

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Harczos Gábor ügyvéd által képviselt **felperes neve felperesnek** a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve I.r.** és dr. Keszthelyi Csaba ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve II.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság által 2007. évi május hó 25. napján meghozott 5.P.20.422/2007/7. számú ítélete ellen a II.r. alperes részéről 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a II.r. alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére 50.000,- (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a **helység 1-i** ...hrsz-ú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan vonatkozásában az I. és II.r. alperesek között **Helység 2-n** 2006.július 20. napján megkötött adásvételi szerződés semmis. Megállapította, hogy a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni illetősége a felperest illeti házastársi közös vagyon jogcímén.

Egyben megkereste a ... Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlan vonatkozásában II.r. alperes II.rendű alperes neve 1/1 arányú tulajdonjogát törölje és az I.r. alperes I.rendű alperes neve javára 1/2 arányú tulajdonjogot

eredeti állapot helyreállítása jogcímén, míg a felperes felperes neve javára 1/2 arányú tulajdonjogot házastársi közös vagyon és eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze be. Egyben a Veszprém Megyei Bíróság 3.sorszámú végzésével elrendelt perfeljegyzést törölte.

A fenti változás tűrésére az I. és II.r. alpereseket kötelezte. Kötelezte a bíróság II.r. alperest, hogy a Magyar Államnak felhívásra fizessen meg 240.000,- forint kereseti illetéket, míg a fennmaradó 240.000,- forint illetéket az állam viseli. Kötelezte a II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 200.000,- forint perköltséget.

Ítéletének indokolása szerint a felperes és az I.r. alperes házastársak. A házasságkötésüket követően 1980. március 21.napján vásárolták meg a perbeli **helység 1-i** ...hrsz-ú, akkor még beépítetlen telekingatlant az I.r. alperes édesanyjának **"A"** holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten. Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosaként az I.r. alperes került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Ezt követően a felperes és az I.r. alperes kölcsönszerződést kötöttek az OTP helység 1-i Fiókjával 270.000,- forint építési kölcsön felvételére vonatkozóan. Ezen összeg és járulékai erejéig jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I.r. alperes 2005. február 19-én agyi infarktust kapott, amely következtében őt 67 %-os mértékű rokkanttá nyilvánították. Ezt követően 2005. június 25-én az I.r. alperes a felperestől elköltözött és **"B"-vel** élt együtt **Helység 3-on**. Itt ismerkedett meg a II.r. alperessel, akivel **Helység 2-n** 2006. július 20.napján teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan adásvételi szerződés jött létre a **helység 1-i** ...hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan 7.000.000,- forint vételár kikötése mellett.

A ... Körzeti Földhivatal 42.320/2006.VII.19. számú törlő határozatának tanúsága szerint a ...Bank Rt. javára bejegyzett jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlésre került. A II.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2006. július 24.napján került bejegyzésre, ezzel egyidejűleg **"A"** haszonélvezeti jogát törölték.

A megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján bizonyítottnak találta, hogy a hrsz-ú ingatlan a felperes és az I.r. alperes házastársi közös vagyonát képezi, mivel azt a házassági együttélésük ideje alatt közösen szerezték.

A megyei bíróság a felperesnek a Ptk.200. §. (2) bekezdésére alapított semmisségre vonatkozó keresetét megalapozottnak találta. E körben a

felperes a Csjt. 30. §. (1) bekezdésére hivatkozott, amely kimondja, hogy a vagyontársaság fennállása alatt, továbbá házassági életközösség megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben csak a házastársak közös egyetértésével lehet a vagyontársasághoz tartozó tárgyakat elidegeníteni, vagy általában olyan vagyoni rendelkezést tenni, amely nem a házastársak különvagyonára vonatkozik.

Ezen jogszabályi rendelkezés értelmében a közös egyetértést igénylő rendelkezési jog azt jelenti, hogy a közös vagyon megosztását megelőzően a házastársak bármelyike önállóan még a közös vagyonból reá eső illetőséget, tehát a saját eszmei hányadát sem ruházhatja át másra. A saját eszmei tulajdoni hányadnak az elidegenítése ugyanis annak a közös vagyon köréből való egyoldalú kizorítását, és ebből következően a vagyontársaság idő előtti, részleges megszüntetését jelentené. Erre azonban a Csjt. 31.§. (2) és (3) bekezdése alapján nincs mód. A következőes bírói gyakorlat szerint a vagyontársasághoz tartozó, de csak az egyik házastárs tulajdonként nyilvántartott ingatlan átruházására kötött szerződés - mint tiltott jogügylet - a Ptk. 200.§. (1) bekezdése értelmében semmis, ezért a Ptk.237.§. (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtti állapotot kell helyreállítani.

A megyei bíróság a felperesnek az 1/2 arányú tulajdonjoga megállapítására és ennek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó keresetét a Ptk. 116.§. (1) bekezdése és a Csjt. 27.§. (1) bekezdése alapján megalapozottnak találta.

A felperesnek az alperesek által megkötött szerződés megtámadására vonatkozó jogi érdekeltsége is fennáll, hiszen az ingatlan 1/2 részének ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt, és a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetését a Ptk.116.§. (1) bekezdése és a Csjt.27.§. (1) bekezdése alapján jogszerűen kérheti.

Az ítélet ellen a II.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak részbeni megváltoztatását akként, hogy a **Helység 2-n** 2006.július 20.napján az alperesek közötti adásvételi szerződés csak a felperest illető 1/2 hányad tekintetében semmis, míg az I.r. alperes 1/2 hányada tekintetében a semmisség megállapítását mellőzze. Ennek megfelelően változtassa meg a földhivatali bejegyzéssel kapcsolatos rendelkezést. Mellőzni kérte az illeték- és a perköltségben való marasztalását is. Kérte a fellebbezési eljárás költségeiben a felperes marasztalását.

Fellebbezésének indoklásául előadta, hogy a megyei bíróság helyes tényállást állapított meg és a bizonyítást a szükséges körben lefolytatta. Ugyanakkor megítélése szerint az egész szerződés nem tekinthető semmisnek.

A megyei bíróság tévesen hivatkozott a Ptk. 200. §. (2) bekezdésére, illetve a Csjt. 30.§. (1) bekezdésére a jogvita eldöntése során. A felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos sérelmezhetette ugyan a társtulajdonos házastárs által kötött adásvételi szerződést annyiban, hogy az saját tulajdoni hányadának elvonását jelentette, de - álláspontja szerint - semmisségre hivatkozással nem támadhatta a szerződést az I.r. alperes által átruházott 1/2 ingatlan illetőség tekintetében.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson hivatkozott arra, hogy a gyakorlatban a hasonló jogviták megoldására van más jogi álláspont is, ez kiderült a Csjt. Kommentárból.

A fellebbezési érvelését kiegészítette azzal, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 215.§-át, mivel túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén. Az elsőfokú ítélet 4. oldal 4. bekezdése rögzíti a kereseti petitumot, ebből egyértelműen kiderül, hogy a felperes nem terjesztett elő keresetet az I.r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását és a II.r. alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte.

Álláspontja szerint a megyei bíróság ítélete mindenben megalapozott és jogszerű. A semmisség kérdésében is helyes a megyei bíróság álláspontja, figyelemmel a Csjt.30.§. (1) bekezdésére. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk.145.§. (2) bekezdése értelmében sérült az elővásárlási joga, így az I.r.alperes 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozóan is érvénytelen az alperesek által megkötött adásvételi szerződés.

Előadta, hogy a II.r. alperes vonatkozásában a **Helység 2-i Rendőrkapitányságon** büntető eljárás volt folyamatban, amelyet azonban a **Helység 2-i Városi Ügyészség** a B.856/2006/20. számú határozatával bizonyítottság hiányában megszüntetett. Ezen határozat indokolásából egyértelműen megállapítható, hogy nem a csalás elkövetésének hiánya miatt szűnt meg a nyomozás, hanem kétséget kizáróan azt az eljáró hatóság bizonyítani nem tudta. Az eljáró ügyészség is megállapította, hogy a "C" család 7.000.000,- forintos megtakarítása életszerűtlen. A szerződésben megjelölt vételárat házastársa, az I.r. alperes soha nem kapta meg. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan forgalmi értéke lényegesen meghaladja a 7.000.000,- forintot.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéltábla a II.r. alperes fellebbezésében felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az eljárása során a megyei bíróság a Pp.215.§-ában foglaltakat megsértette-e.

A Pp.215.§-a kimondja, a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaire is kiterjed.

A felperes 2006. augusztus 21.napján a megyei bírósághoz benyújtott keresetlevelében kérte, hogy „a megyei bíróság állapítsa meg, az alperesek között létrejött **helység 1-i**hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a Ptk.200.§. (2) bekezdése alapján semmis és állítsa vissza a Ptk.237.§.(1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet. Kérte, hogy a bíróság a Csjt.27.§. (1) bekezdése alapján állapítsa meg a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlanak 1/2 részarányban én vagyok a tulajdonosa és ennek tényét jegyeztesse be az ingatlan-nyilvántartásba”.

Ezt követően a felperes keresetét pontosította (7.jegyzőkönyv 2.oldal utolsó bekezdés és 3.oldal 1. bekezdés), amelyben kérte a 2006. július 20-i adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását és az Csjt. vonatkozó szabálya alapján a felperes javára az 1/2 tulajdoni illetőség megállapítását házastársi közös szerzés címén, ezt követően kérte, hogy a bíróság rendelje el a II.r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését és a felperes valamint az I.r. alperes 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjogának visszaállítását, felperes vonatkozásában eredeti állapot helyreállítása és házastársi közös tulajdon címén, míg I.r. alperes vonatkozásában eredeti állapot helyreállítása címén”.

A fentiekből egyértelműen megállapítható, hogy a megyei bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, illetve az ellenkérelmen, hogy az elsőfokú ítéletben (4. oldal 4. bekezdésében) a felperesi kereseti petitumot - a kérelemtől eltérően - nem pontosan rögzítette, eljárási szabálysértés tényét nem alapozza meg.

Az ítéltábla a vonatkozásban osztotta a II.r. alperes kiegészített fellebbezési érvelését, hogy a Csjt.30.§. (1) bekezdése körében a megyei bíróság jogi álláspontjától eltérő, többféle jogi álláspont alakult ki az ítélezési gyakorlatban. Ez azonban az ítélet jogi és érdemi helyességét nem érinti. Az ítéltábla e körben mindenben osztotta a megyei bíróság jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat.

Nem találta alaposnak a II.r. alperes azon fellebbezését sem, hogy a felperesnek az I.r. alperes 1/2 tulajdoni hányada vonatkozásában nincs keresetelési joga.

A Ptk.234.§. (1) bekezdése kimondja, a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

Az e körben kialakult egységes bírói gyakorlat szerint csak jogi érdekeltség, vagy perindítási jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazás esetén van lehetőség a semmisség megállapítására irányuló, vagy azzal kapcsolatos keresetindításra. (BH.1997/439.)

A megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes az alperesek között létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában keresetelési joggal rendelkezik, mivel a jogi érdekeltségét a Ptk.116.§. (1) bekezdése és a Csjt.27.§. (1) bekezdése megalapozza. A vagyonszövetség egységességének az elvéből következően pedig az egész ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos perbeli legitimációja fennáll, ez alapján pedig nem csak a saját tulajdoni hányada, hanem a házassági együttélésük ideje alatt közösen szerzett ingatlan vonatkozásában van keresetelési joga.

Mindezen indokok alapján az ítéletábrla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a II.r. alperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78.§. (1) bekezdése alapján ő köteles a felperes másodfokú perkölttségét megfizetni, amelynek összegét az ítéletábrla a 32/2003.(VIII.22.) IM. számú rendelet 3.§. (5) bekezdése alapján bruttó 50.000,- forintban állapított meg. A fellebbezési eljárásban a II.r. alperes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Pp.78.§. (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13.§. (1) bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2008.évi április hó 3. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró