

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.577/2009/9. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú eljárásban Dr. ... pártfogó ügyvéd, a fellebbezési eljárásban Dr. ... pártfogó ügyvéd (...) által képviselt I.rendű felperes neve (címe) felperesnek, a személyesen eljáró I.rendű alperes neve I. rendű, I.rendű alperes neve törvényes képviselő által képviselt II. rendű alperes neve II. rendű, a törvényes képviselő által képviselt III. rendű alperes neve III. rendű és IV. rendű alperes neve IV. rendű (című) alperesekkel szemben szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6. P. 21.103/2009/18. sorszámú részítélete ellen a felperes által 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részíteletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja és megállapítja, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Ez ellen a részítelet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **H.** A utca ...szám alatti ingatlan egymás között egyenlő arányban a felperes és volt házastársa közös tulajdonát képezte. A házasságuk felbontása iránt folyamatban volt perben kötött jogerős egyezség szerint az ingatlan kizárólagos használata a felperest illette meg. E perben egyezően nyilatkozták, hogy az ingatlant majd értékesítik és a vételárat egymás között egyenlően megosztják.

A felperes volt házastársa 2008. február 4-én a tulajdoni hányadát 6.000.000 Ft vételáron értékesítette a II. rendű alperesnek, aki a vételárból eddig 4.500.000 Ft-ot fizetett meg. A felperes 2008. február 8. napján kelt nyilatkozatában az elővásárlási jogáról lemondott, a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 2008. április 1-jén megtörtént.

A **H.**, **N.** u. 8. szám alatti ingatlan a II-III-IV. rendű alperesek tulajdonjogát képezte az I. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt. 2008. február 6. napján a felperes, valamint az I. rendű alperes és az általa, mint törvényes képviselő által képviselt II-III. és

IV. rendű alperesek között csereszerződés jött létre, amellyel a II-III-IV. rendű alperesek a **N.** u. 8. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen a felperes tulajdoni illetősége ellenében a felperesre ruházta, az elcserélt ingatlantulajdonok egyenértékűsége mellett. Az ingatlan-nyilvántartásban mindkét ingatlan tulajdoni lapján a tulajdonjog-változás átvezetésre került.

A szerződések alapján az alperesi család beköltözött az **A** u. szám alatti ingatlanba, a felperes pedig a **N.** u. 8. szám alatti ingatlanba, hozzávetőlegesen egyidejűleg.

A tulajdonjogok átruházását megelőzően a **H.** A. utca ...szám alatti ingatlant a felperes és volt házastársa által 2002. június 6. napján kötött kölcsönszerződés alapján az ... Rt. javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. Az ingatlan tulajdonjogának átruházhatósága érdekében a felperes volt házastársa az ingatlant tehermentesítette azzal, hogy a terhet átjegyeztette az ő kizárólagos tulajdonát képező másik ingatlanra. A felperes és volt házastársa között 2008. február 6. napján írásba foglalt megállapodás jött létre, amelyben a felperes volt házastársa kinyilatkozta, hogy a felperest a hitelkötelemben az adóstársi kötelezettsége alól mentesíteni kívánja, vállalta, hogy a kölcsönt és annak minden járulékát a hitelintézet felé egyedül fizeti meg. Ezen, a felperes és volt házastársa belső jogviszonyát rendező írásbeli megállapodás alapján a pénzügyi intézménynél a kölcsönszerződés módosítása érdekében nem jártak el, a kölcsönszerződés változatlan formában fennáll, a törlesztési kötelezettséget azonban a felperes volt házastársa egyedül teljesíti.

A felperes az eredetileg szavatossági igény iránt előterjesztett keresetét megváltoztatva a Ptk. 210. §-ának (1) és (4) bekezdéseire alapítva az alperesekkel 2008. február 6. napján kötött csereszerződést megtámadta és az érvénytelenség jogkövetkezményeként - tekintettel arra, hogy az általa átruházott 1/2 tulajdoni illetőségre az eredeti állapot nem állítható helyre - kérte az I-II-III. és IV. rendű alperesek egyetemleges kötelezését 8.000.000 Ft megfizetésére a **N.** u. 8. szám alatti ingatlanra az alperesek tulajdonjogának visszaállítása mellett.

A felperes a csereszerződés megtámadásának ténybeli alapjaként hivatkozott arra, hogy a tulajdon-átruházások feltétele volt, hogy a volt házastársával kötött kölcsönszerződésben az adóstársi pozíciója megszüntetésre kerüljön, továbbá, hogy az alperesek fizessenek ki részére 6.000.000 Ft tőkeösszeget, s végezetül, hogy az alperesek ráköltöztek, beköltözésükkel megzavarták a nyugalmát és ezzel erőszakosan kiköltözésre kényszerítették.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperesnek a szerződés megtámadására irányuló keresetét jogalap hiányában elutasította.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes 1/2 tulajdoni illetőségére kötött csereszerződés teljes mértékben független mind a volt házastársa által a tulajdoni illetőségének átruházására kötött adásvételi szerződéstől, mind a kölcsönszerződéstől. A Ptk. 145. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanis a felperes volt házastársa a közös tulajdonukat képező ingatlanban fennállt tulajdoni hányadával szabadon rendelkezhetett, a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése alapján a felperest megillető egyetlen jog a tulajdoni illetőség átruházásával kapcsolatban az elővásárlási joga volt, melynek gyakorlásáról lemondott. Ezen jogi státuszánál fogva a felperes a volt házastársa tulajdoni illetőségének

elidegenítéséhez semmilyen feltételt nem szabhatott. A saját csereszerződése tekintetében pedig különösen közömbös a csereszerződésben nem részes és nem érdekelt volt házastársával fennállt egyéb irányú kölcsön kötelmi jogviszonya és annak rendezése.

Megállapította, hogy a felperesnek az alperesekkel szemben vételár fizetési igénye nem lehet, a csereszerződésben az elcserélt ingatlanokat egyenértékűnek tekintették. Az a körülmény, hogy eredetileg az alperesekkel a tulajdoni hányada átruházására vonatkozó alkufolyamat kezdeti szakaszában adásvételi szerződésről tárgyaltak és a vételárigényét 6.000.000 Ft-ban jelölte meg, a ténylegesen megkötött szerződés tartalmára figyelemmel jogi relevanciával nem bír.

Megállapította, hogy az alperesi család a 2008. február 4-én a II.rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés alapján jogosan lépett az ingatlan birtokába, a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanis a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára. A felperes és volt házastársa 2008. január 3-án használati megosztási szerződést kötöttek, így az alperesi család jogszerűen foglalhatta el az e szerződés szerint a II.rendű alperes által megszerzett 1/2 tulajdoni illetőséghez tartozó használati területet. Az a körülmény, hogy a felperes ezt úgy élte meg, hogy számára idegen személyek ráköltöztek, és ezzel megzavarták azt a nyugalomát, amit a korábbi évekre visszanyúló időszakra az ingatlan egyedüli birtoklása és használata biztosított számára, sem kényszerhelyzetként, sem jogellenes fenyegetettségi helyzetként nem értékelhető. A felperes szóhasználatában „erőszakos kiköltöztetés” a perben nem bizonyított, azt kategorikusan cáfolta a szerződéseket szerkesztő Dr. ... ügyvéd tanúként tett vallomása, valamint az a körülmény, hogy a csereszerződés megkötését megelőzően a felperes az alperesekkel 2008. január 30-án csere-előszerződést is kötött, melyből következik, hogy volt ideje átgondolt döntést hozni a tulajdoni hányada átruházására kötött szerződésről. Ez utóbbit erősíti volt házastársának a perben tett vallomása is, melyből megállapítható, hogy a felperes józan belátással mérlegelte és megfontolta a csereszerződés feltételeit, mérlegelte annak anyagi előnyeit is.

Az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatása és a kereset szerint a csereszerződés érvénytelenségének megállapítása és az általa kérték szerinti érvénytelenségi jogkövetkezmények alkalmazása iránt a felperes élt fellebbezéssel, melyben megismételte az elsőfokú eljárásban már többszörösen előadott, a szerződés megtámadásának alapjául szolgáló tényeket. Ezen túl hivatkozott a cserebe kapott ingatlan hibáira, melyekre tekintettel a keresetét ismételten módosította, és az eredeti kereseti kérelméhez visszatérve a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján szavatossági igényt kívánt érvényesíteni, kérte a fellebbezésében részletezett hibák kijavítására kötelezni az alpereseket, a fellebbezési tárgyaláson pedig a szerződéstől való elállást jelentette be, és elállás jogcímén kérte az általa igényelt érvénytelenségi jogkövetkezmények alkalmazását.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú részítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság részítéletében a szerződés megtámadására alapított kereseti kérelemről határozott, a felperesnek a fellebbezésben előterjesztett szavatossági igénye a Pp. 247. §-a (1) bekezdésében a másodfokú eljárásban meg nem engedett kereset-

változtatásnak minősül, ezért az ítéltábla a fellebbezésnek a szavatossági igényhez kapcsolódó részéről nem határozott, az elsőfokú bíróság részíteletét az abban elbírált kereseti kérelem és az ahhoz kapcsolódó fellebbezési kérelem körében bírálta felül. Mivel az eljárás még folyamatban maradt, az elsőfokú bíróság hatásköre annak megítélése, hogy a szavatossági igénnyel kapcsolatosan a fellebbezésében előterjesztett kereset módosítását miként értékeli és bírálja el.

A szerződés megtámadására alapított kereseti kérelem elbírálásához az elsőfokú bíróság megalapozott tényállást állapított meg és az abból levont jogi következtetései, ítéletének ténybeli és jogi indokai helytállóak, ezért azt az ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) és 254. §-ának (3) bekezdései alapján helyes indokai alapján hagyta helyben.

A fellebbezés sikertelen volt, ezért a felperes pártfogó ügyvédjének díját a fellebbezési eljárásra az állam köteles viselni (Pp. 87. § (2) bekezdés).

A le nem rótt fellebbezési illeték a felperes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az államot terheli.

D e b r e c e n, 2009. október 22.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő