

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Marosvári Tamás ügyvéd (7621 Pécs, Király utca 79. I/2.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Herczeg Ferenc ügyvéd (7621 Pécs, Király utca 22.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Illés Gabriella ügyvéd (7400 Kaposvár, Noszlopy Gáspár utca 10.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, a **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) III. rendű és a dr. Tímár Csaba ügyvéd (7623 Pécs, Szabadság utca 5.) által képviselt **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2010. március 23. napján kelt 15.P.21.025/2008/50. számú ítélete ellen a felperes által 51. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 425.000 (négyszázhuszonötezer) forint, míg a IV. rendű alperesnek 10.000 (tízezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1992-től 2008. júniusáig élettársi kapcsolatban éltek, kapcsolatukból 2000. márciusában G. utónevű gyermekük született. A gyermek megszületését követően költöztek a k-i belterületi 000. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 2030 négyzetméter alapterületű, K, K utca 00. szám alatti ingatlanba, amelynek 21/32 részben a felperes, míg 11/32 részben a felperes néhai testvére - a 2004. november 22-én elhunyt F.F. - volt a tulajdonosa. Néhai F.F.örökhagyó minden vagyonát 1/1 arányban a felperes örökölte. Az élettársi kapcsolat

megszakadását követően az I. rendű alperes a kiskorú gyermekkel az ingatlanból elköltözött.

2002. május 6. napján a felperes és F.F.eladók és az I. rendű alperes vevő között adásvételi szerződés jött létre, amellyel az I. rendű alperes megvásárolta a perbeli k-i 000. helyrajzi számú ingatlant 16.000.000 forint vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy az aláírást megelőzően a vevő 8.000.000 forintot átadott az eladók kezeihez, amelyből 2.000.000 forint foglaló volt. A fennmaradó 8.000.000 forintos vételárat az I. rendű alperes legkésőbb 2002. júniusáig vállalta megfizetni az OTP Bank Rt-től igényelt hitelből.

Az I. rendű alperes az adásvételi szerződés szerinti vételár teljesítéséhez az OTP Bank Rt-től 4.680.000 forint összegű kölcsönt vett fel, amelyet a pénzügyintézet 2002. július 17-én az eladók részére kifizetett. Ezt követően a felperes és testvére ügyvéd előtt nyilatkoztak a vételár hiánytalan kiegyenlítéséről és hozzájárultak a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az adásvételi szerződés megkötésére a felperest az indította, hogy halála esetére a korábbi házasságából származó gyermekét a perbeli ingatlanból való örökléstől megfosssa.

2008-ban a k-i 000. helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a k-i 000/1. helyrajzi szám alatti 61 négyzetméter területű saját használatú út, a 000/2. helyrajzi számú 810 négyzetméter területű lakóház, udvar, gazdasági épület és a 000/3. helyrajzi szám alatti 1159 négyzetméter területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

Az OTP és Kereskedelmi Bank Rt. és az I. rendű alperes között 2006. február 7-én devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződés jött létre a perbeli k-i 000. helyrajzi számú ingatlan felújításának finanszírozására, 8.385.000 forintnak megfelelő svájci frank tekintetében. A kölcsönszerződés fedezetéül a perbeli megosztás előtti teljes ingatlan, a telekfelosztást követően a kozármislenyi 809/2. helyrajzi számú ingatlan szolgált. Az OTP és Kereskedelmi Bank Rt. - a II. rendű alperes jogelődje - a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségek elmulasztása miatt a kölcsönszerződést 2009. május 7-én azonnali hatállyal felmondta, majd követelését 2009. október 6-án a II. rendű alperesre engedményezte.

Az I. rendű alperes a telekfelosztást követően kialakított 000/3. helyrajzi számú ingatlant a III. rendű alperes részére adta el 5.250.000 forint vételárért, amelyből a felperes 500.000 forintot kapott. Az ingatlant a IV. rendű alperes jelzálogjoga terheli.

A felperes módosított kereseti kérelmében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a felperes, F.F. és az I. rendű alperes között 2006. május 6-án a k-i 000. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra létrejött adásvételi szerződés színlelt, ezért semmis. Kérte az eredeti állapot helyreállítását a k-i 000/1. és 000/2. helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában, úgy is, mint elhunyt testvére kizárólagos örököse.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a 2002. május 6-i adásvételi szerződést eladóként nem néhai F.F. írta alá, ezért az ő 11/32 tulajdoni hányadára az adásvételi szerződés nem jött létre. Ennek folytán kérte a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet visszaállítani akként, hogy a k-i 000/1. és 000/2. helyrajzi számú ingatlanokon F.F. 11/32 arányú tulajdoni hányada, mint kizárólagos örökös, a felperest illeti meg.

Harmadlagosan kérte annak megállapítását, hogy a Ptk.578/G.§-ának (1) bekezdése alapján élettársi közös szerzés címén megszerezte a k-i belterületi 000/1. és 000/2. helyrajzi számú ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát.

Valamennyi kereseti kérelem tekintetében kérte megállapított tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett a földhivatal megkeresését. A II-III-IV. rendű alperesek vonatkozásában az elsődleges és másodlagos kereset tekintetében kérelme tűrésre kötelezésre irányult azzal, hogy a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom változatlanul való fennmaradása mellett kérte mindhárom kereseti kérelem teljesítését.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, egyúttal viszontkeresetet terjesztett elő a felperesnek a K, K utca 00. szám alatti lakóház ingatlan kiürítésére és annak birtokba adására kötelezése iránt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy kiürítve bocsássa az I. rendű alperes birtokába a K, K utca 00. szám alatti ingatlant, továbbá, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 871.000 forint perköltséget.

Az elsődleges kereseti kérelmet azért találta alaptalannak, mert a felperes személyes előadása alapján azt állapította meg, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát maga is át kívánta ruházni. Ugyancsak a felperes szerződéskötéskori akarata fennállásának bizonyítékeként értékelte, hogy a k-i 000/3. helyrajzi számú ingatlan eladását követően a felperes a vételárból részesült. F.F. szerződéskötéskori akarata fennállásának bizonyítékeként azt értékelte, hogy az OTP hitelből fedezett vételárhátralékot a felperessel együtt személyesen vette fel.

A felperesnek azzal az állításával kapcsolatban, hogy az I. rendű alperestől a szerződés alapján vételárat nem kapott, a felperes által előterjesztett bizonyítási indítványt, mint sürgőstelen mellőzte, tekintettel arra, hogy a felperes a vételár megfizetése vonatkozásában keresetet nem terjesztett elő. Ugyanezen okból nem vizsgálta a perbeli adásvételi szerződés I. rendű alperes által állított módosítását sem, és mellőzte a felperesnek az I. rendű alperes vagyoni helyzete vizsgálatára vonatkozó előterjesztett bizonyítási indítványát.

A másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban arra utalt, hogy a felperes maga sem vitatta, hogy az OTP Bank Rt. által kiadott, a vételárhátralék kifizetésének átvételét igazoló okiraton F.F. sajátkezű aláírása szerepel. Ebből megállapította, hogy F.F.eladó az adásvételi szerződés megkötéséről tudott, tulajdon-átruházási

szándéka fennállott, ezért a felperes arra való hivatkozása, hogy az adásvételi szerződésen nem a F.F.aláírása szerepel, alaptalan.

A harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban kifejtette, hogy a Ptk.578/G.§-ának (1) bekezdése értelmében a felperes arra a vagyonszaporulatra vonatkozóan terjeszthet elő megalapozott tulajdoni igényt, amely a felek együttélése alatt keletkezett. A perbeli esetben ez a k-i 000. helyrajzi szám alatti ingatlan F.F. nevén állott 11/32 tulajdoni hányada. Kifejtette ugyanakkor, hogy a perben a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy élettársi együttélésük alatt a vagyonszaporulatot fele-fele arányú közreműködésükkel közösen szerezték. A felperes ezt a perben nem bizonyította, vagyonszaporulati igényét így pusztán az élettársi kapcsolat fennállása nem alapozza meg. Utalt arra is, hogy a perbeli ingatlan vételár-részelete hitelből került kifizetésre, amelyet az I. rendű alperes vett fel és törlesztett további hitelek felvétele útján. Utalt végül arra, a felperesnek az az előadása, hogy ő és néhai testvére vételárat az ingatlanért nem kaptak, ellentétes azzal az állítással, hogy együttélésük alatt az I. rendű alperessel közösen szerezték meg az ingatlant.

A viszontkeresetnek a Ptk.112.§-ának (1) bekezdése és 193.§-ának (1) bekezdése alapján adott helyt.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljesítése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést, mindhárom jogcímen fenntartva a kereseti kérelmében foglaltakat.

Továbbra is indítványozta az I. rendű alperes édesanyjának, testvérének és V.Gy-nek a tanúkénti meghallgatását, valamint írásszakértő kirendelését. Másodlagosan felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének és az elsőfokú bíróságnak újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasításának lehetőségét is.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, a III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a IV. rendű alperes a fellebbezés bármely jogcímen történő teljesítését a javára bejegyzett jelzálogjog fenntartása mellett nem ellenezte, egyébként az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárás adatai alapján az alábbiakkal egészíti ki:

2003. március 3. napján F.F. és a felperes, mint eladók, valamint az I. rendű alperes a közöttük 2002. május 6. napján a k-i 000. helyrajzi számú ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződést módosították. A szerződésmódosításban közösen megállapították, hogy az adásvételhez kapcsolódó hitelfelvételi eljárás keretében az OTP és Kereskedelmi Bank Rt. által végeztetett forgalmi értébecslés a perbeli ingatlan forgalmi értékét 10.500.000 forintban állapította meg, ezért a szerződő felek

a tárgyi ingatlan vételárát egyező akarattal 16.000.000 forintról 11.000.000 forintra leszállították. Az eladók kijelentették, hogy a szerződésmódosítás aláírásának napján a vevő kezéhez az ezen felüli vevői vételár kifizetést visszafizették, a vevő pedig elismerte ezt.

Kiegészíti továbbá a tényállást a másodfokú eljárásban kihallgatott F.I-né és R.B. tanúk vallomása alapján azzal, hogy 2002-ben a perbeli adásvételi szerződésben rögzített vételár megfizetéséhez az I. rendű alperes unokatestvére, V.Gy. 4.000.000 forint kölcsönt adott a felperesnek. Ezt követően a felperes testvére, R.B. saját ingatlanját értékesítette és a V.Gy. által I. rendű alperesnek kölcsönadott 4.000.000 forintot V.Gy-nek megfizette, ezzel gyakorlatilag R.B. adott kölcsönt testvére, az I. rendű alperes részére, és pedig 4.000.000 forintot a teljes vételárból.

Az így kiegészített, egyébként helyesen megállapított tényállás alapján helyes jogi következtetés levonásával hozta meg az elsőfokú bíróság érdemi döntését az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmek elutasításával kapcsolatban, ezért ebben a körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokokra utalással a Pp.253.§-ának (2) bekezdése és Pp.254.§-ának (3) bekezdése alapján hagyta helyben.

A harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában is helyes az elsőfokú bíróság ítéleti döntése, azonban a döntés elsőfokú ítéletben kifejtett indokaival a másodfokú bíróság nem ért egyet, ezért a harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelem elutasítását az alábbiak szerint indokolja:

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában, hogy a Ptk.578/G.§-ának (1) bekezdése szerint élettársi közös szerzés címén csak az együttélés alatt keletkezett vagyonszaporulat vonatkozásában terjeszthet elő alappal tulajdonjogi igényt a felperes.

Téves azonban az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a F.F. 11/32 tulajdoni hányada vonatkozásában a felperesnek kellett volna a perben bizonyítania, hogy azt az együttélésük alatt fele-fele arányú közreműködésükre tekintettel közösen szerezték az I. rendű alperessel, mivel a felperes vagyonszaporulati igényét pusztán az élettársi kapcsolat fennállása nem alapozza meg.

Az irányadó bírói gyakorlat szerint (BH1996.258., BH2002.229., BH2007.122.) az élettársi jogviszony fennállásának bizonyítottága törvényes vélelmet létesít amellet, hogy annak tartama alatt az élettársak által akár együttesen, akár külön-külön megszerzett bármely vagyontárgy az élettársak közös tulajdonát képezi, kivéve, ha az élettársak valamelyike kizárólagos szerzést bizonyít, ezért a közös szerzés célját, a szerzésben való közreműködés tényét és mértékét, valamint az ennek megfelelő arányú közös tulajdonszerzés mértékét nem az egyes vagyontárgyakra nézve külön-külön, hanem az együttélés teljes tartama alatt szerzett vagyontömegre vonatkozóan egységesen kell meghatározni.

A közös szerzés törvényes vélelmével szemben bármelyik élettárs bizonyíthatja azt, hogy az élettársi kapcsolat tartama alatt megszerzett valamely vagyon vagy vagyonszaporulat azért nem képezi az élettársak - szerzésben való közreműködés arányának megfelelő - közös tulajdonát, mert az valamelyik élettárs különvagyonára. A házastársi vagyonközösség és az élettársi vagyonközösség közötti legfőbb különbség abban van, hogy a házastársakat az életközösség fennállása alatt szerzett közös vagyon - tekintet nélkül arra, hogy az egyik vagy a másik házastárs a vagyon megszerzésében saját tevékenységével milyen mértékben vett részt, illetve, hogy a szerzésben egyáltalán részt vett-e vagy sem - egyenlő arányban illeti meg. Ezzel szemben a házasságon kívüli élettársak között csupán az együttélés alatt közös gazdálkodásuk eredményeként szerzett vagyon kerül közös tulajdonukba és a közösen szerzett vagyonból való részesedésük aránya sem feltétlenül egyenlő, hanem a szerzéshez való hozzájárulás mértéke szerint igazodik.

Lényeges különbség az is, hogy a házastársi vagyonközösség fennállása alatt az egyik házastárs által harmadik személlyel kötött visszterhes ügyletért a harmadik személlyel szemben közös vagyoni illetősége erejéig a Csjt.30.§-ának korlátai között a másik házastárs is rendszerint felel, ezzel szemben a házasságon kívül együtt élő élettársat az élettársa által az ő hozzájárulása nélkül kötött ügyletekért harmadik személyekkel szemben ilyen általánosan hatályosuló felelősség nem terheli. Ennek megfelelően mutatott rá a Legfelsőbb Bíróság (EBH2001.531.) arra, hogy az élettárs - külön kötelezettségvállalás hiányában - nem tartozik helytállással a másik élettárs által kötött szerződésből fakadó kötelezettségekért. A kifejtettek következménye az, hogy nem minősül az élettársak közös adósságának az élettársak valamelyike által külön megszerzett vagyontárgy vételárának a kifizetéséhez felhasznált kölcsöntartozás, ezért nem képezi az élettársak közös tulajdonát az annak felhasználásával szerzett vagyontárgy sem.

A fentiek figyelembevételével helyesen a perben az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli lakóházas ingatlan F.F. tulajdonában volt 11/32 tulajdoni hányad kizárólagosan az ő tulajdona.

A perben kihallgatott F.I.-né és R.B. tanúk vallomása alapján a másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a perbeli lakóházas ingatlan megvásárlásához az I. rendű alperes V.Gy.-tól, majd pedig a V.Gy. által adott kölcsön visszafizetése folytán R.B.-től kapott kölcsön 4.000.000 forintot. Ezt meghaladóan ugyancsak az I. rendű alperes vett fel kölcsönt a perbeli ingatlan vételárának biztosítása érdekében az OTP és Kereskedelmi Bank Rt.-től.

A módosított adásvételi szerződés szerinti vételár 11.000.000 forint, ebből az I. rendű alperes által az OTP és Kereskedelmi Bank Rt.-től felvett kölcsönből fedezett vételárrész 4.680.000 forint, míg az ilyen módon nem fedezett vételárrész 6.320.000 forint volt. A 6.320.000 forintnak a F.F. 11/32 tulajdoni hányadra eső vételárrésze 2.172.500 forint, amelynek - eltérő közreműködési arány bizonyítottságának hiányában figyelembe veendő - fele része 1.086.375 forint.

A hivatkozottak szerint nem minősül a felperes és az I. rendű alperes közös adósságának az I. rendű alperes által külön megszerzett vagyontárgy vételárának kifizetéséhez felhasznált OTP kölcsön, amennyiben ennek visszafizetésében a felperes is közreműködött, az a felek között kötelmi jellegű elszámolási igényt alapozhat meg. Ugyancsak nem minősül a felperessel közös adósságnak az I. rendű alperes által V.Gy-től, illetőleg R.B-től felvett 4.000.000 forint kölcsön sem. Ennek a kölcsönnek az összege F.F. 11/32 tulajdoni hányadának fele részére eső vételárrész összegét - 1.086.375 forintot - meghaladta, így a perben az I. rendű alperes sikerrel bizonyította, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötésével megszerzett vagyonszaporulat ellenértékének megfizetése az I. rendű alperes különvagyonából történt, ezért az ennek fele része tekintetében - illetve az ezt meghaladó részben - előterjesztett tulajdoni igény is megalapozatlan.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a harmadlagos kereseti kérelem tekintetében is helybenhagyta a Pp.253.§ -ának (2) bekezdése alapján.

Az alaptalanul fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, és viselni tartozik a Pp.78.§-ának (1) bekezdése és Pp.86.§-ának (3) bekezdése alapján az I. és IV. rendű alperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amely az őket képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján állapította meg, a IV. rendű alperes részére a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2010. október 7.

dr. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró