

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Lévai Emőke pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Kozma Zoltán ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r., a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., és a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III.r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 17-én kelt 21.P.22.072/2007/24. számú ítéletével szemben a felperes által 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az elbirtoklás jogcímén előterjesztett keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja, a szerződés érvénytelenségére alapított keresetet elutasító rendelkezést hatályon kívül helyezi, és e körben a pert megszünteti.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes pártfogó ügyvédjének díját 12.000 (azaz tizenkettőezer) Ft-ban + 2.400 (azaz kettőezer-négyszáz)Ft ÁFA-ban állapítja meg, és a másodfokú bíróság felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a 14.400 (azaz tizennégyezer-négyszáz) Ft teljes díjat az ellátmány terhére utalja ki a pártfogó ügyvéd részére.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 660.000 (azaz hatszázhatvanezer) Ft fellebbezési illetéket és az állam által előlegezett 14.400 (azaz tizennégyezer-négyszáz) Ft költséget az állam viseli.

A Fővárosi Ítéltábla kötelezi a felperest fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100.000 (azaz százezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A ... hrsz. alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerkesztése előtti helyrajzi száma a ... tulajdoni lapon ... helyrajzi szám volt. Az 1970. június 18-i adásvételi szerződés alapján a felperes szerezte meg az ingatlan 139/240-ed tulajdoni hányadának tulajdoni jogát, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek. Az eladó az 1974. április 9-i adásvételi szerződéssel a maradék 101/240-ed tulajdoni hányadot eladta É. G-nak, akinek végrendeleti örököse a III. r. alperes. 1974. április 9-én és november 22-én a felperes és É. G. megállapodást kötöttek, miszerint a felperes kifizetett 30.000 Ft vételárat É. G-nak, aki hozzájárult ahhoz, hogy a 101/240-ed tulajdoni hányadát 71/240-ed tulajdoni hányadra módosítsák. 1974. július 12-én az építésügyi hatóság a perbeli ingatlanra fennmaradási, építési és telekmegosztási engedélyt adott. Az 1975. november 12-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a perbeli ingatlanon 169/240-ed tulajdoni hányad a felperes javára, 71/240-ed tulajdoni hányad É. G. javára volt bejegyezve.

1976. augusztus 30-án kelt adásvételi szerződéssel É. G. a perbeli ingatlan 101/240-ed tulajdoni hányadát eladta az I.r. alperesnek és szüleinek, amely alapján a tulajdonjogváltozást bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba és az I.r. alperes tulajdoni hányadára haszonélvezeti jogot jegyezték be. 1976. szeptemberében és decemberében a felperes a földhivatalnál tiltakozott a bejegyzés ellen arra való hivatkozással, hogy nem tudott az É. G. és az E. család által kötött megállapodásról. 1977. január 20-án a földhivatal értesítette a felperest, hogy a 6683/1976-os határozattal a 101/240 tulajdoni hányadra bejegyezte a tulajdonjogot az 1976. augusztus 30-i szerződésben megjelölt vevők javára. 1977-től kezdődően az ingatlannal kapcsolatosan több per volt folyamatban az I.r. alperes, illetve szülei, valamint a felperes között.

A Siófoki Járásbíróság a P.20.109/1979. szám alatti perben hozott ítéletével elutasította a felperes által az 1974-es és 1976-os szerződések érvénytelenségének megállapításával és a szerződések olyképpen való módosításával kapcsolatos keresetét, hogy a felperest az ingatlanból 165,3 négyszögöl terület tulajdonjoga illesse meg. Az ítélet utalt a Siófoki Járásbíróság előtt P.20.478/1978. számon folyamatban volt perre, amelyben a felperes annak megállapítását kérte, hogy a szerződések helyes értelmezésével őt 159/240-ed tulajdoni hányad tulajdonjoga illeti meg a perbeli ingatlanon. A bíróság a felperes e keresetét is elutasította arra való hivatkozással, hogy a felperes tulajdonjogát az 1970-es szerződés alapján helyesen jegyezték be. Az ítélet utalt arra is, hogy a tervezett telekmegosztás nem realizálódott.

A felperes újabb pert indított az 1976. augusztus 30-i szerződés érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránt. A Siófoki Városi Bíróság P.20.154/1994/1. számú végzésével a felperes keresetleivelét idézés kibocsátása nélkül elutasította, ezt a Somogy Megyei Bíróság az 1.Pf.20.997/1994/1. számú végzésével helybenhagyta, és a Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.857/1995/6. számú végzésével a jogerős végzést hatályában fenntartotta

arra való hivatkozással, hogy korábban ugyanezen tárgyban jogerős határozat született.

A Siófoki Városi Bíróság az 1.P.20.178/1988/15. és a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.20.732/1988/15. számú 1989. január 25-én jogerőre emelkedett ítéletével a perbeli ingatlan közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a felperes 139/240-ed tulajdoni hányadát 350.625 Ft megváltási ár ellenében az I.r. alperes szüleinek a tulajdonába adta, a II.r. alperes haszonélvezeti jogának fenntartása mellett. A felperes a megváltási árat nem vette át, így azt az I.r. alperes szülei bírói letétbe helyezték. A földhivatal 1990. május 11-én az I.r. alperes szüleinek tulajdonjogát bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I.r. alperes elhunyt szüleinek egyedüli örököse. A perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I.r. alperes.

A felek az 1970-es években kialakult használati rendnek megfelelően használják az ingatlant.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította felperes arra irányuló keresetét, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az ingatlan 169/240-ed tulajdoni hányadának tulajdoni jogát elbirtoklás jogcímén megszerezte, továbbá azon kereseti kérelmét is, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az 1976. augusztus 30-án az I.r. alperes szülei és É. G. által kötött adásvételi szerződés érvénytelen, mert É. G. a 30/240-ed tulajdoni hányadnak a szerződés megkötésekor nem volt tulajdonosa, az adásvételi szerződés alaki hibás, mert azt a szerződő felek nem írták alá; s hogy a bíróság annak tűrésére kötelezze az alpereseket, hogy elsődlegesen 169/240-ed tulajdoni hányadra, másodlagosan 30/240-ed tulajdoni hányadra az I.r. alperes tulajdonjogát töröljék, a felperes tulajdonjogát pedig jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság az elbirtoklás körében a Ptk. 121. § (1), (4) és (5) bekezdésében foglalt rendelkezésekre utalt. Megállapította, hogy a felperes az I.r. alperes tudtával, a II.r. alperes haszonélvezeti jogára figyelemmel használja az ingatlanrészt. E használat a II.r. alperes haszonélvezeti jogának jogcímén alapul, így a felperes ingatlanhasználata nem minősül sajátjakénti birtoklásnak.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy ingatlan tulajdoni hányadának elbirtoklására van lehetőség, e körben nem szükséges, hogy az ingatlan megosztható legyen. A szerződés érvénytelenségének megállapítására és a tulajdonjogváltozás átvezetésére vonatkozó kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta. Az volt a jogi álláspontja, hogy e körben korábban jogerős ítélet nem született, mert a felperes jelen perben a korábbi perektől eltérő hivatkozási alappal terjesztette elő keresetét.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az 1974-es megállapodás alapján a felperes tulajdonjoga kideríthetetlen okokból nem lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben hozott ítélet

véglegesen rendezte a 139/240-ed és a járulékos 30/240-ed tulajdoni hányad sorsát is. A bíróság e körben utalt Ptk. 117. § (1) és (3) bekezdésére, valamint a 237. § (1) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének való helytadást kérte. Hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes nem tiltakozott a felperes birtoklása ellen, nem hívta fel a felperest a birtoklás abbahagyására. A szerződés érvénytelenségének megállapításával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a tulajdonjogi igények nem évülnek el, nem került bejegyzésre a felperes tulajdonjoga, de ahhoz érvényes szerződése volt. Arra nem volt szükség, hogy a megállapodás az ingatlan jogi sorsát illetően egységes elképzelést jelentsen.

Az I.r. alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Megismételte azon jogi álláspontját, hogy a felperes birtoklása a II.r. alperes haszonélvezeti jogán alapszik. Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan esetében az elbirtoklás fogalmilag kizárt. Az I.r. alperesnek nem lehetett beleszólása abba, hogy a II.r. alperes haszonélvezeti joga alapján a felperes édesanyjával közösen birtokolja az ingatlanrészt. Hangsúlyozta azt is, hogy résztulajdoni illetőség elbirtoklásához telekalakítási engedély is szükséges lett volna, ilyet azonban a felperes nem tudott felmutatni.

A szerződés érvénytelenségének megállapításával kapcsolatban arra mutatott rá, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása helytálló, miszerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perben született jogerős ítélet a felek jogvitáját véglegesen rendezte.

A fellebbezés nem alapos.

Az 1970-es és 1974-es megállapodások alapján a felperes tulajdonosként, a II.r. alperes pedig haszonélvezeti joga alapján tartotta birtokban az ingatlan egy részét, mely használat a mai napig változatlanul fennáll. Arra vonatkozóan nincs peradat, hogy az 1975. november 12-ei tulajdoni lap kiadását követően a felperes tulajdoni hányada milyen okból csökkent 169/240-ed tulajdoni hányadról 139/240-ed tulajdoni hányadra. Azt követően, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben hozott jogerős ítélet alapján a földhivatal a felperes tulajdonjogát törölte az ingatlan-nyilvántartásból, a felperes már nem tulajdonosként használta a perbeli ingatlanrészt. Eddig az időpontig a 139/240-ed tulajdoni hányadra tulajdoni joga be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, a 30/240-ed tulajdoni hányad tulajdonjogának sorsa 1976-tól kezdődően vitás volt a felek között, amellyel kapcsolatban 1989. január 25-ig több per volt folyamatban. Az I.r. alperes és jogelődei vitatták, hogy a 30/240-ed tulajdoni hányad tulajdonjoga a felperest megilletné. Álláspontjuk az volt, hogy az 1976. augusztus 30-i szerződés alapján az

ingatlan 101/240-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát szerezték meg ellenérték fejében az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva jóhiszeműen.

A közös tulajdon megszűntetése alapján a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését követően a felperes birtoklása nem minősült sajátjakénti birtoklásnak, figyelemmel arra, hogy az ingatlanrészt édesanyjával, a II.r. alperessel, annak haszonélvezeti jogára való figyelemmel a II.r.alperes engedélye alapján a felperes és a II.r. alperes közösen használják és birtokolják. A Ptk. 159. § (2) bekezdése értelmében a haszonélvező a haszonélvezeti jog gyakorlását átengedheti. Mindebből az következik, hogy az elbirtoklásnak a Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt együttes feltételei nem állnak fenn, hiányzik a sajátjakénti birtoklás.

Az I.r. alperes helyesen hivatkozott arra is, hogy az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján akkor sem lehet megszerezni a Ptk. 121. § (4) bekezdése értelmében, ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkozólag állnak fenn és a föld nem osztható meg. Azt, hogy a föld megosztható-e vagy sem, jogerős határozattal kell igazolni az elbirtoklás címén indított perben. Erre a jelen perben nem került sor. A hatósági határozat beszerzésének hiányát a másodfokú bíróság arra figyelemmel nem kifogásolta, hogy az elbirtoklás Ptk. 121. § (1) bekezdésében foglalt feltételei együttesen nem állnak fenn.

A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy a Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglalt szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a kereset az ingatlan tulajdoni hányada elbirtoklásának megállapítására irányul. Elbirtoklással az ingatlan eszmei hányadára tulajdonjogot - a tulajdonostárs által történő elbirtoklást kivéve - nem lehet szerezni. Elbirtoklással eszmei hányadon tulajdont legfeljebb valamelyik tulajdonostárs szerezhethet, kívülálló azonban nem. A tulajdonostárs is csak akkor, ha ennek a Legfelsőbb Bíróság PK. 4. számú állásfoglalásában kiemelt feltételei fennállnak (BH 1977.104).

A felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését (1990. május 11.) követően a felperes nem volt tulajdonostárs, hanem kívülállónak minősült, így az ingatlan eszmei tulajdoni hányadán a Ptk. 121. § (4) bekezdésében foglalt szabály ellenére elbirtoklással nem szerezhethett volna tulajdont sem az ingatlan 169/240-ed, sem a 30/240-ed tulajdoni hányadon.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Siófoki Járásbíróság előtt P.20.109/1979. szám alatti ügyben hozott jogerős ítélet döntött abban a kérdésben, hogy az 1976. augusztus 30-i szerződés érvényes. A bíróságnak hivatalból is vizsgálnia kellett, hogy a Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglalt szabályok szerint az adásvételi szerződés semmis-e vagy sem, a bíróságnak tehát a szerződés érvénytelenségére irányuló perben nem csupán a felperes hivatkozásának megfelelő körülményeket, hanem a jogszabályban foglalt egyéb körülményeket is vizsgálnia kellett annak eldöntése végett, hogy a szerződés érvényes-e vagy sem. Ebből az következik,

hogy a szerződés érvénytelenségére alapított kereset indításának ítélt dolog miatt a Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében nem volt helye.

Az 1976-os adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset tekintetében az elsőfokú bíróságnak a pert meg kellett volna szüntetnie a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja és a Pp. 157. § a.) pontja értelmében.

A fent kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset tekintetében hozott ítéletet hatályon kívül helyezte és a pert megszüntette a Pp. 251. § (1) bekezdése alapján, míg egyebekben az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás eredményéhez képest a tényállást részben kiegészítve és a jogi indokolást részben módosítva helybenhagyta az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

A másodfokú eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén, a Pp. 86. § (3) bekezdésén és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontján és (5) bekezdésén alapszik. E körben a Fővárosi Ítéltábla figyelembe vette a fellebbezési értéket, az I.r. alperes jogi képviselője által kifejtett tevékenység mértékét és az ügyvédi munkadíj ÁFA tartalmát is.

A másodfokú bíróság a pártfogó ügyvéd munkadíját a 7/2002.(III.30.) IM rendeletben foglalt szabályok alapján állapította meg.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt illetéket és pártfogó ügyvédi munkadíjat az állam viseli a Pp. 84. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján.

Budapest, 2009. március 11.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő