

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Farkas Gabriellapártfogó ügyvéd (**cím**) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, a Dr. IV.rendű alperes neve Ügyvédi Iroda (**IV. rendű alperes címe**, ügyintéző: dr. IV.rendű alperes neve ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a személyesen eljáró V. rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe**) V. rendű és a személyesen eljáró VI. rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe**) VI. rendű alperesek ellen adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2019. április 24. napján meghozott 15.P.21.763/2012/92. számú ítélete ellen a felperes részéről 93. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben azzal változtatja meg, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére az állam köteles. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 25.000 (Huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 80.000 (Nyolcvanezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli, a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére az állam köteles.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A **sz.-i Sz.** utca 4-6. szám alatti **.../2** és **.../3** hrsz.-ú ingatlanokhoz tartozott és azok tulajdonosai közös tulajdonát képezte a **.../1** hrsz.-ú 855 m² alapterületű közös udvarként nyilvántartott ingatlan. A **.../2** hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai 1991-től az I., II., valamint a „volt III. rendű” alperesek voltak, míg a **.../3** hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát a felperes 1993-ban szerezte meg. A tulajdonostársak a közös udvart a kialakult használati rend szerint használták, melyre a felperes garázst épített, illetve a tulajdonosok kerítést is létesítettek. Az I., II. rendű, valamint „volt III. rendű alperes” az 1998. július 30-án megkötött szerződéssel a **.../2** hrsz.-ú ingatlant a hozzá tartozó **.../1** hrsz.-ú ingatlannal eladták **M.-né J.E-nek** (volt IV. rendű alperes), aki az ingatlanba gyermekével, az V. rendű alperessel

költözött be. **M.-né J.E.** másik gyermeke, a VI. rendű alperes később született, akinek keresztapja a felperes lett.

A felperes és **M.-né J.E.** között a kapcsolat kb. 4-5 évig jó volt, ezt követően azonban a felperes élettársának beköltözését követően viszonyuk megromlott, a közös udvar használata miatt viták keletkeztek, amelyek miatt büntető, polgári és közigazgatási eljárásokat kezdeményeztek.

A Budaörsi Városi Bíróság a 2009. március 17-én meghozott 5.P.21.134/2008/6. számú ítéletével a közös udvar használati rendjét akként változtatta meg, hogy a melléképület használatát megosztotta, a bejárati ajtótól balra eső helyiséget a felperes használatába adta és kötelezte **M.-né J.E.-t**, hogy ezt a helyiséget adja a felperes birtokába, a belső kerítést bontsa le, az ezzel elzárt területet bocsássa a felperessel közös birtokba, valamint a **Sz.** utca felé eső kaput a jövőben tartsa zárva. Mivel **M.-né J.E.** az ítéletben foglaltakat nem teljesítette, a felperes 2011. január 24-én a közös udvart kettéválasztó drótkerítést egy szakaszon önhatalmúlag elbontotta, melynek kapcsán az érintettek egymás ellen több eljárást kezdeményeztek.

M.-né J.E. 2011. június 2-án végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt, törvényes örökösei gyermekei, az V. és VI. rendű alperesek, akik közül a **sz.-i .../2** hrsz.-ú ingatlant és a hozzá tartozó udvarrészt a VI. rendű alperes örökölte, míg az V. rendű alperes az ingóságok öröklésére volt jogosult.

A felperes jelen perben előterjesztett keresetében az I. és II. rendű és a „volt III. rendű” alperesek, valamint **M.-né J.E.** között 1998. július 30. napján létrejött adásvételi szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte. Az elsőfokú bíróság a 2014. január 31. napján meghozott 23.P.21.763/2012/26. számú részítéletében e kereseti kérelmet elutasította érvénytelenségi ok fennállásának hiányában. Az ítéletet a Fővárosi Ítéltábla a 9.Pf.20.657/2014/4/II. számú részítéletével helybenhagyta. A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Pfv.VI.21.020/2016/8. számú részítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes jelen perben előterjesztett további kereseti kérelmét módosítva az alpereseket egyetemlegesen 1.000.000 forint nem vagyoni kár megfizetésére kérte kötelezni, a Ptk. 75. § (1) bekezdésére, a 76. §-ára, a 84. § (1) bekezdés e) pontjára, valamint a 339. §-ra, a 344. és 355. § (1) és (2) bekezdésére alapítva. Állítása szerint az I. és II. rendű alperesek azon magatartásukkal, hogy az V. rendű alperest a felperessel közös udvar birtoklásától, használatától elzáró magatartásának fenntartására és birtoksértő magatartás megszüntetésének elmulasztására biztatták, megsértették a felperes tulajdonhoz való alapvető jogát, mint személyhez fűződő jogát, és azzal nem vagyoni kárt okoztak. Az V. és VI. rendű alperesek azon magatartásukkal, hogy a felperest a közös udvar birtoklásától, használatától elzárták, megsértették a felperes tulajdonhoz való alapvető jogát, mint személyhez fűződő jogát és ezzel ők is nem vagyoni kárt okoztak.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelmükben elsősorban arra hivatkoztak, hogy velük szemben a felperes igénye elévült. Érdemi védekezésük szerint a kereset megalapozatlan, mert a felperes tulajdonjogát nem sértették és a felperes velük szemben azt megalapozó magatartást sem jelölt meg. A kártérítési igény tényállási elemei is hiányoznak, mellyel kapcsolatos felperesi állítások nem felelnek meg a valóságnak, a közös udvart nem tekintették kizárólagos tulajdonuknak, mert a felperes garázsa is a közös udvaron létesült.

Az V. és VI. rendű alperesek a perben velük szemben előterjesztett kereseti kérelem elutasítását kérték, a módosított kereseti kérelemre nyilatkozatot nem tettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek 125.000 forint perköltséget. További rendelkezése szerint a pártfogó ügyvéd díját a pervesztes felperes, míg 690.000 forint állam által előlegezett eljárási illetéket és 3.000 forint előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a kereset alaptalan. Az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű alperesek védekezésére tekintettel elsődlegesen elévülési kifogásuk megalapozottságát vizsgálta. Ezzel összefüggésben utalt a Ptk. 324. § (1) bekezdésére, a 325. § (1) bekezdésére, valamint a 326. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ezek alapján az elévülés tekintetében osztotta a felperes álláspontját. A felperes a keresetet 2011. október 4-én nyújtotta be, melyben 10 millió forint vagyoni és nem vagyoni kár megfizetésére kérte a megjelölt alpereseket kötelezni, amelynek alapjaként többek között jogellenes magatartásként azt jelölte meg, hogy nem hajtották végre a birtokháborítás miatt indult perben hozott ítéletben foglaltakat. A Budaörsi Városi Bíróság a 2009. április 17-én meghozott ítéletében változtatta meg a közös udvar használati rendjét és kötelezte az V. és VI. rendű alperesek jogelődjét a kerítés elbontására, a kamra egy részének átengedésére, valamint a nagykapu bezárására. Az ítélet 2009 októberében emelkedett jogerőre. Ehhez képest a felperes keresetét 2011-ben nyújtotta be, az ötéves elévülési időn belül, ezért a bíróság azt érdemben bírálta el.

Módosított kereseti kérelmében a felperes 1 millió forint nem vagyoni kár megfizetésére kérte egyetemlegesen kötelezni az alpereseket. Ennek alapjaként a tulajdonhoz való jog, mint személyhez fűződő joga megsértését jelölte meg a Ptk. általa felsorolt §-ai, valamint az Alkotmány V. és VI. cikkében foglaltakra hivatkozással. A személyiségi jog a személyiség elsőrendű megnyilvánulásához, az egyénhez, mint individuumhoz kapcsolódik, az ember személyiségének kiteljesedését biztosítja. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a tulajdonhoz való jog nem személyiségi jog, hanem vagyoni természetű jog, mely megsértésének vagyoni jogi következményei vannak. A tulajdonhoz való jog is védendő érték, azonban nem közvetlenül a személyiségi jogból fakad, ezért ahhoz, hogy a tulajdonjog megsértése személyiségi jogot sértsen, többtényállást igényel, mert az ember vagyoni jogai, köztük az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonjoga nem érinti az általános emberi értékminőséget, így sérelmük sem eredményezi az adott vagyoni jogosult személyiségi jogának megsértését, ezáltal annak jogkövetkezményeit sem vonhatja maga után.

Mindezekén túl a felperes személyhez fűződő joga megsértése kapcsán egyebekre nem hivatkozott, perbeli állításai igazolására három tanút jelentett be, **tanú1**, **tanú2** és **tanú3**. Mindhárom tanú a felperes, illetve a felperes élettársának közeli hozzátartozója (édesanyja, leánya, veje), így tőlük elfogulatlan vallomás nem volt várható. Ezen túlmenően a tanúk által előadottak zöme 2009. év előtti időszakra vonatkozott, illetve vallomásuk alapján pontosan nem állapítható meg, hogy az általuk előadottak mikor történtek. A lefolytatott bizonyítás eredményeként az sem volt megállapítható, hogy az I. és II. rendű alperesek „vezették be” a „néhait” (valószínűsíthetően **M.-né J.E.-t**) a birtoksértő állapotba. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az volt megállapítható, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően a mindenkori tulajdonosok között a közös udvar használatának rendje kialakult és hosszú évekig zavartalan volt, a közös udvart a felperes is használta, mert arra garázst is épített. A peres felek között a közös udvar használatával kapcsolatban elmérgesedett vita számtalan büntető, polgári és közigazgatási eljárást eredményezett, amelyek kétségtelenül pszichés terhet raktak a felekre. A személyiségi jogi per a jogrendszerben elfoglalt helyénél és szerepénél fogva azonban alkalmatlan más jogterületekre tartozó jogvita eldöntésére (BDT2012. 2679.). A magánjogi jogviszonyokban kialakult konfliktusok kezelésének jogállami

eszköze a perindítás. Amiatt senkit hátrány nem érhet, hogy követelését peres eljárásban érvényesíti, még akkor sem, ha az alaptalannak bizonyul. Az alaptalan perindítás önmagában személyiségvédelmet nem alapoz meg a perben nyertes fél javára. Mindezekre figyelemmel a bíróság a felperes keresetét valamennyi alperessel szemben elutasította.

A felperes eredeti kérelmében kérte az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, és az alperesek 10 millió forint vagyoni és nem vagyoni kár megtérítésére kötelezését. Az adásvételi szerződés érvénytelensége tekintetében a bíróság részítéletet hozott, melyben azonban nem rendelkezett a perköltség viseléséről. A későbbiekben a felperes a 10 millió forint vagyoni és nem vagyoni kártérítési igényét 2 millió forint vagyoni és 1 millió forint nem vagyoni kárigényre leszállította. Utóbb a 2 millió forintos vagyoni kár megtérítésére irányuló igénye tekintetében a keresettől elállt és e vonatkozásban a bíróság a pert megszüntette. A módosítások folytán a bíróságnak érdemben az 1 millió forintos nem vagyoni kár megtérítésére irányuló követelést kellett elbírálnia. Erre, valamint az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetre is figyelemmel a pertárgyérték 2.500.000 forint volt, ami tekintetében a felperes pervesztes, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján ennek alapulvételével kötelezte őt az I. és II. rendű alperesek részére a képviselőjükkel felmerült perköltség megfizetésére, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján állapította meg. Az állam által előlegezett eljárási illeték 690.000 forint, az állam által előlegezett költség 3.000 forint, melyeket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. és 14. §-a alapján a felperes költségmentességére tekintettel az állam viseli. A felperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díjának viselésére a pervesztes felperes köteles.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet változtassa meg, keresetének adjon helyt és marasztalja az alpereseket a perköltségben. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntését nem a felperes által benyújtott, majd módosított kereseti kérelemben előadottak alapján hozta meg és ítélete megalapozatlan, jogszabálysértő, valamint a benyújtott bizonyítékokkal ellentétes. Téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a vagyontárgyak feletti tulajdonjog az általános emberi értékmínőséget nem érinti. A Ptk. 76. §-a szerinti személyes szabadság korlátozása értelmét vesztené e logika alapján. A tulajdonhoz való jog ugyanis nem csak alapvető jelentőségű polgári jog, hanem igen fontos szociális jog is, ami rendkívüli védelmet érdemel. A magántulajdonhoz való jog az emberi természetnek megfelelő együttélés, az egyén szabadságának és biztonságának alapja, de egyben a tulajdonhoz való jog szociális jog is, az emberi szükségletek kielégítésének jogcíme. Az emberi méltóságnak megfelelő életszínvonal egyik forrása a magántulajdonhoz való jog, ami mások kizárása egy jogilag védett igény tekintetében. A jelen eljárás tárgyát képező helyzetben a felperes éppen ezen jogát korlátozták az alperesek úgy, hogy magatartásuk jogellenességét jogerős bírósági határozat is megállapította. Ennek bizonyítéka a Budaörsi Városi Bíróság 15.P.21.763/2012. számú perben hozott ítélete, mely szerint a felperes pernyertes lett. Ezen túlmenően a Budaörsi Városi Bíróság 5.P.21.134/2008/6. számú, a birtokvédelem tárgyában hozott ítéletében megállapította, hogy a **sz.-i .../2** hrsz. alatti ingatlan vevője, **M.-né J.E.** a **.../1** hrsz.-ú közös udvar ingatlanon fennálló birtoksértő állapotba került bevezetésre. Ennek ellenére az elsőfokú ítélet az ellenkezőjét állítja, mellyel ellentmond a benyújtott okirati bizonyítéknak és azzal ellentétes megállapítást tett.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a módosított kereseti kérelemben nem szereplő nem vagyoni kártérítési igényt a személyiségi jogi perrel és a tulajdonvédelemmel összemosva, nem vette figyelembe a kereset módosítását, ezért a módosított kereseti kérelemben előterjesztett nem vagyoni kártérítési igény helyett a tulajdonvédelmi pert folytatta le és abban hozott ítéletet. A módosított keresetben előterjesztett kártérítési igény jogalapját a birtokvédelem tárgyában hozott jogerős ítélet képezte, ezért az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott a BDT2012. 2679. számú

jogesetre, mert az a perben nem releváns. Mindezek mellett a felperesi tanúk vonatkozásában az ítélet indokolása a tanúk viszonya tekintetében megalapozatlan, mert a felperesnek nincs élettársa, továbbá házastársának **tanú3** nem a veje, ezért nevezett vallomását már csak ezért is figyelembe kellett volna venni. Emellett az elfogulatlanság körében az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen állapította meg és abból téves következtetésre jutott. A tanúk vallomását okszerűen azért nem vonhatja kétségbe, mert az alperesek vallomásukkal ellentétes bizonyítékot nem terjesztettek elő és a felperes által előadottakat nem vitatták.

Az elsőfokú bíróság a tényállást teljes egészében az alperesek személyes előadása alapján állapította meg, a nélkül, hogy figyelembe vette volna a felperes ezzel kapcsolatos kifogásait, ezért nem adta indokát annak, hogy a felperesi állításokat miért hagyta figyelmen kívül, illetve azokkal szemben az alperesi állításokat miért tartotta relevánsabbnak. A Pp. előírása szerint a felek előadása csak akkor vehető figyelembe bizonyítékként, ha azt az ellenérdekű fél nem vonja kétségbe vagy azt azzal egyezően adja elő.

Okszerűtlen az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a tanúk a 2009. év előtti időszakra vonatkozó előadásai a per érdemi elbírálásához releváns tényeket nem tartalmaztak. A felperes módosított kereseti kérelmének jogalapja a birtoksértő állapot fennállása volt, mely állapot 1998-tól 2012-ig tartott, ezért a tanúk 2009. év előtti és az ezt követő időszakra vonatkozó vallomásait, mint bizonyítékot érdemben kellett volna értékelni a tényállás objektív megállapításánál. Kifogásolta a felperes, hogy az elsőfokú bíróság a tanúk kihallgatásakor indokolatlanul mellőzte a tények kronologikus időrendben való előadására való figyelmeztetést és az erre vonatkozó kérdések mellőzésével az esetleges hiányok feltárását. Amennyiben a bíróság a tanúk kihallgatása során észlelte az időpontok tekintetében a hiányosságot, azt azonnal tisztázni kellett volna a tanúkkal a pontos történeti tényállás időrendi rögzítésével. Mindezekre tekintettel a tanúk vallomásában mutatkozó hiányosságok az elsőfokú bíróság mulasztása miatt a felperes terhére nem róhatók, illetve terhére nem értékelhetők. Sérelmezte továbbá a felperes, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem adta indokát annak sem, hogy miért nem értékeli bizonyítékként a Budapest Környéki Törvényszék 16.P.23.755/2013/18. számú jegyzőkönyvében foglaltakat, amelyben maguk az alperesek adják elő személyesen, hogy a birtoksértő állapottal kapcsolatban folyamatosan tartották a kapcsolatot **M.-né J.E.-vel**, sőt a birtoksértő állapot fenntartása érdekében saját maguk jártak el a hatóságoknál.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az őt képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére köteles. A ... Kormányhivatala .../2017. számú határozata szerint a pártfogó ügyvédi díjat pervesztesség esetén az állam viseli. Ezért az ítéletábról a pártfogó ügyvédi díj viselésére vonatkozó döntést akként változtassa meg, hogy pervesztessége esetén a felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli, míg pernyertessége esetén e díj viselésére az alperesek kötelesek.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság eljárása és döntése is megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek. Helyzetük tekintetében utaltak arra, hogy nem jogutódai néhai **M.J.E-nek** és perbeli pozíciójukat kizárólag az 1998-as adásvételi szerződésben az eladói minőségük határozta meg. Ezért a kereset elbírálásánál irreleváns tény, hogy a Budaörsi Városi Bíróság az 5.P.21.134/2008/6. számú ítéletben **M.-né J.E.-vel** szemben milyen tartalmú ítéletet hozott, mert a perben az I. és II. rendű alperesek sem félként, sem pedig tanúként nem vettek részt, és részükről jogellenes magatartást a bíróság sem ezen, sem más perben nem állapított meg. Mindezekre tekintettel az I-II. rendű alperesek változatlanul fenntartották azon álláspontjukat, hogy velük szemben a kereset elévült.

A keresettel szembeni érdemi védekezésük körében az I-II. rendű alperesek változatlanul tagadták, hogy 1998. és 2012. évek között a közös udvar tekintetében bárminemű birtoksértő állapot fennállt, és ahhoz nekik bárminemű közük lett volna. Csak utóbb, a pereskedések kapcsán szereztek tudomást arról, hogy ingatlanuk vevője, **M.-né J.E.** a vételt követően jó kapcsolatba került a felperessel, aki gyermeke, a VI. rendű alperes keresztapja lett, közöttük 2004-ig semmi probléma nem volt, és az I-II. rendű alpereseknek több mint hat évvel az adásvételi szerződés megkötése után semmi közük, illetve ráhatásuk nem volt a tulajdonosok között történetekre. Tagadják, hogy az adásvételi szerződés megkötése után folyamatosan tartották a kapcsolatot **M.-né J.E.-vel**, mert ha találkoztak, csak köszöntek egymásnak. 2004. évet követően, a felperessel való kapcsolatának megromlása és a pereskedések elkezdődése után beszéltek többször **M.-né J.E.-vel** és érintettségükre tekintettel az I. rendű alperes egyetlen alkalommal érdeklődött az önkormányzatnál a jogi helyzetről. A felperes 2005. év óta alaptalanul és rosszhiszeműen, költségmentességét kihasználva perli őket folyamatosan, ezért ekkortól kellett tájékozódniuk a körülményekről, ami azonban nem jogellenes magatartás és velük szemben egyetlen eljárásban sem született őket marasztaló ítélet. A perekben a felperes állandóan, de néha a bíróság is „összemossa” az alpereseket, annak ellenére, hogy az egyes alperesek vonatkozásában a tényállás gyökeresen más. Ennek kapcsán hivatkozott az I-II. rendű alperes arra, hogy az elsőfokú bíróság jelen perben hozott ítéletének 5. oldal 4. bekezdésében rögzítettek szerint „a peres felek között a vita elmérgesedett, számtalan büntető ... eljárást kezdeményeztek egymás ellen, amelyek kétségtelenül pszichés terhet raktak a felekre”. Ezzel szemben a felperes, valamint az I-II. rendű alperesek között vita soha nem volt, mert nem találkoztak, ebből következően az ellenük indított eljárásokban a felperes a saját magatartásával okozott pszichés teherre alappal nem hivatkozhat. Hangsúlyozta az I. és II. rendű alperes, miszerint a felperes nem jelölte meg konkrétan, hogy mikor, hol és milyen jogellenes magatartásukkal okoztak neki kárt, továbbá kára bekövetkezését, annak összegét, valamint annak bármilyen magatartásukkal való összefüggését sem bizonyította.

Az V. és VI. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés túlnyomórészt alaptalan és csak kis részben, a felperest képviselő párfogó ügyvéd díjának viselésével kapcsolatos rendelkezés tekintetében alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg és erre alapított döntése is megalapozott.

Téves a felperes fellebbezésében kifejtett azon álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe keresete módosítását, a módosított keresete szerinti nem vagyoni kártérítési igényét a személyiségi jogi perrel és a tulajdonvédelemmel összemosta és a nem vagyoni kártérítési igény helyett tulajdonvédelmi pert folytatott le és abban hozott ítéletet. Módosított keresetéből kitűnően a felperes a perben alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 84. § (1) bekezdés e) pontja alapján személyiségi joga megsértése folytán őt ért nem vagyoni kár megtérítésére kérte az alpereseket kötelezni. Keresete ténybeli alapjával kapcsolatos előadásaiból kitűnően, személyiségi jogát sértő magatartásként azt jelölte meg, hogy a **sz.-i .../2 hrsz.-ú** ingatlan tulajdonosa, **M.-né J.E.** jogellenesen, birtoksértően zárta el őt a közös tulajdonukat képező **.../1 hrsz.-ú** udvar használatától, továbbá nevezett, valamint jogutódai, a V. és VI. rendű alperesek e jogellenes állapotot a bíróság jogerős ítélete alapján nem szüntették meg, mely magatartások tulajdonához való jogát, mint személyiségi jogát sértették. Az I. és II. rendű alperesekkel szemben követelését megalapozó magatartásként azt jelölte meg, hogy az általuk kötött adásvételi szerződés kapcsán **M.-né J.E.-t** a közös udvar tekintetében „birtoksértő állapotba vezették be” és ezt követően ezen állapot

fenntartására biztatták, ami szintén sértette a felperes tulajdonhoz való személyiségi jogát. Indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság e módosított keresetnek megfelelően a felperes személyiségi joga megsértéséből eredő nem vagyoni kártérítési igényét bírálta el és a Ptk. 75. § (1) bekezdésére, a 76. §-ára, valamint a 84. § (1) bekezdés e) pontjára utalva azt vizsgálta, hogy a felperes által megjelölt és álláspontja szerint tulajdonjogát sértő alperesi magatartások személyhez fűződő jogát sértették-e. Ezzel kapcsolatban helytállóan utalt arra, hogy a személyiségi jog olyan alapjog, ami a személyiség elsőrendű megnyilvánulásához, az egyénhez, mint individuumhoz kapcsolódik, az ember személyiségének kiteljesedését biztosítja és az egyén autonómiáját védi. Erre tekintettel helyesen állapította meg, hogy az egyén tulajdonhoz való joga is védendő, azonban e jog nem személyiségi jog, ezért önmagában a tulajdonjog sérelme személyiségi jogot nem sért. A felperes ezzel ellentétes, fellebbezésében kifejtett érvelése megalapozatlan.

A felperes módosított keresetének jogalapja tekintetében elsődleges azon jogkérdés eldöntése volt, hogy a felperes követelése alapjaként állított alperesi magatartásokkal megvalósított tulajdonjogi sérelem személyiségi jogot sért-e. E körben az előzőekben kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a tulajdonjog nem személyiségi jog, ezért önmagában a tulajdonjogi sérelmet okozó magatartás személyiségi jogot nem sért, melyre tekintettel a kereset alaptalan. Erre figyelemmel az érdemi döntéshez szükségtelen volt annak további vizsgálata, hogy az alperesek részéről a felperes által állított tulajdonjogát, mint személyiségi jogát sértő magatartások ténylegesen megvalósultak-e. Ezért az elsőfokú bíróság indokolásában szükségtelenül értékelte e körben a tanúk vallomását, melynek az érdemi döntés szempontjából jelentősége nem volt, ezáltal a felperes azt fellebbezésében is alaptalanul kifogásolta.

A felperes költségmentességére tekintettel az elsőfokú bíróság tévesen rendelkezett akként, hogy pervesztessége folytán az őt képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére ő köteles.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a perben alkalmazandó 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatva úgy rendelkezett, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére az állam köteles és egyebekben az ítéletet helybenhagyta. Pervesztességére tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I. és II. rendű alperesek részére a másodfokú perköltség, a képviselőjükkel felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére. A felperes költségmentességére tekintettel az általa le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli, továbbá az őt képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére is az állam köteles.

Budapest, 2019. október 10.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
bíró

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Fecskovics Erzsébet Ügyvédi Iroda pártfogó ügyvéd (**cím, ügyintéző: dr. Fecskovics Erzsébet ügyvéd**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Dr. IV.rendű alperes neve Ügyvédi Iroda (**IV. rendű alperes címe, ügyintéző: dr. IV.rendű alperes neve ügyvéd**) által képviselt **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 és **IV.rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű, a személyesen eljáró **V.rendű alperes neve (V. rendű alperes címe)** V. rendű, valamint a Fazekas Ügyvédi Iroda (**cím, ügyintéző: ... kirendelt eseti gondnok**) által képviselt **kk. VI.rendű alperes neve (VI. rendű alperes címe)** VI. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. január 31-én meghozott 23.P.21.763/2012/26. számú részítélete ellen a felperes 27. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

A fellebbezési illetéket az állam, míg a pártfogó ügyvéd díját a teljes egészében pervesztes felperes viseli.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság részítéletével elutasította a felperesnek az I., II., III. rendű alperesek és a VI. rendű alperes jogelődje között 1998. július 30-án létrejött adásvételi szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmét.

Részítéletének indokolásában a Ptk. 200. § (2) bekezdését, 234. § (1) bekezdését, 239/A. § (1) bekezdését, továbbá a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 10. a) pontját idézve megállapította, hogy a felperesnek védendő jogi érdeke alapján - az alperesek védekezésével szemben - van keresetösségi joga. A felperes védendő jogi érdekét ugyanis abban határozta meg, hogy a per tárgyát képező közös udvarra tulajdonjoggal rendelkezik, és az alperesek ennek az átruházásáról rendelkeztek az adásvételi szerződésben. Rámutatott arra, hogy a közös udvar a közös tulajdon egy speciális formája, amelynek lényege, hogy a külön lapon nyilvántartott épületekhez tartozik a közös udvar törzslapján nyilvántartott ingatlan, de a közös udvaron nincsenek tulajdoni hányadok, az ugyanis a külön lapon nyilvántartott épületek tulajdonosainak osztatlan tulajdona (KGD2007. 83 számú eseti döntés). Az Inyvtv. 91. § (5) bekezdése szerint a törvény nem érinti a hatályba lépése előtt az ingatlan-nyilvántartásba közös udvarként bejegyzett ingatlanok nyilvántartását, ugyanakkor közös udvart újonnan már nem lehet ingatlan-nyilvántartásba venni. Az okiratot szerkesztő ügyvéd, a IV. rendű alperes ezzel a régi tulajdoni formával szembesült az adásvételi szerződés megszerkesztésekor, és a jogi problémát akként oldotta meg, hogy az adásvételi szerződésben szerepeltette a közös udvart is, az adásvétel tárgyát a külön tulajdonban lévő ingatlan, valamint a hozzá tartozó közös udvar együtteseként határozta meg. A törzslapon feltüntetett közös udvar önmagában ugyan nem forgalomképes, azonban a közös udvar tulajdonjoga átszáll a külön tulajdonban álló épület átruházásakor, hiszen ezek együtt képeznek forgalmi egységet. Ezt fogalmazta meg az adásvételi szerződés is, és ezzel egyező a szerződéskötéskor hatályban volt 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 61. § (3) bekezdésének szabályozása is. Mindezek alapján megállapította, hogy a keresetben állított érvénytelenségi ok nem áll fenn. Megjegyezte, hogy az átruházott épületek hasznélvezője mind az épületen, mind a közös udvaron fennálló hasznélvezeti jogáról lemondott az 1998. július 30-án tett nyilatkozatában, és az adásvételi szerződés érvénytelenségének részleges megállapítására e nyilatkozat alapján sem volt lehetőség.

A részítélet elleni fellebbezésében a felperes elsődlegesen a részítélet megváltoztatását és az azzal elbírált keresete teljesítését, míg másodlagosan az elsőfokú bíróság jogszabálysértésére és részítéletének megalapozatlanságára hivatkozással a részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem határozott a perköltségről, és kérte, hogy a másodfokú bíróság jogi képviselőjének pártfogó ügyvédi munkadíja megfizetésére kötelezze az alpereseket.

Kiemelte, hogy a részlegesen érvénytelennek tartott szerződés megfogalmazása szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd egy nem egyértelmű, tévesen értelmezhető, a kötelmi jog általános követelményeinek és az adásvételi szerződésre irányadó speciális feltételeknek meg nem felelő szerződést szerkesztett, melynek szövegezése azt az érzetet kelti, hogy az adásvétel tárgya két önállóan forgalomképes ingatlan, és az eladók korlátlan tulajdonjogot ruháznak át a vevőre. A VI. rendű alperes jogelődjének a jegyzőhöz intézett leveléből is megállapítható, hogy saját magát a közös udvar kizárólagos tulajdonosának tekintette. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés elkészítése során a jogszabályban előírt tájékoztatási kötelezettségének sem tett eleget, mert a közös udvar jogi tulajdonságait - fogalomképtelenségét, illetve hogy osztatlan közös tulajdont képez - nem tüntette fel. Álláspontja szerint az eladókat is tájékoztatási kötelezettség terhelte minden lényeges tényre kiterjedően. A részítéletben hivatkozott eseti döntésben sincs utalás arra, hogy egy osztatlan

közös tulajdont képező közös udvarral rendelkező ingatlan adásvételi szerződésében a közös udvar mint egész eladása is belefoglalható a jogi tulajdonságaira kiterjedő tájékoztatás nélkül. A közös udvar tulajdoni lapjára haszonélvezeti jog nem volt bejegyezve, így arról a haszonélvező lemondani sem tudott volna. Ez igazolja azt is, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az eladókkal és a haszonélvezővel együtt az adásvételi szerződés tárgyaként tekintettek a közös udvarra, tehát azt átruházhatónak ítélték.

A II. rendű alperes az elsőfokú bíróság részítéletének a helybenhagyását kérte.

Az I., III. és VI. rendű alperesek nem tettek észrevételt a fellebbezésre.

Az elsőfokú bíróság részítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a részítélet elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, és a bizonyítási eszközök okszerű és logikus értékelésével, valamint a jogszabályok mindenben megfelelő alkalmazásával, érdemben helyes döntést hozott. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság részítéletének helyes indokait határozatában nem ismétli meg, azokra a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csak visszautal, és kizárólag a felperes fellebbezése miatt emeli ki a következőket.

A felperes részítélettel elbírált kereseti kérelmének eldöntéséhez a fellebbezésben hangsúlyozott tényeknek nincs jelentősége, mert ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította, a külön lapon nyilvántartott épületek tulajdonjogának átruházásával a közös udvar tulajdonjoga is átszáll a tulajdonjog megszerzőjére, ehhez tehát a szerződő felek semmilyen további jognyilatkozata nem szükséges. Annak pedig ugyancsak nincs semmilyen jelentősége, hogy a tulajdonos tulajdonjoga terjedelméről milyen szubjektív véleményt fogalmaz meg, hiszen az átruházással szerzett tulajdonjog keletkezését és terjedelmét az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hozza létre és igazolja (Ptk. 117. § (3) bekezdés és Inyvtv. 5. § (1)-(2) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság a részítélet hozatalával összefüggésben a peres eljárás egyetlen szabályát sem sértette meg, és mert ebben a keretben további bizonyítás is szükségtelen, a felperesnek az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelme sem volt megalapozott (Pp. 252. § (2)-(3) bekezdés). Az elsőfokú bíróság azzal sem sértette meg az eljárás szabályait, hogy a részítélettel elbírált kereset tárgyában a perköltség viseléséről nem határozott, hiszen erről a Pp. 213. § (1) bekezdése szerinti ítélet meghozatalakor is dönthet.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira visszautalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam, illetve a másodfokú eljárásban őt képviselő pártfogó ügyvédjének a díját a pervesztes felperes viseli (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. § és a Pp. 87. § (2) bekezdés). Az alpereseknek a fellebbezési eljárásban nem volt igazolt perköltsége, ezért arról a másodfokú bíróságnak rendelkezni sem kellett.

Budapest, 2015. november 3.

. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke, előadó

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: