

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Sólymos Vilmos ügyvéd (7633 Pécs, Endresz Gy. u. 2.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Dr. Witzl Péter ügyvéd (7400 Kaposvár, Fő u. 12.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és a Dr. Jeky Emese ügyvéd (7624 Pécs, Bartók B. u. 60.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. február 27. napján kelt 1.G.40.092/2007/76. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 77. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 250.000,- (kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az I. rendű alperes viszontkeresetében tényként állította, hogy a k.- tulajdoni lapon, helyrajzi szám alatt felvett „lakóház, udvar” megnevezésű, R. utca ...szám alatti ingatlan 2/3 tulajdoni illetőségét a II. rendű alperessel közösen, házastársi közös vagyonként, ráépítés címén a Ptk. 137.§ (3) bekezdése alapján megszerezték, és a közösen megszerzett tulajdoni illetőség 1/2 része a házastársi vagyonközösség szabályai szerint őt illeti meg. E tényállásra alapítottnak kérte - az ingatlan 1/3 tulajdonjoga illetőségére - tulajdonjoga megállapítását, és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Állította, hogy a felperes, illetve korábban a F. Betéti Társaság tulajdonában álló perbeli ingatlanon 1994.-től 2000.-ig - de döntő többségében 1996. év végéig - végzett átalakítási, felújítási munkálatok

tulajdonjogot keletkeztető beruházások voltak, amelyeket ténylegesen nem az ingatlantulajdonos, és az építési engedély jogosultja, a F. Betéti Társaság, hanem az alperesek, mint a betéti társaság kül- illetve beltágjai végeztek el, és viselték e munkálatok költségét.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította, mert széleskörű bizonyítási eljárás lefolytatása után arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes nem bizonyította azt a tényt, hogy a felújítás, átalakítás, tetőtér-beépítés munkáit ő fizette. Emellett az I. rendű alperesi viszontkeresetet jogszabályi feltételek hiánya miatt is alaptalannak találta, az volt a jogi álláspontja, hogy az alperesek és a F. Bt., majd a későbbi tulajdonos felperes között a ráépítés következményei tekintetében létrejött egy megállapodás, amely a ráépítés következményeinek alkalmazását önmagában kizárja, emellett a ráépítésnek az is akadálya, hogy az építkezés jogilag nem tekinthető befejezettnek, mert az építkezést követően a használatbavételi engedélyt nem kérték meg.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság részítéletének megváltoztatását, és viszontkeresete teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárás során bizonyította azt a tényt, hogy az építkezés költségeit az alperesek viselték, a másodfokú tárgyaláson tett tényelőadásában kiemelte azt, hogy azért is kizárt, hogy a felperesi részvénytársaság viselte volna az építkezés költségeit, mert az építési munkálatok túlnyomó része 1996. végére befejeződött, a felperesi Rt. alapítására pedig 1997. februárjában került sor. Vitatta, hogy az alperesek és a felperes között bármiféle megállapodás lett volna a tulajdonjog kérdésében, továbbra is kérte könyvszakértő kirendelését annak megállapítására, hogy a F. Betéti Társaság könyvelésében az ingatlannal kapcsolatos ráfordítások elszámolásra kerültek-e, avagy sem.

A felperes és a II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság részítéletének tényállása túlnyomó részben helyes, abból a másodfokú bíróság az alábbi - az I. rendű alperes viszontkeresetének jogalapja kérdésében relevanciával bíró - tényeket emeli ki:

A perbeli ingatlan 1993. május 21-től 1993. augusztus 16-ig a F. Betéti Társaság tulajdonában állt, 1993. augusztus 16. napjától 1995. április 14. napjáig a L. Rt volt a tulajdonos, a F. Betéti Társaság pedig az ingatlan bérlője (lízingbe vevője), 1995. április 14-től 1998. október 26-ig ismételtén a F. Betéti Társaság tulajdona volt az ingatlan, 1998. október 26-tól - az 1998 június 12.-én kelt társasági szerződés módosítás alapján, apport jogcímén - az ingatlan tulajdonosa a F. Részvénytársaság, jelen per felperese lett. 2002. május 9-én ruházta át a F. Rt a perbeli ingatlan tulajdonjogát az alperesekre, a köztük létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét az elsőfokú bíróság a jelen ügyben 19. sorszámú részítéletével

állapította meg és rendelte el az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzését a F. Rt „f. a.” felperes nevére.

Az 1992. június 1-jén alakult F. Betéti Társaság beltagja a II. rendű alperes, kültagja az I. rendű alperes volt, akik házastársak voltak. A F. Részvénytársaságot is az alperesek alapították 1997. február 20-án, és ők voltak a társaság részvényesei 1998. júniusában is. 1998. június 12-én, azaz abban az időpontban amikor a F. Betéti Társaság a részvénytársaság társasági szerződésének módosításával a részvénytársaság részvényesévé vált, és a perbeli ingatlant a részvénytársaság vagyonába apportálta, a F. Részvénytársaság igazgatóságának elnöke az I. rendű alperes volt. A perbeli ingatlan volt a F. Bt székhelye, de egyúttal az alperesek, mint házastársak közös lakóhelye is, ahol 1998. júniusában is együtt éltek.

Kiegészíti a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletének tényállását azzal, hogy az I. rendű alperes célja az volt a perbeli ingatlannal, hogy az a család lakóingatlana legyen, és azért „vitték be” a Bt-be, azért adták el és lízingelték, mert csak így tudták megoldani az átalakítás finanszírozását, és ez egyéb szempontból is hasznos volt, mert amikor a F. Bt-nek hitelt kellett felvennie, akkor ez bankhitel fedezeteként szolgált. A terv az volt, hogy majd magántulajdonba kerül az ingatlan, és családi lakásként fog működni (49. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal).

Az így kiegészített tényállásból is helyesen vonta le az elsőfokú bíróság azt a jogi következtetést, hogy az I. rendű alperes viszontkeresete alaptalan, és bár vizsgálta, hogy az I. rendű alperes viszontkeresetének van-e jogszabályi alapja, elmulasztotta annak vizsgálatát, hogy az I. rendű alperes által állított, ráépítés útján megszerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének jogszabályi feltételei fennállnak-e, holott e kérdés a viszontkereset elbírálása szempontjából elsődleges.

A felperes a tulajdonjog megszerzésének jogcímeiként a ráépítést jelölte meg, és míg az elsőfokú eljárásban részben, a másodfokú eljárásban már kizárólag arra hivatkozott, hogy tulajdonszerzése a felperesi jogelőd, a F. Bt. tulajdonjogának fennállása alatt következett be. A ráépítés a Ptk. 137.§ szerinti, úgynevezett ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzés, mert a tulajdonjog megszerzéséhez a ráépítés ténye, és nem annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges. Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, a Ptk. 116.§ (1) bekezdése értelmében igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével összefüggő szabályokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény (Inyvtv) tartalmazza, amely - arra az esetre, ha az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, be nem jegyzett jogszerzést követően az ingatlan-nyilvántartásba új jogszerző kerül bejegyzésre, mint a perbeli esetben a felperes - 5.§ (4) bekezdésében úgy rendelkezik, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy (illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog, vagy tény jogosultja) nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben. E rendelkezésből következően az I. rendű alperesnek, mint - állítása szerint - ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző

személynek ahhoz, hogy felperessel, mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerzővel szemben megszerzett jogát érvényesíthesse, a felperes, mint ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogszerző rosszhiszeműségére kell hivatkoznia, és e tényt kell bizonyítania. Csak e tényre való hivatkozás, és e tény bizonyítása esetén kerülhet a későbbi jogszerző felperessel szemben - az Inytv. 5.§ (4) bekezdésében meghatározott jóhiszemű jogszerzővel szembeni pozíciónál - előnyösebb pozícióba, ugyanis csak a felperes, mint későbbi jogszerző rosszhiszeműségének bizonyítása esetén érvényesítheti megszerzett jogát. A felperes rosszhiszeműségére történő hivatkozás tehát ebben az esetben előny szerzése érdekében történik, az előny ugyanis abban áll, hogy a rosszhiszeműség bizonyítása esetén az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésének az Inytv. 5.§ (4) bekezdésében megfogalmazott korlátozása nem érvényesül, és az I. rendű alperes a ráépítéskori tulajdonossal szemben nem érvényesített, ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba később bejegyzett jogszerzővel szemben is érvényesítheti.

Az I. rendű alperesnek azt a jogát, hogy a felperes rosszhiszeműségére hivatkozzon, az Inytv. nem korlátozza, azonban az Inytv. 5.§ (4) bekezdése rendelkezését - a Ptk. 1.§ (1) bekezdése értelmében - a Ptk.-val összhangban, a Ptk. rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni, és a felek közti polgári jogi jogviszony elbírálása során is alkalmazni kell a Ptk. - alapelvi szintű - 4.§ (4) bekezdésének rendelkezését, mely szerint, ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat.

Ha a Ptk 4.§ (4) bekezdésének 2. mondatát az ingatlan-nyilvántartási törvény 5.§ (4) körében alkalmazzuk, akkor ennek a jogi következménye, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos rosszhiszeműségére az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző, és megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni elmulasztó jogszerző nem hivatkozhat akkor, ha a bejegyzett tulajdonos (felperes) rosszhiszeműsége az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerző magatartása folytán, annak eredményeként következik be, és e magatartás, amely a rosszhiszeműséget eredményezte, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzőnek (I. rendű alperesnek) felróható. Hasonló jogi álláspontot foglalt a Legfelsőbb Bíróság a BH. 278/2009. számú eseti döntésében.

E perben tehát az I. rendű alperes viszontkeresete elbírálása körében azt kellett vizsgálni, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartási törvény szempontjából rosszhiszemű jogszerzőnek minősül-e, hogy rosszhiszeműsége az I. rendű alperes magatartásával összefüggésben van-e, ha igen, akkor ez a magatartás az I. rendű alperesnek felróható-e.

A kiemelt, és kiegészített tényállásból kitűnően a felperes az ingatlan tulajdonjogát az 1998. június 12-én kelt, módosított alapító okirat alapján szerezte meg, amikor is az alperesek tulajdonában álló F. Betéti Társaság a felperesi részvénytársaságba

apportálta az ingatlant. A felperesi alapító okirat módosításakor a F. Betéti Társaságot a II. rendű alperes, a F. Rt-t az I. rendű alperes, mint az igazgatóság elnöke képviselte.

Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A jó és a rosszhiszeműség körében a Legfelsőbb Bíróság az ingatlan átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről alkotott kollégiumi véleményében (2/2005. (VI. 15.) PK vélemény) fejtette ki álláspontját. E szerint az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdésében megfogalmazott, „az ingatlan-nyilvántartásban bízva” kifejezés magában foglalja a jóhiszeműségnek azt a szubjektív elemét is, hogy a fél az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos jogi állapotról nem tud, és nem is kell tudnia. Nem jóhiszemű viszont az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

A felperesi gazdasági társaság részvénytársaság, jogi személy, mint ilyen cselekvőképtelen, helyette és nevében képviselője jár el, így a jogi személy tudomása, az ingatlan-nyilvántartásról alkotott tudata tekintetében képviselőjének tudomását, tudatát lehet csak figyelembe venni. A felperes nevében a tulajdonszerzések eljárási személy az I. rendű alperes volt, az I. rendű alperesnek pedig nemcsak hogy tudnia kellett, hanem a kiemelt és kiegészített tényállási elemekből következően nyilvánvalóan tudta is azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és a valós állapot egymástól eltér, és nem is bízhatott abban, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, mert, mint a felperes képviselője, tisztában volt azzal a ténnyel, hogy mint magánszemély a részben tulajdonában álló betéti társaság átruházóval szemben ráépítés folytán keletkezett tulajdoni igénye érvényesítéséről nem mondott le, és hogy célja az, hogy az ingatlan a család tulajdonába kerüljön. A felperes tehát tudott az ingatlan tulajdonjogával összefüggő valamennyi - fent részletezett - tényről, ezért rosszhiszemű jogszerzőnek kell tekinteni.

A megállapított, és a rosszhiszeműség körében értékelt tényekből egyidejűleg az is következik, hogy a felperes rosszhiszeműsége teljes egészében az I. rendű alperes magatartására vezethető vissza, miután a felperes rosszhiszeműsége a nevében és képviselőjében eljáró I. rendű alperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és a valós tulajdoni állapotról alkotott tudata, és az ezzel összefüggésben megfogalmazott céljára tekintettel volt megállapítható.

A fentiek megállapítása után már csak az az eldöntendő kérdés maradt a perben, hogy az I. rendű alperes fentebb körülírt magatartása felróható magatartásnak tekinthető-e, avagy sem. Az I. rendű alperes, mint a felperesi részvénytársaság igazgatóságának elnöke a felperes tulajdonszerzésekor - az egyébként szintén tulajdonában álló - betéti társaság által apportált ingatlant úgy fogadta el, hogy annak rendezetlen tulajdoni helyzetéről tudott, és - bár kitűzött célját, hogy az ingatlan a család ingatlana legyen, soha nem adta fel - a kedvezőbb banki

megítélés és hitelfelvételi konstrukciók elérése érdekében az ingatlan-nyilvántartástól eltérő tulajdoni állapot rendezése érdekében semmit nem tett, az átruházáskor hallgatott, ezzel téve lehetővé azt, hogy a későbbi jogszerzőkkel szemben a tulajdonjogát akkor érvényesíthesse, ha a további jogszerző - mint ahogy a jelen per felperese - már nem a család érdekeltségi körébe tartozó társaság. Az I. rendű alperesnek ez az eljárása, az adott jogügyletnél elfoglalt hármaskörű pozíciója során tanúsított magatartása sérti a jóhiszeműség és tisztesség - a Ptk. 4.§ (1) bekezdésében megfogalmazott alapvető szintű - követelményét, az I. rendű alperes a nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható, a magatartása a Ptk. 4.§ (4) bekezdésének - az elvárhatóság (felróhatóság) zsinórmértékét felállító, minden polgári jogi jogviszonyra kiterjesztett - mércéjét nem érte el, magatartása felróható magatartás volt.

A fentiekből az következik, hogy az I. rendű alperes, mint - általa állítottan - ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy a felperes rosszhiszeműségére a Ptk. 4.§ (4) bekezdésének második mondatában megfogalmazott tilalom folytán nem hivatkozhat, mert ezzel saját felróható magatartására hivatkozna előnyök szerzése végett. Ebből pedig az következik, hogy a felperest az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdése értelmében jóhiszemű jogszerzőnek kell tekinteni, akivel szemben az I. rendű alperes megszerzett jogát az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésében írt tilalom folytán nem érvényesítheti. Mivel az I. rendű alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének jogszabályi akadálya van, szükségtelen volt a perben azt vizsgálni, hogy az I. rendű alperes részéről történt-e ráépítés, és e jogcímen tulajdonszerzés, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából az e kérdésekkel foglalkozó részeket mellőzi.

A fenti jogi indokok zárják ki az I. rendű alperes tulajdoni igényének érvényesíthetőségét az 1998. október 26-át megelőzően történt építkezések tekintetében, amikor is az ingatlan tulajdonosa a F. Betéti Társaság volt, akivel szemben az I. rendű alperes elmulasztotta tulajdoni igényének érvényesítését. 1998. október 26-át követő időre a felperessel szembeni igényérvényesítésnek az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdése nem volna akadálya, azonban 1998. októbert követő időre az I. rendű alperes nem bizonyított, de nem is állított olyan beruházást a perbeli ingatlanon, amely a ráépítés jogcímen történő tulajdonszerzést megalapozná, sőt kiemelten hivatkozott arra a másodfokú eljárásban, hogy valamennyi lényeges beruházás a felperesi Rt. megalakulása előtt valósult meg. 1998. októbert követően történt építkezés alapján tehát az I. rendű alperes tulajdoni igényt a felperessel szemben azért nem érvényesíthet, mert nem bizonyított és nem is állított olyan építkezést, amely ráépítés jogcímen történő tulajdonszerzés alapjául szolgálhatna. 2002. májusától az I. rendű alperes és a felperes közti szerződés érvénytelenségének megállapításáig a ráépítés címen történő tulajdonszerzés szóba sem kerülhet, amennyiben történtek az ingatlanon beruházások az érvénytelen szerződés alapján történő birtoklás ideje alatt, úgy ezt az igényt az I. rendű alperes az eredeti állapot helyreállítása körében érvényesítheti.

A fenti jogi indokokkal helyes érdemben az elsőfokú bíróság részítése, és ezért hagyta azt helyben a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján

Az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles a felperes részére másodfokú perköltséget fizetnie, mely perköltség a felperest képviselő ügyvéd 32/2003.(VIII. 23.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján megállapított munkadíja. A feljegyzett fellebbezési illetéket az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán a Kmr. 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2009. szeptember 23.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró