

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Szegedi & Gerencsér Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gerencsér Balázs ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Barbalics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Barbalics István ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű, III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű és az IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. május 19. napján kelt 11.P.22.579/2009/7. számú ítélete ellen az I-III. rendű alperesek részéről 8. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint a felperes részéről Pf/2. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja. Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - együttesen az I-III. rendű alpereseknek 250.000 (Kettőszázötvenezer) forint plusz áfa összegű perköltséget; a felperes illetékfizetési kötelezettségét 685.000 (Hatszáznyolcvanötezer) forintra felemeli, míg az I-II. rendű alperesek illetékfizetési kötelezettségét mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - együttesen az I-III. rendű alpereseknek 400.000 (Négyszázezer) forint és ebből 100.000 (Egyszázezer) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A csatlakozó fellebbezés 187.500 (Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz) forint illetékét a felperes köteles - felhívásra - az államnak megfizetni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. és II. rendű alperesek a III. rendű alperes gyermekei. A ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... szám alatti osztatlan közös tulajdonú ingatlannak 1986-ban az akkor még kiskorú I. és II. rendű alperesek személyenként 3/8 arányban, a III. rendű alperes 2/8 arányban voltak a társtulajdonosai. Az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát terhelte a III. rendű alperes volt házastársa nagyszülőjének - ... - haszonélvezeti

joga, valamint 145.000 forint OTP tartozás. Emellett a III. rendű alperest az I. és II. rendű alperesek tulajdoni hányadán özvegyi haszonélvezeti jog illette meg. A ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... szám alatti ingatlan 1986-ban $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad arányban a felperes, illetőleg a felperes testvére - ... - tulajdonában állt. Az ingatlanon a felperes és ... ikerházat épített, 1986-ra lényegében mindkét lakás elkészült. A ... használatában álló lakás korábban készült el, ebben lakott a felperes, a testvére és az édesanyjuk is. A felperes és a III. rendű alperes már a III. rendű alperes férjének életében is ismerték egymást, viszonyuk 1985-ben élettársi kapcsolattá alakult. A III. rendű alperes a ... szám alatti ingatlant az 1986. július 2-án kelt adásvételi szerződéssel - ... haszonélvezeti jogával terhelt - 950.000 forint vételár ellenében eladta, azzal, hogy a vevők a fennálló OTP tartozást is átvállalták. Az azonos napon kelt adásvételi szerződéssel az akkor kiskorú I. és II. rendű alperesek 700.000 forint vételárért - egymás között egyenlő arányban - megvásárolták a felperes és testvére közös tulajdonában álló ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, azzal, hogy a III. rendű alperes haszonélvezeti jogot szerzett ingatlanon. A szerződés szerint a felperes lakott állapotban adta el az ingatlanilletőségét, amely az egyik ikerházfélnek felelt meg; a felperes a saját részére holtig tartó haszonélvezeti jogot tartott fenn. A tulajdonostárs a szerződés aláírásával lemondott elővásárlási jogáról. A gyámhatóság a III. rendű alperesnek a 1986. július 2-án kelt szerződésekben foglalt törvényes képviselői jognyilatkozatainak jóváhagyása iránti kérelmét elutasította. A III. rendű alperes felülvizsgálati kérelme folytán a Pest Megyei Tanács VB igazgatási osztálya a jogerős elutasító határozatot megváltoztatta, a felülvizsgálati eljárásban becsatolt - 1987. szeptember 30. napján kelt, és a felperes haszonélvezeti jogát már nem tartalmazó - szerződést kiegészítő nyilatkozatban és a korábbi adásvételi szerződésekben foglalt törvényes képviselői jognyilatkozatokat jóváhagyta. Ezt követően az I-II. rendű alperesek tulajdonjoga és a III. rendű alperes haszonélvezeti joga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Annak érdekében, hogy a felperes és az I-III. rendű alperesek által lakott lakás jobban legyen használható, a ... használatában álló lakásból egy szobát átcsatoltak a másik lakáshoz oly módon, hogy a két lakást határoló közös falon nyitottak egy ajtót, míg a ... lakásához kapcsolódó ajtót megszüntették. A szoba átcsatolásának alapját az teremtette meg, hogy azt ... szóbeli megegyezés útján 100.000 forint ellenérték fejében átengedte a felperesnek. Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlant 2004-ben a tulajdontársak társasház-tulajdonná alakították; létrejött a ... tulajdonát képező ... hrsz. albetét, és az I-II. rendű alperesek tulajdonában álló ... hrsz. albetét. Az alapító okirat az átcsatolt szobát a ... hrsz. albetét részeként tüntetette fel. ... a társasház alapítását követően eladta a ... hrsz.-ú ingatlanát. A felperes és a III. rendű alperes viszonya 1990-től megromlott, 2004-től a lakásban elkülönült használat alakult ki, jelenleg csak a felperes és a III. rendű alperes laknak a lakásban. A IV. rendű alperes a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultja.

Az I-III. rendű alperesek 2007. március 5-én pert indítottak felperes ellen a perbeli lakás kiürítése iránt; e per tárgyalását a bíróság jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 4/36 tulajdoni hányadát vétel, míg 9/36 tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén megszerezte. Kérte annak megállapítását is, hogy a felperes és az I-III. rendű alperesek által 1986. július 2-án megkötött adásvételi szerződés semmis, az egy életjáradékkal vegyes tartási szerződést leplez. Amennyiben az adásvételi szerződés nem érvénytelen, másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanon haszonélvezeti jogot szerzett.

Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

A IV. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát 1/9 hányadban vétel jogcímén megszerezte, a III. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen. Megállapította továbbá, hogy a felperest a perbeli ingatlan I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló, egyenként 4/9 illetősége tekintetében holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg, a III. rendű alperes bejegyzett haszonélvezeti joga mellett egy időben. Megkeresni rendelte a ... Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a perbeli ingatlan tekintetében a felperes tulajdonjogát és a haszonélvezeti jogát jegyezze be, a II/1. és II/2. alatti egyenként 1/2 illetőséget egyenként 4/9 illetőségre módosítsa, a III/1. alatt bejegyzett haszonélvezeti jogra vonatkozó bejegyzést akként módosítsa, hogy az az I. és II. rendű alperes egyenként 4/9 összesen 8/9 illetőségére terjed ki. A IV. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az I. és II. rendű alpereseket személyenként 155.200 forint, a felperest 375.000 forint le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. Rendelkezése szerint az egyéb felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság a vételre alapított tulajdoni igény tekintetében megállapította, hogy a felperes és ... között 1986-ban írásba foglalt adásvételi szerződés nem jött létre. Álláspontja szerint azonban nem hagyható figyelmen kívül, hogy ... a per folyamán tett tanúvallomásában kinyilatkozta a 1986. évi adásvétel lényeges tartalmát - egyezően a felperes közokiratba foglalt nyilatkozatával - és emellett mindezt egy 2010. január 21-én kelt okiratba is foglalták. Kifejtette: az ügylet érvényességének az sem volt akadálya, hogy az időközben társasházi albetétté alakított ingatlanát ... eladta, hiszen az alapító okirat ezt a szobát már nem a ..., hanem a ... hrsz.-ú albetétéhez tartozóként tüntette fel. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kötelmi jellegű igény elévülése nem következett be. Az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlan térmértéke, illetőleg a 1986. július 2-i adásvételi szerződés szerinti vételár alapján kiszámította, hogy az átcsatolt ingatlanrésznek 1/9 eszmei hányad felel meg, ezért nincs akadálya ezen eszmei tulajdoni hányad ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének. Az elsőfokú bíróság kiemelte: a felperes által hivatkozott befejező, szerkezetet nem érintő munkák élettársi együttélés alatt történő elvégzése sem keletkeztetne tulajdonjogot. A szoba átcsatolása sem minősül átépítésnek, ezért ráépítés jogcímén a szoba tulajdonjoga sem lenne megszerezhető. Az elsőfokú bíróság

álláspontja szerint a feleknek tartási szerződés létrehozására irányuló szándéka nem volt. Az írásba foglalt adásvételi szerződésből kitűnően a felek szándéka arra irányult, hogy a kiskorú I-II. rendű alperesek legyenek az állagtulajdonosok, a felperes és a III. rendű alperes pedig a haszonélvezők. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nyilvánvaló, hogy a szerződést kiegészítő nyilatkozat azért készült el, mert a gyámhatóság e nélkül nem hagyta volna jóvá a III. rendű alperes törvényes képviselői szerződéses nyilatkozatát. Rámutatott: nem arról van szó, hogy az eredeti szándék megváltozott, hiszen az élettársi együttélést az eredeti szándék szerint - a kiegészítő nyilatkozattól függetlenül - együtt kezdték a lakásban, ezért az elsőfokú bíróság érvelése szerint nem jelenthet akadályt a felperes haszonélvezeti joga fennállásának megállapítása tekintetében az, hogy a gyámhatóság az ügyletet olyan tartalommal hagyta jóvá, hogy a felperesnek nincs haszonélvezeti joga. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződést kiegészítő nyilatkozat színlelt, mert a valós tartalom az 1986. július 2-i szerződésben került rögzítésre, amely szerint a felperes fenntartja haszonélvezeti jogát. További megállapítása szerint a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére vonatkozó igény elévülése mindaddig nyugodott, amíg egyértelművé nem vált a felperes számára, hogy a lakhatását a továbbiakban nem kívánják biztosítani. Ez a felperes számára csak 2006. december 18-án derült ki, ehhez képest a felperes határidőben érvényesítette igényét. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes megalapozottan igényli haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, amely azonban csak az I-II. rendű alperesek - a felperes vétel jogcímén történt tulajdonszerzésének mértékével csökkentett - hányadára terjed ki a szerzés kori terjedelemből megfelelően.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-III. rendű alperesek nyújtottak be fellebbezést, annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérve. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette ítéletében, hogy a felperes a testvére tulajdonában álló részben lakott, hiszen az ingatlan valójában osztatlan közös tulajdonban állt. Hivatkoztak arra is, hogy az 1986. július 2-án kelt adásvételi szerződés alapján a III. rendű alperes haszonélvezeti joga nem az egész ingatlanra, hanem a felperestől adásvétel útján megszerzett 1/2 tulajdoni hányadra terjedt ki. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a szoba átcsatolásának, illetőleg az állítólagos szóbeli adásvételi ügylet időpontját nem határozta meg, ugyanis amennyiben arra az I-II. rendű alperesek tulajdonszerzését követően került sor, úgy az I-II. rendű alperesek elővásárlási jogát megsértették, így velük szemben a szerződés hatálytalan, ha pedig a felperes a testvérétől az adásvételi szerződés megkötését megelőzően vette meg a szobát, úgy az I-II. rendű alperesek joga a vételkor már a szobára is kiterjedt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság az anyagi jogszabályok megsértésével jutott arra a következtetésre, hogy a felek akár a bíróság előtt tett és ezáltal írásba foglalt nyilatkozatukkal, akár a 2010. január 21-én kelt okiratban foglalt nyilatkozatukkal a szerződés érvényességi kellékét pótolhatták. Érvelésük szerint, ha 1986-ban szóban kötött is adásvételi szerződést a felperes és a testvére, az az alaktság megsértése miatt semmis, ahhoz joghatások nem fűződhetnek. A semmiségi ok csak a törvényben meghatározott esetekben orvosolható, jelen esetben a felek a célzott joghatást csak új szerződés kötésével

érhették volna el, az új szerződésnek azonban nincs és nem is lehet visszamenőleges tulajdonjog keletkeztető hatása, tekintetbe véve azt is, hogy ... az üzleti akarat írásbafoglalásakor már nem volt a ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa. Kifejtették, hogy az I-II. rendű alperesek az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 1/2 eszmei hányadát kitevő tulajdonjogát szerezték meg, az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan természetbeni megosztása nem jelenti egyben a közös tulajdon megosztását is, az ingatlan tényleges használata nem hat ki a megszerzett tulajdonjog mértékére. Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanon belüli helyiség átruházása jogilag értelmezhetetlen. Érvelésük szerint az adásvételnek és a haszonélvezet alapításának tárgya volt az átcsatolt szoba is, amit egyrészt azt igazol, hogy az adásvételi szerződés megkötésének a folyamata közben zajló gyámhatósági felülvizsgálat idejére a kialakítás már megvolt, másrészt a 2004-ben történt társasház alapítás során a ... tulajdonostárs által saját kezűleg aláírt alapító okirat a szobát az I-II. rendű alperesek külön tulajdonában álló albetét részeként tünteti fel, amely albetét így is kisebb alapterületű, mint a ... külön tulajdonában volt ... hrsz.-ú ingatlan. Hivatkoztak arra is: az elsőfokú bíróság által meghatározott felperesi tulajdonszerzés mértékének számítási módja sem az anyagi jog, sem a matematika törvényszerűségeinek nem felel meg. Érvelésük szerint a haszonélvezeti jog szerzése kapcsán az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspont téves, ugyanis az akkor még kiskorú I. és II. rendű alperesek visszterhesen megszerzett tulajdoni illetőségén szerződéssel csak maguk a kiskorúak alapíthattak haszonélvezeti jogot. A kiskorúak nevében a III. rendű alperesnek, mint törvényes képviselőnek volt joga jognyilatkozatot tenni, ennek érvényességéhez azonban gyámhatósági jóváhagyás kellett volna. Jóváhagyás nélkül a III. rendű alperes által tett jognyilatkozat semmis, amelyhez jogkövetkezmények sem fűződhetnek. Utaltak arra is: az elsőfokú bíróságnak nem volt hatásköre arra, hogy a gyámhatóság jogkörét elvonja, a gyámhatóság jogerős határozatát évtizedek elteltével felülbírálja. Érvelésük szerint az elévülés csak akkor nyugszik, ha a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni követelését, nem pedig akkor, ha menthető okból nem akarja érvényesíteni azt, ezért nem helytálló az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felperes igényének elévülése azért nyugodott, mert közömbös volt számára haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, amíg az ingatlanban lakott.

A felperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének kereset szerinti megváltoztatására irányult. Álláspontja szerint az általa 1986-ban elvégzett építkezési munkák közös tulajdont keletkeztettek az ingatlanon, tekintetbe véve azt is, hogy az irányadó bírói gyakorlat szerint együttélő családtagoknál a ráépítésnek minősülő munkálatok körét kevésbé szigorúan kell értékelni, mint egyéb ráépítési igények esetében. Kérte továbbá az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását oly módon megváltoztatni, hogy a haszonélvezeti joga bejegyezésére irányuló igénye nem csak az elsőfokú bíróság által megállapítottak miatt nem évülhetett el, hanem azért sem, mert a felperes a szerződés színlelt jellegére hivatkozott és a leplezett szerződés alapján történő elbírálást kérve kérte haszonélvezeti joga bejegyzését. Álláspontja szerint a vétel jogcímén előterjesztett igénye azért sem évülhetett el, mert követelése igény szakba akkor lépett, amikor ... és az I-III. rendű alperesek a

társasházi alapító okiratot aláírták, az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni bejegyzések ugyanis soha nem a valós tulajdoni viszonyokat tükrözték, az alapító okirat volt az, amely a felperes által megvásárolt ingatlanrészt is az I-III. rendű alperesek tulajdonaként tüntette fel, ezért ettől az időponttól nyílt meg az igénye az ingatlan-nyilvántartási állapotok rendezésére.

Az I-III. rendű alperesek a csatlakozó fellebbezésre vonatkozó ellenkérelmükben előadták, hogy a szoba átcsatolása, azaz az I-II. rendű alperesek általi birtokbavétele nem volt más, mint az I-II. rendű alperesek által megvásárolt tulajdoni illetőség mértékét megközelítő tényleges használat. Álláspontjuk szerint a felperes az általa állított munkálatok elvégzését a perben nem tudta bizonyítani, azok igazolt elvégzése sem keletkeztetne tulajdonjogot. Kiemelték, hogy az I-III. rendű alperesek elévülési kifogásával szemben az elévülés nyugvása kapcsán a felperes nem adott elő olyan akadályt sem, amely miatt ne tudta volna jogát érvényesíteni, ezért az elsőfokú bíróság az elévülés nyugvásának megállapításával a hatáskörén túlterjeszkedett, annak hivatalból történt megállapítására nem lett volna lehetősége. Érvelésük szerint a felperesnek az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésére irányuló kérelme sem helytálló, mert a felperes nem az igénye előterjesztésével késett el, hanem igénye érvényesíthetőségével.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezése megalapozott, a felperes csatlakozó fellebbezése megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított - a rendelkezésre álló peradatokkal alátámasztott - tényállást elfogadta az ítékezése alapjául, a felperes tulajdonjogát, és haszonélvezeti jogát megállapító ítéleti rendelkezéssel azonban a nem értett egyet.

A PK 7. számú állásfoglalás III. pontja értelmében nem lehet bármiféle építési munkát közös tulajdon keletkezését eredményező bővítésnek, hozzáépítésnek, átépítésnek tekinteni. Nem eredményezhet közös tulajdont az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási vagy más építési munka elvégzése, mégpedig akkor sem, ha esetleg ezáltal az épület beosztása módosul. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan utasította el a felperes ráépítés címén előterjesztett tulajdoni igényét, ugyanis a felperes maga sem hivatkozott olyan jellegű építési munkák elvégzésére, amelyek tulajdonjogot keletkeztettek volna. A ráépítés címén előterjesztett igény tekintetében a felperes saját előadása a bizonyítási eljárás lefolytatását is szükségtelenné tette.

A felperes haszonélvezeti joga bejegyzésére vonatkozó döntés azért megalapozatlan, mert a - szerződéskötéskor hatályos - Ptk. 158. § (1) bekezdése értelmében ingatlanra szerződés alapján haszonélvezet azzal keletkezik, hogy a haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Ezzel azonos rendelkezést tartalmazott a szerződéskötéskor hatályban volt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. számú tvr. 6. § (2) bekezdése is.

A gyámhatóságokról, egyes gyámhatósági feladatokról és a gyámhatósági eljárásról szóló 12/1987. (VI. 29.) MM rendelet 61. § (1) bekezdése szerint a kiskorú, illetőleg a gondnokság alá helyezett személy tulajdonában levő ingatlan tulajdonjogának átruházására vagy bármely módon történő megterhelésére vonatkozó jognyilatkozat érvényességéhez - értékhatártól függetlenül - a gyámhatóság jóváhagyása szükséges. A 62. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonosváltozást, illetőleg a tulajdonközösség megszűnését az ingatlan-nyilvántartásba akkor lehet bejegyezni, ha a szerződés jóváhagyását és a határozat jogerőre emelkedését a szerződésekre, illetőleg megosztás esetén a vázrajzra rávezették.

A felperes által sem vitatott tény, hogy a gyámhatóság a haszonélvezeti jogát keletkeztető szerződéshez nem járult hozzá, így a szerződés a Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján létre sem jött, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem volt törvényes lehetőség. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a felperes a gyámhatóság elutasító döntése nyomán tudomásul vette, hogy nem jött létre haszonélvezeti joga, belenyugodott ebbe a helyzetbe, az I-II. rendű alperesek nagykorúvá válása után sem szorgalmazta a megállapodást haszonélvezeti jogáról.

Arra helytállóan utalt az elsőfokú bíróság, hogy a felperes leplezett életjáradéki szerződéssel vegyes tartási szerződésre vonatkozó hivatkozása minden ténybeli alapot nélkülözött. A Fővárosi Ítéltábla általánosságban kiemeli, hogy a színlelt szerződést csak valamennyi ügyletkötő fél tudatos, akaratának megfelelő magatartása hozhatja létre, az egyoldalú színlelés a Ptk. 207. § (6) bekezdésének alkalmazásában közömbös. Ezzel szemben a rendelkezésre álló perbeli dokumentáció kifejezetten cáfolja, hogy a felperes és az I-III. rendű alperesek ügyleti akaratuk nem adásvételi szerződés kötésére irányult volna.

A Fővárosi Ítéltábla utal továbbá arra, hogy a polgári perben eljáró elsőfokú bíróságnak nem volt hatásköre arra, hogy a III. rendű alperesnek az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény (Áe.) 69. § (1) bekezdése szerint előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán a megtámadott határozatot hozó szerv felettes szervének döntését kétségbe vonja, azt semmisnek tekintse, tekintetbe véve azt is, hogy az Áe. 68. § (2) bekezdése értelmében nem volt lehetőség a gyámhatóság jogerős határozatának bírósági felülvizsgálatát kérni.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes adásvétel jogcímén előterjesztett tulajdoni igénye kapcsán a következő peradatoknak tulajdonított jelentőséget.

A Ptk. 365. § (3) bekezdése az ingatlan adásvételének érvényességét a szerződés írásba foglalásához köti, az a szerződés, amelyet a felek nem foglaltak írásba a Ptk. 217. § (1) bekezdésének rendelkezése folytán semmis. Nem volt vitás a felperes részéről sem, hogy a perbeli szoba átruházásról nem született írásbeli megállapodás. Nincs jogszabályi lehetőség arra, hogy a felek utóbb, a szerződéskötésre visszamenőleges hatállyal foglalják írásba megállapodásukat, tekintetbe véve azt is, hogy a felperes a megállapodás írásbafoglalásakor már

részben sem volt tulajdonosa a perbeli ingatlannak. Az a körülmény, hogy milyen megállapodás született a lakhatás kérdésében a felperes, az I-III. rendű alperesek, és a felperes testvére, ... között a felperes által előterjesztett kereseti kérelmek szempontjából nem bír jelentőséggel. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén megállapította, ugyanis az ingatlan részbeni átruházása szóbeli, érvénytelen megállapodáson alapult.

Az előzőekben kifejtettek szerint sem a felperes haszonélvezeti jogát alapító szerződés, sem a tulajdonjog szerzésére irányuló adásvételi szerződés nem jött létre érvényesen, ezért e jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kötelmi jellegű igény érvényesíthetőségének elévülése, illetőleg az elévülés esetleges nyugvása nem bírt jelentőséggel, azt a Fővárosi Ítélőtáblának vizsgálnia nem kellett.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatva a keresetet teljes egészében elutasította. A megváltoztató rendelkezés következménye, hogy a kereseti illetéket és az elsőfokú perköltséget is a felperes köteles viselni a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezése eredményre vezetett, míg a felperes eredménytelenül terjesztette elő csatlakozó fellebbezését, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperest kötelezte az I-III. rendű alperesek jogi képviselőtéért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan - a 4/A. § értelmében az áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíj, és az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére, valamint az Itv. 46. § (4) bekezdése szerinti csatlakozó fellebbezési eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2010. december 3.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró