

... Ítéltábla
17.Pf.20.933/2014/14-II.

A ... Ítéltábla dr. Fülöp Tibor ügyvéd (**fél címe.**) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, dr. Kelemen Kornél ügyvéd (**fél címe.**) által képviselt I. rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Kelemen Kornél ügyvéd (fél címe 2) által képviselt II. rendű alperes neve(II. rendű alperes címe) II. rendű, dr. Kelemen Kornél ügyvéd (**fél címe.**) által képviselt III.rendű alperes neve(III .rendű alperes címe) III. rendű, dr. Agócs Henrietta ügyvéd (**fél címe**) által képviselt IV.rendű alperes neve(IV.rendű alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve(V.rendű alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve(VI.rendű alperes címe) VI. rendű, VII.rendű alperes neve(VII.rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen élettársi vagyontársaság megosztása iránt indított perében a ... Törvényszék 2014. március 12. napján meghozott 16.P.23.029/2013/9. számú ítélete ellen az I.-II. és III. rendű alperesek részéről 10. és 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 100.000 (Százezer) forint, a II. és III. rendű alpereseket, hogy személyenként 50.000 – 50.000 (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget fizesse meg a felperesnek 15 napon belül.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizesse meg az államnak felhívásra 595.768 (Ötszázkilencvenötezer-hétszázhatvannyolc) forint fellebbezési illetéket, és megállapítja, hogy az ezt meghaladóan le nem rótt 393.934 (Háromszázkilencvenháromezer-kilencszázharmincnégy) 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 I. rendű alperes (a továbbiakban: a felek) 1980-tól – 2002 szeptemberéig élettársi kapcsolatban éltek. A II. és III. rendű alperesek az I. rendű alperes gyermekei. A felek élettársi kapcsolatának létesítésekor a II. rendű alperes 13, a III. rendű alperes pedig 3 éves volt. A II. rendű alperes 1998-ig, a III. rendű alperes pedig 1999-ig élt közös háztartásban a felekkel.

A ... 19. szám alatt található, ...i, külterületi fekvésű, ... hrsz.-ú tanya megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: tanya ingatlan) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada vétel jogcímén az I. rendű alperes, további $\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányada pedig öröklés jogcímén a II. és III. rendű alperesek tulajdonában állt. Az élettársi kapcsolat fennállása alatt a felek ebben az ingatlanban éltek.

1985. évben a felek az ingatlanon lévő vályog épületet a garázs kivételével lebontották, egy új épületet és melléképületeket építettek fel.

Az I. rendű alperes az 1995. november 22. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a közvetlenül a tanya mellett lévő, ..., külterületi fekvésű, ... hrsz.-ú ingatlant (a továbbiakban: hodály ingatlan), ahol később libákat tartottak.

Az 1998. május 11. napján kelt adásvételi szerződésekkel az I. rendű alperes a tanya ingatlanban fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát és a hodály ingatlant eladta a II. és III. rendű alpereseknek holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartása mellett. Az adásvételi szerződések megkötésének indoka az volt, hogy az I. rendű alperes testvére tartozásának visszafizetéséért kezességet vállalt, de az adós a tartozást nem fizette vissza, ezért végrehajtási eljárás is indult. Az adásvételi szerződések megkötésével az I. rendű alperes azt kívánta elérni, hogy az ingatlanait az esetleges végrehajtási eljárás alól kivonja. Az ingatlanok birtoklásában, használatában a szerződések megkötését követően nem történt változás.

A felek 2002. május hónapban vásárolták meg a ...i, külterületi fekvésű, ... hrsz.-ú, erdő megnevezésű, 17,3905 ha (173.905 m²) területű és 121,73 aranykorona értékű ingatlan (a továbbiakban: erdő ingatlan) 1562/12173, valamint 1563/12173 tulajdoni hányadát úgy, hogy az adásvételi szerződés szerint az ingatlan tulajdoni hányadai a II. és III. rendű alperesek tulajdonába kerültek a felperes és az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen. Az ingatlan társtulajdonosai az V., VI. és VII. rendű alperesek.

Az élettársi kapcsolat kezdetén a felperes gépmunkásként dolgozott, majd 1982-től fűrészelési munkákat is vállalt. 1985 és 2002. év közötti időtartamban ezt a tevékenységet vállalkozói engedély alapján végezte, 1994. évtől kezdődően két fűrészgéppel dolgozott.

Az I. rendű alperes már az élettársi kapcsolat létesítését megelőzően dohányt termesztett, ezt az élettársi kapcsolat tartama alatt közösen is végezték. 1986-tól sertés; 1996. évtől kezdődően pedig libatenyésztéssel is foglalkoztak. A mezőgazdasági munkákban részt vett az I. rendű alperes is. Az I. rendű alperes egyébként munkaviszonnyal nem rendelkezett, özvegyi nyugdíjat, továbbá a II. és III. rendű alperesek után árvaellátást és családi pótlékot kapott.

A II. és III. rendű alperesek az általános iskolai tanulmányaik befejezése után közös háztartásban éltek továbbra is a felekkel, segítették a mezőgazdasági munkákban. Megélhetésüket a felek biztosították, szükség esetén pénzt is kaptak, a gazdálkodást és a pénzkezelést azonban teljes mértékben a felperes és az I. rendű alperes végezte. 1998., illetve 1999. évben a részükre megvásárolt tanyákba költöztek élettársukkal, illetve házastársukkal. Ettől kezdődően külön háztartásban éltek, munkájukért ellenszolgáltatást kaptak a felektől.

A tanya ingatlanon a főépület helyén eredetileg vályogból készült két szoba, konyhás, rossz állapotú épület állt, amelyet 1985-ben a felek a garázs kivételével lebontottak. A főépület helyére új családi házat, továbbá dohánypajtát, WC-t, ólakat, pincét, górért és kazánházat építettek. Ehhez az ... Banktól 190.000 forint összegű hitelt vettek fel.

Az ingatlan 2010. évi forgalmi értéke 7.910.100 forint, ezen belül a telek és garázs értéke 507.240 forint, és a felek által megvalósított beruházás értéke 7.402.860 forint.

A hodály ingatlan egy 2920 m² területű telket jelent, amelyen hodály, fedett állat tároló, nyitott és fedett fészter, valamint raktárépület van. 2010. évi forgalmi értéke 14.894.217 forint.

Az erdő ingatlan II. és III. rendű alperes tulajdonában álló tulajdoni hányadának értéke 2.455.540 forint.

A felek az életközösség fennállása alatt 377.000 forint értékű ingóságot szereztek, amelyek az életközösség megszűnésénél az I. rendű alperes birtokában maradtak.

Az élettársi kapcsolat fennállása alatt keletkezett vagyonszaporulat - a tanya ingatlanon végzett beruházás, továbbá a hodály és az erdő ingatlan vételára - élettársi közös vagyon volt, amely vagyonszaporulat kizárólag a felperes és az I. rendű alperes közös gazdálkodásának volt az eredménye, abban a II. és III. rendű alperesek nem vettek részt.

A felperes többször módosított keresetében az alábbiakat kérte:

A tanya ingatlanra vonatkozóan az 1985. évben történt ráépítés tényére tekintettel kérte annak megállapítását, hogy az ingatlan 47/100 tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén megszerezte. Kérte a közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy tulajdoni hányadának megváltási áráként az I., II. és III. rendű alperesek összesen 3.701.430 forintot fizessenek meg.

A hodály ingatlanra vonatkozóan annak megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes, mint eladó, valamint a II. és III. rendű alperesek, mint vevők között 1998. május 11. napján kelt adásvételi szerződés, annak színleltége miatt semmis. Élettársi közös vagyon megosztása címén az I. rendű alperes kötelezését kérte 7.447.100 forint megfizetésére az ingatlan-nyilvántartási állapot érintetlenül hagyása mellett.

Az erdő ingatlanra vonatkozóan kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság ajándék visszakövetelése jogcímén adja a felperes tulajdonába a II. és III. rendű alperesek tulajdonát képező 3125/12173 tulajdoni hányad felét, az I. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen. Kérte azt is, hogy a felperes haszonélvezeti jogának megváltásaként a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 368.330 forint megfizetésére. A IV., V., VI. és VII. rendű alpereseket ezen kereset tűrésére kérte kötelezni.

Kérte továbbá az élettársi közös vagyonba tartozó ingóságok megosztását.

Az I., II. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az I., II. és III. rendű alperesek folytattak közös gazdálkodást, amelybe a felperes csak besegített. Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy a felperes által megjelölt időszakban élettársi kapcsolatban éltek, nem vitatta azt sem, hogy a tanya ingatlanon lévő eredeti épületet a garázs kivételével lebontották és azon az új épületeket közösen építették fel. Állította azonban azt, hogy az építkezés az I. rendű alperes 500.000 forint összegű különvagyonának a felhasználásával történt. Hivatkoztak arra is, hogy a felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos tulajdonjogát saját elhatározásából ruházta át az adásvételi szerződésekkel a II. és III. rendű alperesekre. Állították azt is, hogy az erdő ingatlan esetén az ajándék visszakövetelésének feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a II. és III. rendű alperest a felperesnek a tanya ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának megváltási áráként személyenként 1.850.715 forint;

a felperest a hodály ingatlanban megillető élettársi közös vagyon megosztása címén az I. rendű alperest 7.447.100 forint megfizetésére kötelezte.

Az erdő ingatlanra a II. rendű alperes tulajdoni hányadából 781/12173 tulajdoni illetőséget, a III. rendű alperes tulajdoni hányadából 782/12173 tulajdoni illetőséget ajándék visszakövetelése

jogcímén a felperes tulajdonába adott haszonélvezeti jogtól mentesen.

Megosztotta az élettársi közös vagyonba tartozó ingóságokat is, részben természetben, részben pedig értékkiegyenlítés fizetésére történő kötelezéssel.

Az ezt meghaladóan előterjesztett keresetet elutasította.

Megállapította, hogy a felek élettársi kapcsolatuk alatt a növénytermesztési és állattenyésztési munkákat közösen végezték. A II. és III. rendű alperes nem rendszeresen, de besegített a különböző mezőgazdasági munkákba, majd a részükre vásárolt tanyákba történő költözésüket követően már külön gazdálkodtak.

Az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak, hogy az I., II. és III. rendű alperesek közös háztartásban együtt gazdálkodtak a felperessel.

Miután a felperes és az I. rendű alperes különböző és egymástól független, illetve közös tevékenységeket is végeztek az életközösség fennállása alatt, az ebből befolyó jövedelem nem volt pontosan kiszámítható. Ezért az elsőfokú bíróság a felek szerzésben való közreműködésének arányát a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján azonos mértékűnek tekintette.

Nem találta bizonyítottnak az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy a tanya ingatlanon folytatott építkezéshez az I. rendű alperes különvagyonával is hozzájárult. Ezért azt állapította meg, hogy ez az építkezés a felek élettársi közös vagyonának a felhasználásával történt.

Az élettársi kapcsolat fennállása alatt történt közös építkezésre tekintettel megállapította, hogy a felperes a tanya ingatlanban az építkezés befejezésekor, 1985. évben ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lett. Szerzésének jogcíme az I. rendű alperessel szemben a Ptk. 578/G. §-án alapuló élettársi közös vagyoni szerzés, míg a II. és III. rendű alperesekkel szemben a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerinti ráépítés.

Az igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy az építkezés kezdetén a telek és az eredeti épületből megmaradó garázs értéke a forgalmi értéken belül 507.240 forint;

– továbbá a felperes és az I. rendű alperes által megvalósított építkezés értéke 7.402.860 forint, amely egymás között egyenlő arányban illeti meg a feleket.

Tekintettel arra, hogy a telek és az eredeti garázs $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada állt csak a felperes tulajdonában, és további $\frac{1}{4}$ – $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányada a II. és III. rendű alperesek tulajdonában állt, az I. rendű alperes javára a telek és garázs értékéből 253.620 forint számolható el és javára kell elszámolni a közös beruházás rá eső értékét, 3.701.430 forintot.

Az I. rendű alperes tulajdoni hányadának értéke tehát 3.955.050 forint, amely javára 50/100 tulajdoni hányad megszerzését eredményezi.

A felperes tulajdoni hányada pedig a közösen végzett beruházás értékének rá eső része, 3.701.430 forint, amely az ingatlan 7.910.100 forintos értékéhez viszonyítva javára 47/100 tulajdoni hányad megszerzését eredményezi.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes, mint eladó, valamint a II. és III. rendű alperesek, mint vevők között 1998. május 11. napján létrejött adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a felperes már ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonosa volt a tanya ingatlan 47/100 tulajdoni hányadnak. Ezért az I. rendű alperes a Ptk. 117. § (1) bekezdés alapján az adásvételi szerződésben nem rendelkezhetett volna a felperes tulajdoni hányadáról. Miután tulajdonjogot átruházással csak tulajdonostól lehet szerezni, az I. rendű alperes, mint eladó által megkötött adásvételi szerződés jogi okból lehetetlen célra irányult, ezért a szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdés alapján semmis.

Ezen túlmenően megállapította azt is az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperesnek, mint eladónak, valamint a II. és III. rendű alpereseknek, mint vevőknek mind a tanya, mind a hodály ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésekor nem volt adásvételi szándékuk, hiányzott az ügyletkötési akaratuk. Ezért a szerződések, mint színlelt szerződések a Ptk. 207. § (6) bekezdés alapján semmisek.

A szerződések színlelt jellegét támasztja alá az a tény, hogy ugyanabban az időpontban több adásvételi szerződést is kötött az I., II. és III. rendű alperes, annak ellenére, hogy a II. és III. rendű alperesek életkoruk és jövedelmi viszonyaik miatt nem rendelkezhettek az ingatlanok vételárának kifizetéséhez elegendő készpénzzel, továbbá az is, hogy az adásvételi szerződések megkötését követően az ingatlanok addigi használati módjában, hasznosításában nem történt változás.

Ezen indokok alapján megállapította azt az elsőfokú bíróság, hogy a tanya ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára és a hodály ingatlanra megkötött adásvételi szerződések semmisek.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a tanya ingatlannak a II. és III. rendű alperesek az építkezés idején is tulajdonosai voltak, az ítélethozatal időpontjában pedig csak ők a tulajdonosai, ezért közös tulajdon megszüntetése címén csak velük szemben lehet ilyen igényt érvényesíteni. Ezért az elsőfokú bíróság a II. és III. rendű alpereseket kötelezte a felperes 47/100 tulajdoni hányada megváltási árának, 3.701.430 forintnak a jelenlegi tulajdoni hányadaiknak megfelelően, egymás között egyenlő arányban történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a hodály ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének következményeként megállapította, hogy a felperes ezen ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának élettársi közös vagyoni szerzés jogcímén ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Ezért az I. rendű alperest kötelezte a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada ellenértékének megfizetésére, amelyet a szakértői vélemény alapján 7.447.100 forintban állapított meg.

Alaposnak tartotta az elsőfokú bíróság a felperesnek az erdő ingatlanra előterjesztett ajándék visszakövetelésére irányuló keresetét. A Ptk. 582. § (1) bekezdésére alapított követelés feltételeinek vizsgálata során az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított annak, hogy az élettársi kapcsolat megszakítására úgy került sor, hogy valamennyi élettársi közös vagyona tartozó ingó és ingatlan vagyontárgy az I., II. és III. rendű alperes tulajdonában, illetve birtokában maradt. A felperes életkörülményei, jövedelmi viszonyai az életközösség megszakítása után lényegesen romlottak, ezért létfenntartása érdekében szüksége van a felperesnek az általa ajándékozott tulajdoni hányadra. A II. és III. rendű alperesek, mint megajándékozottak létfenntartása pedig nem veszélyeztetett. A felek élettársi kapcsolatának megszakításakor ugyanis mindketten egy-egy tanya ingatlannal rendelkeztek, amely életvitelszerű lakhatásukat biztosította, és kiskorú gyermek tartásáról nem kellett gondoskodniuk.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 3125/12173 tulajdoni illetőségből, amelynek a II. és III. rendű alperesek a bejegyzett tulajdonosai, ajándék visszakövetelése címén 1563/12173 tulajdoni illetőség a felperes tulajdonát képezi az I. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen.

Az élettársi közös vagyona tartozó ingóságokat az elsőfokú bíróság a felperesi keresetnek megfelelően osztotta meg.

Az ítélet ellen az I., II., III. rendű alperesek fellebbeztek. Fellebbezésükben azt kérték, hogy az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a felperes keresetét utasítsa el. Fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem felel meg a ... Ítélet tábla 1.Pf.20.527/2011/5. számú hatályon kívül helyező végzésében írt szempontoknak, az elsőfokú bíróság nem folytatta le az ítélet tábla által előírt bizonyítást, a szakvélemény elkészítése óta eltelt időmúlás ellenére sem rendelte el a szakértői vélemény kiegészítését.

A perben a P.23.561/2011/12. sorszám alatt előterjesztett előkészítő iratokra visszautalva kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság úgy állapította meg az I., II., és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségét, hogy a semmisségi okra a felperes csak a kereset benyújtását követő hét év elteltével hivatkozott. Az adásvételi szerződések érvényességét korábban nem vitatta, nem állította, hogy a szerződések megkötésére akarata vagy tudomása ellenére került sor.

Sérlemesték, hogy a semmisség körében az elsőfokú bíróság elfogadta a felperes bizonyítatlan előadását. Állították azt is, hogy a vételár kifizetésének esetleges elmaradása nem eredményezi a szerződés színleltségét, hanem azzal az eredménnyel jár, hogy amennyiben a szerződés más szerződést leplez, akkor a jogviszonyt a leplezett szerződés alapján kell elbírálni. Állították, hogy a szerződés fedezetelvonó jellegére a felperes nem, legfeljebb az hivatkozhat, akinek az okirat szerkesztésének időpontjában követelése volt az I. rendű alperessel szemben.

Hivatkoztak arra is, hogy a felperes a tanyaingatlan esetén a II. és III. rendű alperesekkel szemben nem hivatkozhat ráépítésre. Az erdőingatlanban pedig azt állították, hogy az ajándék visszakövetelésének feltételei hiányoznak, mert a feltevés megghiúsulását a felperes okozta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az I., II. és III. rendű alperesek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a ... Ítélet tábla 1.Pf.20.527/2011/5. számú hatályon kívül helyező végzését követően a még szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg és érdemben helyes döntést hozott.

A fellebbezésben foglaltakkal szemben, a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzés utasításainak megfelelően felhívta a felperest az egyes alperesekkel szembeni, a kereset ténybeli alapját és jogcímét tartalmazó határozott kereseti kérelem előterjesztésére. A felperes a felhívásnak megfelelően terjesztette elő semmisségi okra hivatkozással a hódály ingatlanra 1998. május 11. napján kötött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét. Az elsőfokú bíróság a módosított kereset alapján a Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségét is teljesítette. (P.23.029/2013/3. számú jegyzőkönyv)

A felperes a P.23.561/2011/6. sorszám alatti előkészítő iratában valóban indítványozta az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kiegészítését az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékeinek megállapítására, és az alperesek 12. sorszám alatti beadványukban ezen bizonyítási indítvány teljesítését nem elleneztek. A felperes ezt a bizonyítási indítványát a 2012. november 26. napján tartott tárgyaláson fenntartotta (16. sorszám alatti jegyzőkönyv 1. oldal), majd a 2014. március 3. napján tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott a felperes, hogy további bizonyítási indítványa nincs.

Az ítélet tábla a másodfokú tárgyaláson tájékoztatta a Pp. 3. § (3) bekezdés alapján az I., II. és III.

rendű alperest arról, hogy a tanya és hodály ingatlanok forgalmi értéke csökkenésének bizonyítása őket terheli. Ezen tájékoztatás alapján elő is terjesztették a szakértői vélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványukat, de azt az ítéletábra 11. sorszám alatti végzésével elutasította. Ennek következtében a jogvitát a perben rendelkezésre álló korábbi szakértői vélemények alapján kell eldönteni.

Alaptalanul kifogásolja az I., II., és III. rendű alperes fellebbezésében azt, hogy a felperes csupán a kereset benyújtását követő hét év elteltével hivatkozott az 1998. május 11. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségére.

Ez nem akadályozza a kereset elbírálását, ugyanis a Ptk. 234. § (1) bekezdés rendelkezése szerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat és a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

Helyes az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja is, hogy az I., II. és III. rendű alperesek által 1998. május 11. napján megkötött adásvételi szerződések a Ptk. 207. § (6) bekezdésének első fordulata alapján, mint színlelt szerződések semmik.

A rendelkezésre álló adatokra – így különösen a II. és III. rendű alperesek életkorára, valamint jövedelmi viszonyaira, - valamint arra tekintettel, hogy az adásvételi szerződések megkötését követően az ingatlanok birtokviszonyaiban, használati módjában és hasznosításában semmilyen változás nem történt, helyesen értékelte úgy az elsőfokú bíróság, hogy sem az I. rendű alperesnek mint az eladónak, sem a II. és III. rendű alperesnek mint vevőknek, nem volt a szerződés megkötésére és a tulajdonjog átruházására irányuló szándékuk.

Az elsőfokú bíróság által értékelt körülmények mellett még arra hivatkozik az ítéletábra, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során következetesen állította, hogy az adásvételi szerződések megkötésére kizárólag azért került sor, hogy az I. rendű alperes kezesség vállalása folytán egy esetleges végrehajtási eljárás során az ingatlanok ne legyenek a végrehajtás alá vonhatóak. (P.25.378/2004/64. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal, P.20.193/2010/10. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal, P.23.561/2011/7. sorszám alatti jegyzőkönyv első oldal, P.23.029/2013/3. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal és 8. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) Az I., II., és III. rendű alperes ezzel a felperesi állítással ellentétes ténybeli előadást nem tett, a felperes előadását nem vitatta. Nem érinti fellebbezésük az elsőfokú ítélet tényállási részében tett azon megállapítást sem, hogy az I. rendű alperes dr. ... ügyvéd javaslatára adta el a II. és III. rendű alpereseknek az ingatlanokat, tekintettel arra, hogy a testvére tartozásáért kezességet vállalt.

Ez az elsőfokú bíróság által megállapított, és a fellebbezésben sem vitatott tény szintén a megkötött adásvételi szerződések színleltségét támasztja alá. Az I. rendű alperesnek mint eladónak, továbbá a II. és III. rendű alperesnek mint vevőknek, a szerződés színlelésével az volt a szándéka, hogy az esetleges végrehajtási eljárás alól az ingatlanokat kivonják.

A Ptk. 207. § (6) bekezdéshez kapcsolódó ítélkezési gyakorlat egységes abban, hogy a szerződés színleltége és ezen ok miatti semmissége csak kétoldalú színleltég esetén, tehát akkor állapítható meg, ha a felek tényleges akarata és nyilatkozata között eltérés van; tehát ha a felek ugyan megkötöttek egy szerződést, de ténylegesen egyező akarattal egyáltalán nem akartak semmilyen szerződést kötni. Színlelt, és ezért semmis az olyan szerződés, amelyről megállapítható, hogy mindkét szerződő fél külső, harmadik személyek irányában tudatosan azt a látszatot kívánja kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre, jöllehet ilyen szerződés közöttük nincs. (Kúria Pfv.II.21.661/2013/8.). Egyetért az ítéletábra tehát az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az adásvételi szerződések az I., II., III. rendű alperesek valós tulajdonátruházási szándéka nélkül jöttek létre, ezért azok színlelték.

Nem alapos az a fellebbezési hivatkozás sem, amely szerint a Ptk. 207. § (6) bekezdés második fordulata alapján, - amely szerint amennyiben a színlelt szerződés más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni - a vételár kifizetésének hiánya nem a szerződés színleltségét eredményezi, hanem azt, hogy a leplezett szerződés alapján azt ajándékozási szerződésnek kell tekinteni.

A már kifejtettek szerint ugyanis az volt megállapítható az eljárás során, hogy az I., II., III. rendű alperes a végrehajtás elkerülése érdekében, valós tulajdonátruházási szándék nélkül kötötte az adásvételi szerződéseket. Nem merült fel a perben arra vonatkozó adat, hogy tényleges szándékuk nem ez, hanem az ajándékozás volt.

Az elsőfokú bíróság – helyesen – a szerződések érvénytelenségének megállapítása miatt nem bírálta el a felperes szerződések hatálytalanságának megállapítására irányuló kereseti kérelmét. Ezért – ilyen tartalmú elsőfokú döntés hiányában – az ítéletábra sem vizsgálta érdemben a fellebbezésben a P.23.561/2011/12. sorszám alatt előterjesztett előkészítő iratra visszautalással fenntartott, a szerződések hatálytalanságra vonatkozó alperesi álláspontot.

Tévesen hivatkozik az I., II. és III. rendű alperes fellebbezésében arra is, hogy a felperes a II. és III. rendű alperesekkel szemben ráépítés jogcímén nem érvényesíthet követelést.

A nem vitás tényállás szerint, amikor a felperes és az I. rendű alperes, mint élettársak a tanyaingatlan építését megkezdték, az ingatlan az I. rendű alperes mint élettárs, valamint a II. és III. rendű alperes, mint az élettársakon kívülálló személyek tulajdonában állt.

Amennyiben az élettársak az egyik élettárs hozzátartozójának a kizárólagos, vagy az élettársak valamelyikével közös tulajdonában álló ingatlanon építkeznek, az építkezéssel jogviszonyba kerülnek a telek tulajdonosával is. Ilyenkor két jogviszony keletkezik: az egyik a ráépítő élettársak és a telek tulajdonosai között, a másik pedig az élettársak között. Az egyik élettárs által ezzel kapcsolatban indított perben mindkét jogviszonyt el kell bírálni: el kell bírálni az élettársak és a nem élettárs tulajdonosok között keletkezett külső jogviszonyt, amelyre vonatkozóan – eltérő tartalmú szerződéses megállapodás hiányában – a Ptk. 137-138. §-ában foglaltak az irányadók.

E jogszabályi rendelkezésekben foglalt feltételek, valamint a ráépítés jogkövetkezményeiről szóló 7. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalásban kifejtett elvek alapján kell eldönteni, hogy az élettársak az ingatlan tulajdonosaival szemben szereztek-e és ha igen, milyen arányú tulajdonjogot.

Az élettársak és a harmadik személyek közötti külső polgári jogi viszony elbírálását követően az élettársak egymás közötti belső viszonyára irányadó Ptk. 578/G. §. alapján kell meghatározni az élettársak tulajdoni hányadát, tehát azt, hogy a részben idegen telekre történt ráépítés jogcímén általuk közösen megszerzett ingatlanhányad milyen arányban oszlik meg köztük.

A II. és III. rendű alperessel szemben tehát a felperes igényét helyesen érvényesítette ráépítés jogcímén, és helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor azt ezen a címen elbírálta.

Tévesen hivatkozik a fellebbezésben az I., II., III. rendű alperes arra is, hogy az erdő ingatlan esetén az ajándék visszakövetelésének feltételei nem állnak fenn, mert az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés megghiúsulását a felperes, mint ajándékozó felróható magatartása okozta.

A felperes az ajándék visszakövetelésére irányuló keresetét a Ptk. 582. § (1) bekezdésére hivatkozással terjesztette elő. E jogszabályi rendelkezés szerint: a még meglévő ajándékot az ajándékozó visszakövetelheti annyiban, amennyiben arra létfenntartása érdekében szüksége van és az ajándék visszaadása a megajándékozott létfenntartását nem veszélyezteti.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor ezen kereset elbírálása során kizárólag azt vizsgálta, hogy az ajándékra a felperesnek létfenntartása érdekében szüksége van-e és az ajándék visszaadása a megajándékozottak létfenntartását nem veszélyezteti-e.

Ettől a jogcímtől elkülönül a Ptk. 582. § (3) bekezdésére alapított visszakövetelés, amely szerint: az ajándékozó visszakövetelheti az ajándékot vagy követelheti az ajándék helyébe lépett értéket akkor is, ha az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékot adta, utóbb véglegesen meghiúsult és enélkül az ajándékozásra nem került volna sor.

A 76. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalás V.) pontja úgy rendelkezik, hogy akkor nem követelhető vissza az ajándék, illetőleg az ajándék helyébe lépett érték, ha az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés meghiúsulását az ajándékozó felróható magatartása okozta.

Ez a kizáró körülmény tehát csak és kizárólag a Ptk. 582. § (3) bekezdése, a téves feltevésre alapított visszakövetelés esetén vizsgálható.

Ezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

Az I., II., III. rendű alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre.

A fellebbezési érték az Itv. 39. § (1) bekezdés alapján 12.371.300 forint, amelyen belül a tanya ingatlan tulajdoni hányadának értéke: 3.701.430 forint, a hodály ingatlan tulajdoni hányadának értéke: 7.447.100 forint, illetve az erdő ingatlan tulajdoni hányadának értéke 1.222.770 forint.

A fellebbezés eredménytelensége folytán az I., II., III. rendű alperesek a Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés, valamint 82. § (2) bekezdés alapján perbeli érdekeltységük arányában kötelesek a felperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére.

Ennek összegét az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdés alapján az I. rendű alperes esetén 100.000, míg a II. és III. rendű alperesek esetén 50.000 - 50.000 forintban határozta meg.

Az IM rendelet alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat a 3. § (6) bekezdés alkalmazásával az ítéletábra mérsékelte, mert a felperesi képviselő csak az írásbeli fellebbezést készítette el, a másodfokú tárgyalásokon nem jelent meg.

Az illetékfeljegyzési jogban részesült I. rendű alperest az ítéletábra az Itv. 74. § (3) bekezdés alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés és a Pp. 82. § (2) bekezdés alapján kötelezte a hodály ingatlanra eső le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére. A II. és III. rendű alperesek illeték viselése alól mentesítő személyes költségmentessége folytán a tanya és az erdő ingatlanra eső fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. november 18.

. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k.
előadó bíró

Dr. Örkényi László s. k.
bíró

a kiadmány hitelül: