

A F.-i Ítéltábla dr. Szegedi Ilona ügyvéd (**képviselő címe**) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű, V.rendű alperes neve alperes leánykori neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperesek ellen élettársi vagyonszétválás megszüntetése iránt indított perében a B. Törvényszék 2013. október 17. napján meghozott 7.P.23.290/2009/82. számú ítélete ellen a felperes részéről 87. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A F.-i Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A le nem rótt 800.000 (Nyolcszázezer) forint fellebbezési illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az V-VI. rendű alperesek édesapja 1988. évtől élettársak voltak, 1990. július 14-én házasságot kötöttek, életközösségük VI.rendű alperes neve 1990. szeptember 13-án bekövetkezett haláláig fennállt.

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint az ürömi 488/2 hrsz. alatt felvett, Ü.K. utca 4. számú (továbbiakban: 488/2 hrsz. alatti, K. utcai ingatlan) néhai VI.rendű alperes neve és előző házastársa, felperes neve született P.K. azonos arányú közös tulajdonában állt. Az ingatlan felépítményét a felperes és néhai házastársa lebontották, és mint építtetők azon egy családi házat létesítettek. A felperes az előző házastársával közös tulajdonban álló ingatlan értékesítéséből befolyt 700.000 forint vételár túlnyomó részét felhasználta az építkezésre. A felperes és az V-VI. rendű alperesek jogelődje az építkezésre 380.000 forint közös kölcsönt, munkáltatói kölcsönt és szociálpolitikai kedvezményt is igénybe vettek. Az ingatlanra a használatba vételi engedélyt 1989-ben adták meg.

A közjegyző néhai VI.rendű alperes neve hagyatékát, a 488/2 hrsz. alatti, K. utcai ingatlan 1/2 részét, és az Ü.F. utca 77. számú ingatlan (továbbiakban: 488/1 hrsz. alatti, Fő utcai ingatlan) 2/16 eszmei tulajdoni hányadát a felperes özvegyi jogával terheltén az örökhatározó gyermekeinek, az V-VI. rendű alpereseknek adta át.

A felperes házastársa halála után haszonélvezeti joga alapján a házastársával

közösen létesített ingatlanban lakott, befejezte az építkezést és kiegyenlítette a felvett kölcsönöket.

1995. december 22-én felperes neve született **P.K.**, a felperes néhai férjének előző házastársa, valamint az V-VI. rendű alperesek adásvétellel vegyes lakáscsere szerződést kötöttek a III-IV. rendű alperesekkel a 488/2 hrsz. alatti, **K.** utcai ingatlanra a felperes haszonélvezeti jogával történő cseréjéről. A felperes a szerződéshez hozzájárult azzal, hogy haszonélvezeti joga ellenértékeként a III. rendű alperes további 1.000.000 forintot fizet részére. A felperes abban a feltevésben volt, hogy a megkötött szerződés élete végéig fennálló lakhatási jogát nem érinti. A szerződés alapján a 488/2 hrsz.-ú ingatlanra a III-IV. rendű alperesek tulajdonjogát bejegyezték. A szerződő felek abban a hiszemben voltak, hogy a felépítmény a 488/2 hrsz. alatt felvett ingatlanon áll. A szerződés megkötése után a felperes és a III. rendű alperes között a haszonélvezeti jog megszüntetésére vonatkozó megállapodás nem jött létre. A III. rendű alperes az ingatlanba beköltözött, kapcsolata a felperessel megromlott, a felperes az ingatlan elhagyására kényszerült.

1998 tavaszán az I-II. rendű alperesek egymás között egyenlő arányban megvásárolták a 488/1 hrsz. alatti, Fő utcai ingatlant. A vevők az ingatlant megtekintett állapotban, ellenérték fejében, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerezték meg, abban a hiszemben, hogy a felperes és a III. rendű alperes által lakott lakóház a szomszédos 488/2 hrsz. alatti, **K.** utcai ingatlanon áll. Az I-II. rendű alperesek a szerződéskötést követően a megvásárolt ingatlanba beköltöztek, annak felújítását megkezdték, ennek keretében az általuk megvásárolt telken álló lakóépület és a felperes továbbá a III. rendű alperes által lakott lakóház közötti átjáró részt lefalazták. Ezzel megszüntették a két ingatlan közötti átjárási lehetőséget.

A felperes 1997. évben a III-VI. rendű alperesekkel és az OTP-vel szemben tulajdonjog megállapítása iránt pert indított. A **P.** Bíróság a 12.P.91.822/1997. számú perben hozott ítéletét a **F.-i** Bíróság 45.Pf.21.006/2001/2. számú jogerős részítéletével megváltoztatta és a jelen per III-IV. rendű alpereseivel szemben előterjesztett keresetet elutasította. Meghaladóan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasította.

A részítélet indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi XXXI. törvényerejű rendelet 2. § (2) bekezdése szerint vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot. A felperes a be nem jegyzett és a perben érvényesített jogcímre alapított tulajdonszerzésére alappal nem hivatkozhat. A házastársi vagyontársaság jogcímén megszerzettként állított tulajdoni hányada ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kérheti, ezen a címen néhai házastársa örököseivel szemben megtérítési követelést érvényesíthet.

A hatályon kívül helyezés folytán indult új eljárás szünetelést követően megszűnt.

A **B.** Földhivatal a 488/1 hrsz. és a 488/2 hrsz. földrészletek kiigazítása tárgyában

2007 júliusában hozott határozatában megállapította, hogy az ingatlanokon lévő mindkét épület a 488/1 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozik, ezért ezen ingatlanra az udvar és két lakóház megnevezést bejegyezte. A 488/2 hrsz. alatti ingatlant illetően pedig megállapította, hogy az kivett, beépítetlen terület, és rendelkezett ennek ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

A III-IV. rendű alperesek a **B. Törvényszék** előtt 3.P.20.734/2005. szám alatt pert indítottak az I-II. rendű alperesekkel, és III. rendű alperesként a felperessel szemben birtokháborítás, illetve tulajdonjog megállapítása iránt. A perben a felperes bejelentette tulajdoni igényét, amelynek elbírálásáig a bíróság a per tárgyalását felfüggesztette. A III-IV. rendű alperesek által a **B. Bíróságon** indított perben hozott 3.P.21.070/2009/17. számú részítélet kötelezte az I-II. rendű alpereseket a 488/1 hrsz. alatti ingatlanon álló felső ház vízszolgáltatásának helyreállítására, a toldalékpépület lebontására és a vízvezető helyreállítása iránti keresetet elutasította. Meghaladóan a per tárgyalást a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes a jelen perben az I-IV. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 488/1 hrsz. alatti ingatlanon felépített, az egészhez viszonyítva 112/158 tulajdoni hányadnak megfelelő felépítményből házastársi vagyontörség, ráépítés jogcímén 56/158 tulajdoni hányad illeti. Kérte elhunyt férje tulajdoni hányadára özvegyi haszonélvezeti joga megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint a 488/2 hrsz.-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ részére özvegyi jogának bejegyzését. A **B. Bíróságon** indított perben szerzett szakvélemény alapján megjelölte az I-IV. rendű alpereseket megillető tulajdoni hányadot.

Az V-VI. rendű alperesekkel szemben tőrsre irányuló keresetet terjesztett elő.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

A III. rendű alperes előadása szerint az épületet a felperes néhai házastőrsa létesítette az élettőrsi kapcsolat előtt, és arra is hivatkozott, hogy a bíróság már korábbi jogerős ítélettel elutasította a felperes tulajdoni igényét.

Az V-VI. rendű alperesek a felperes tényállításait, az ingatlan értékesítésével kapcsolatos előadását vitatták. Hivatkozásuk szerint a felek az ingatlan értékesítésében megállapodtak, a felperes a III. rendű alperessel külön megállapodást kötött özvegyi joga megváltása tárgyában.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és a felperest 600.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Részletesen indokolta az anyagi jogerőre vonatkozó III. rendű alperesi álláspont alaptalanságát. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény (továbbiakban: Inytv.) 2. § (1) bekezdés a) és b) pontjára, a (3) bekezdésére, a BH2006. 206. szám alatt közzé tett határozatra, az EBH2010. 2137. számú elvi bírósági határozatra utalással kifejtette, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonszerzésére nem hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző I-II. rendű alperesekkel szemben. Az ingatlan-nyilvántartáson kívőli tulajdonos tulajdonjoga bejegyzésére

irányuló igényt csak a tulajdonszerzés időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve a nem jóhiszemű jogszerzővel szemben érvényesítheti. A házastársi közös szerzés vélelmére sem hivatkozhat az ilyen harmadik személlyel szemben az a házastárs, aki ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyeztette be. Az elsőfokú ítélet érvelése szerint a felperes a 488/1, és a 488/2 hrsz. alatti ingatlan kiigazítását követően, az új ténybeli és jogi helyzet alapján kérhette volna tulajdonjoga és özvegyi joga bejegyzését az Inytv. 63. § (1) bekezdésében megállapított 60 napos határidő alatt.

A jogvita elbírálására irányadó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 158. § (2) bekezdésére hivatkozással alaptalan a 488/1 hrsz. alatt felvett ingatlanra a felperes özvegyi jogának bejegyzése iránt előterjesztett kereseti kérelem is, mert a haszonélvezet a dolognak csak rosszhiszemű, vagy olyan megszerzőjével szemben érvényesíthető, aki a dologért ellenszolgáltatást nem adott.

A felperes tulajdonszerzése a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján sem állapítható meg. A hivatkozott törvényi rendelkezés és a BH2003. 192. szám alatt közzétett határozatban kifejtett iránymutatás szerint az épületnek a földterülettől elváló tulajdonszerzésére erre vonatkozó megállapodás esetén van lehetőség. Ilyen megállapodás hiányában a felperes igénye érdemben nem vizsgálható.

A felperes és néhai házastársa házasságkötését közvetlenül megelőző élettársi kapcsolatára figyelemmel a házassági vagyoni jogi hatások a tényleges életközösség kezdetétől beállnak, a felperes alappal igényelheti a házastársi közös vagyon megosztását. Tulajdonszerzését az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző I-II. rendű alperesekkel szemben azonban nem igényelheti, csak kötelmi követelést érvényesíthet az V-VI. rendű alperesekkel szemben. A felperes kizárólag tulajdonjoga megállapítását kérte, és azt is csak az I-II. rendű alperesekkel szemben terjesztette elő. Az V-VI. rendű alpereseket csak tulajdonjogának, holtig tartó haszonélvezeti jogának megállapítása és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni. A bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdése és a 215. §-a szerint a kereseti kérelemhez kötve van, a 3. § (3) bekezdése alapján pedig az anyagi jogra vonatkozó tájékoztatás jogszabályba ütköző bírói magatartásnak minősül. A 39. sorszámú jegyzőkönyvben felhívta a felperest a F.-i Bíróság jogerős részíteleiben kifejtettek szerinti kereset módosításra. A felperes azonban a megfelelő keresetet nem terjesztette elő.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet megváltoztatását annak megállapításával kérte, hogy a vélt 488/2 hrsz. alatti, ténylegesen a 488/1 hrsz. alatti ingatlanra néhai házastársával közösen létesített épület a házastársi vagyoni közösségbe tartozik. A felépítmény $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a felépítmény további $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadán özvegyi joga fennáll. Kérte az eljárási illeték megfizetése alóli mentesítését, és az alperesek egyetemleges kötelezését a perrel felmerült költségei megfizetésére.

Másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta.

A fellebbezés indokai szerint a **B. Bíróság** előtt indított 3.P.21.070/2009. számú perben beszerzett igazságügyi földmérési és ingatlanforgalmi szakvélemény szerint kérte tulajdonjoga és özvegyi joga megállapítását. A felfüggesztett perben felperesekként a jelen per III-IV. rendű alperesei kérik tulajdonjoguk megállapítását. A felperes ebben a perben nem tudta követelését érvényesíteni, mert alperesként áll perben néhai házastársa előző házasságából született gyermekei pertársaként. Az ügyben eljáró bíró felhívta a külön per megindítására tulajdonjoga és özvegyi joga megállapítása iránt. A megállapítási kereset sikere esetén a **B. Bíróság** előtt folyó ügyben a ráépítéssel keletkezett lakóház $\frac{1}{2}$ részére tulajdonjoga, a másik fele részére özvegyi joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérheti. A jelen perben ezért tévesen kérte az alperesek tűrésre kötelezését. A bejegyzésre a 3. P.21.070/2009. számú perben hozott jogerős ítélet alapján van lehetőség a III-IV. rendű alperesek tulajdonjogának rendezése után. A felfüggesztés oka az volt, hogy néhai házastársával nem a 488/2 hrsz.-ú, hanem a 488/1 hrsz. alatti ingatlanra építkeztek, így a III-IV. rendű alperesek sem váltak tulajdonossá az 1995. december 22-én kötött szerződés alapján.

A III-VI. rendű alperesek között létrejött szerződés 1) pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a felperes özvegyi jogával terhelt. Özvegyi joga fennáll a 488/1 hrsz.-ú ingatlanon létesült épületre és a 488/2 hrsz.-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ részére. Tulajdonjogáról, haszonélvezeti jogáról nem mondott le, igénye elbírálatlan. A III-IV. rendű alperesek nem voltak jóhiszemű vevők, mert a felperes tájékoztatta őket arról, hogy az építmény elhunyt férjével közös tulajdon áll. A BH1997. 547. szám alatt közzé tett eseti döntés II. pontjában foglalt iránymutatás alapján lehetőség volt arra, hogy a bíróság tájékoztassa, ez azonban a perben elmaradt.

Az I-II. rendű alperesek a 488/1 hrsz.-ú ingatlant már értékesítették, az ingatlan új tulajdonosai nem ismertek.

Téves megállapítás, hogy a perbeli ingatlanból elköltözött, jelenleg is itt él. Özvegyi joga ellenértéke fejében nem kért és nem kapott semmit, arról nem mondott le.

A **F.-i Bíróság** 45.Pf.21.006/2001/2. számú részítélete az új eljárásra előírta a bizonyítási eljárás lefolytatását és ennek eredményeként el nem évülő tulajdonjoga megállapítását.

A VI. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A további alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban módosítja, hogy a felperes néhai házastársa halála óta a közösen épített lakóházban él. Meghaladóan az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdésének mindenben megfelelő értékelésével helyesen állapította meg. Helytálló az arra alapított érdemi döntése, annak ténybeli és jogi okfejtése.

A fellebbezési érveléssel szemben az ítélet tábla nyomatékosan kiemeli az alábbiakat.

A Ptk. az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés számos esetét ismeri (elbirtoklás, ráépítés, közös háztartásban élők, házastársak közös szerzése, öröklés stb.), és aki ilyen módon szerzett tulajdont, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse (Ptk. 116. § (1) bekezdés). A felek megállapodása hiányában ennek az igénynek az érvényesítése tulajdoni perben történhet, és a már megszerzett tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése deklaratív hatályú. Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése értelmében viszont az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű szerzővel szemben. Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az minősül jóhiszemű jogszerzőnek, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. A jogszabály alapja a közhitelességhez kapcsolódó bizalmi elv, amely áttörve a „nemo plus iuris....” elvét - azokat védi, akik visszterhesen az ingatlan-nyilvántartás tartalmában bízva kötöttek szerződést. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi igényét csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve attól nem jóhiszeműen szerzővel szemben érvényesítheti. Ha ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett személy az ingatlant átruházza, és a jóhiszemű szerző tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy őt ez utóbbi szerző a rangsorban megelőzi, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos jogának bejegyzésére az Inyvtv. 5. § (4) bekezdésének tiltó rendelkezése miatt már nem kerülhet sor. A nem tulajdonostól jóhiszeműen tulajdonjogot szerző védelme tehát általános, azonnali, feltétlen és teljes. Abban az esetben tehát, ha a megszerzett tulajdonjogának bejegyeztetésével az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos késlekedik, számolnia kell azzal, hogy tulajdonjoga elenyészik, és az átruházóval szemben csak kötelmi igénye marad.

Mindebből következően a felperes tulajdoni igényét néhai házastársa gyermekeivel szemben érvényesíthette volna az ingatlanok értékesítése előtt. E megállapításon nem változtat az a tény, hogy az ingatlan megnevezése, helyrajzi száma a földhivatali hatósági eljárás eredményeként módosult.

A felperes alaptalanul sérelmezte a tájékoztatási kötelezettség elmulasztását. A hivatkozott BH1997. 547. számú eseti döntés II. pontjában kifejtettek azokra az ügyekre ad iránymutatást, amelyek a Pp. 1999. évi módosítása előtt indultak. A módosítást megelőzően hatályban volt Pp. 3. § (1) bekezdése a bíróság tájékoztatási kötelezettségét csak a jogi képviselővel nem rendelkező fél irányában írta kötelezően elő. Ez a szabály azonban nem zárta ki azt, hogy a bíróság - ha szükségesnek látja - az olyan fél részére is tájékoztatást adjon, aki rendelkezik jogi képviselővel. Ez a lehetőség akár a keresetváltoztatás tekintetében is fennállt, amelyről a korábban hatályban volt Pp. 146. § (3) bekezdése külön is rendelkezett. A törvény módosítása folytán ez a szabály már nem irányadó, az elsőfokú bíróságot az igényérvényesítés módja tekintetében a jogi képviselővel eljáró felperessel szemben az elvárt tartalmú tájékoztatási kötelezettség nem terhelte.

A F.-i Ítéletábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva az abban

kifejtett helyes indokokra is - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes terhére a másodfokú perköltség megállapítását a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 78. § (2) bekezdése, a 79. § (1) bekezdése alapján az ítélőtábla mellőzte és az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, továbbá a 14. §-a értelmében határozott.

Budapest, 2015. január 14.

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
a tanács elnöke, előadó

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
bíró

. Pusztai Anita s.k.
bíró

...