Győri Ítélőtábla
Pf.III.20.131/2010/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítélőtábla dr. Tóth László ügyvéd és dr. Menyhárt Ádám ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Berényi Tamás ügyvéd által képviselt **I.r.** és **II.r alperesek** ellen **tulajdonjog megállapítása** iránt indított perében, a Vas Megyei Bíróság 2010. január 18. napján kelt 17.P.20.503/2009/27. számú ítéletével szemben, a felperes által 28. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 250.000.-(Kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 900.000.-(Kilencszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a **helység 1-i ...**. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 9/10 tulajdoni hányadot megszerzett, erre figyelemmel a közös tulajdont az I. r. alperes 72 millió forint megváltási ár megfizetésére kötelezésével szüntesse meg. Hivatkozása szerint az ingatlan a Csjt. szabályai szerint házastársi közös vagyont képez. A felek közötti szerződések ezzel ellentétes rendelkezései tévesek. A házastársi közös vagyon vélelme az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben is érvényesül, az I. r. alperest terhelné annak bizonyítása, hogy az ingatlan kizárólag az ő különvagyonát képezi.
Hivatkozott a 2005. január 17-i tartozáselismerő és jelzálogjogot alapító szerződés 7. pontjának semmisségére, álláspontja szerint az ütközik a Ptk.147. §-ába, tehát jogszabályellenes.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy közös vagyonuk lenne, álláspontja szerint azt véglegesen megosztották, és azt okiratban is rögzítették.

A II. r. alperes nyilatkozatot nem tett.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak 900.000.-Ft eljárási illetéket, az I. r. alperesnek pedig 15 napon belül 400.000.-Ft + áfa perköltséget. Rendelkezett a perfeljegyzés törlése iránt.
Indokolásában megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **helység 1-i ...**. hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányban az I. r. alperes tulajdonát képezi, II. r. alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre.
A felek 1991. augusztus 18-án házasságot, ezt követően házassági vagyonjogi szerződést kötöttek, melynek 3. pontja szerint a **...**. hrsz-ú (természetben **"Helység"1**, ... 1 szám alatti) ingatlan az I. r. alperes kizárólagos tulajdona. Ez a telekingatlan az I.r. alperes különvagyona, a felépítménye pedig a Csjt. szabályai szerint házastársi közös vagyont képez 50-50 %-ban.

A felperes a **helység 1-i** önkormányzattól 2002. szeptember 19-én ingatlant vásárolt, a szerződésben 23 millió forint meghiúsulási kötbért kötöttek ki a felperes terhére. Ennek biztosítására jelzálogjog szerződés jött létre az önkormányzat, valamint az I. r. alperes között a perbeli ingatlanra. A felperes a megvásárolt ingatlanon idősek otthona és ápoló otthon létesítését vállalta, a cél azonban meghiúsult. Az önkormányzat a kötbérkövetelését per útján érvényesítette, a jelen per I. r. alperesével szemben jelzálogjoga alapján támasztott követelést. Ezen per során a jelen per felperese úgy nyilatkozott, hogy a **helység 1-i ...**. hrsz.-ú ingatlan házastársi közös vagyont képez.

A megyei bíróság megállapítása szerint a felperes és az I.r alperes házassági életközössége 2003 augusztusában szakadt meg véglegesen, 2003. december 30-án házastársi közös tulajdont megszüntető szerződést kötöttek a **helység 1-i ...2**. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A felperes az ½ tulajdoni illetőségét az I. r. alperes tulajdonába adta, ennek fejében az I. r. alperes, aki az **"A" Bt.** Bt. kültagja volt, minden további követelés nélkül kilépett a társaságból. A szerződés szerint a felperes részére a tulajdonjog átruházásáért megváltási ár nem jár, figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes lemondott a Bt-ben való tagsági jogáról, a tagsági viszonyból eredő mindennemű követeléséről és minden házastársi vagyonközösség címén járó további igényéről.

A bontóper során a felperes személyesen úgy nyilatkozott, hogy közös tulajdonú ingatlanuk, illetve ingatlanvagyona nincs.

Az I. r. alperes 2004. december 28-án keresetet terjesztett elő a 2003. december 30-án kötött házastársi közös tulajdont megszüntető szerződés érvénytelensége iránt, de a kereset benyújtását követően, 2005. január 17-én a felperes és az I. r. alperes között megállapodás jött létre. A tartozáselismerő és jelzálogot alapító szerződés szerint a házastársi közös tulajdont 2003. december 30-i szerződésükkel egymás között megosztották, ennek alapján a jogosult (I. rendű alperes) kizárólagos tulajdonába került a **helység 1-i ...2**. hrsz-ú ingatlannak a kötelezett tulajdonát képező ½ tulajdoni hányada. Rögzítették azt is, hogy az 1991. szeptember 2-án kötött házassági vagyonjogi szerződés alapján az I. r. alperes tulajdonában maradt a **helység 1-i ...**. hrsz-ú ingatlannak a kötelezettet (felperest) illető hányada.

A szerződés 2. pontja szerint a **helység 1-i ....** hrsz-ú ingatlan a házastársi közös vagyon megosztása alapján már csak a jogosult kizárólagos tulajdonát képezi. A 3. pont szerint a kötbér megfizetésének kötelezettsége kizárólag a felperest terheli, ezért kizárólag a felperes köteles helytállni. A szerződés 7. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a házastársi közös tulajdon megszüntetését véglegesnek tekintik, ezzel kapcsolatban további igényt nem támasztanak, pert nem indítanak, erről a jogukról véglegesen lemondanak.

Az irányadó tényállás szerint a felperes és élettársa az I. r. alperessel 2005. február 2-án olyan tartozáselismerő és jelzálogjogot alapító szerződést kötöttek, melyben az I. r. alperes javára jelzálogjogot engedtek 23 millió forint és járulékai erejéig. A szerződés azt is tartalmazta, hogy a **helység 1-i ....** hrsz-ú ingatlan korábban még a házastársak közös tulajdonát képezte, mely azonban a házastársi közös vagyon megosztása alapján már csak az I. r. alperes kizárólagos tulajdona.

A bíróság megállapítása szerint a **....** hrsz-ú ingatlan felépítménye vonatkozásában a felperes és az I. r. alperes között szóban olyan megállapodás jött létre, amely szerint az ingatlan felépítményéből a felperesre jutó ½ hányad az I. r. alperes tulajdonában marad, hisz az mindvégig az I. r. alperes nevén szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban.

A bíróság ítélete jogi indokolásában kiemelte, hogy a 2003. december 30-án kötött szerződés a **....** hrsz-ú ingatlanra nem vonatkozott, nincsen olyan rendelkezés benne, amely a vagyonmegosztást a teljes közös vagyonra, valamennyi vagyontárgyra kiterjesztette és a vagyonjogi igényeket véglegesen rendezte volna. Téves az a felperesi előadás, hogy a szerződésben az I. r. alperes minden házastársi vagyonközösség címén járó további igényéről lemondott, erre tekintettel lemondott a **....** hrsz-ú ingatlanból a közös vagyoni részből neki jutóról is. Ezt az értelmezést a Ptk.207. § (1) és (2) bekezdése figyelembevételével nem lehet megalapozottnak ítélni. A **....** hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1/1 arányban az I. r. alperes tulajdonában állt, így az esetlegesen erre irányuló I.r. alperesi lemondó nyilatkozat szükségessé tette volna a határozott írásbeli rendelkezést, mely alkalmas az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre.
A 2005. január 17-i szerződés 2. pontjának megfogalmazása alapján megállapítható, hogy a **....** hrsz-ú ingatlan sorsáról is rendelkeztek a felek a vagyon megosztása során, mégpedig akként, hogy a felperesre jutó része az I. r. alperes tulajdonába kerül. A teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben a felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy az okiratban foglaltak nem felelnek meg a valóságnak. A felperes az okiratot szerkesztő **"B"** ügyvédnek az ügyvédi titoktartás alóli felmentést megadó nyilatkozatát visszavonta, így őt meghallgatni nem lehetett. Egyebekben pedig az okirat tartalmával szemben bizonyítást nem ajánlott fel.

A bíróság úgy foglalt állást, hogy a 2005. január 17-i szerződés megkötésekor a felperes a **....** hrsz-ú ingatlanban már nem volt tulajdonostárs, hiszen a felek között olyan megállapodás született, hogy a közös vagyoni rész is az I. r. alperes tulajdonában marad. Emiatt nem megalapozott a szerződés 7. pontját a Ptk.147. §-ára alapítva támadó felperesi kereseti kérelem, ugyanakkor a szerződés 2. és 7. pontjának megfogalmazásából világosan kitűnik, hogy a felek szerződési akarata a teljeskörű rendezésre irányult.

Ezen rendelkezések együttes értelmezése alapján nincs lehetőség a felperes tulajdoni igényének megállapítására. Arra nem hivatkozhat a felperes alappal, hogy a szerződés 2. pontjában foglalt megfogalmazás elkerülte a figyelmét.
Utalt még arra a bíróság, hogy a volt házastársakat egymással kötött szerződéseik során nem csupán vagyoni, hanem más személyes szempontok is vezethetik. Ezek nagyobb mértékben befolyásolhatják a szerződési akaratukat, mint a szorosan vett arányosság követelménye (BH 1994.537. számú eseti döntés). Ez azonban nem ad önmagában alapot a szerződés megtámadására. A 2005. január 17-én kötött tartozáselismerő és jelzálogot alapító szerződés kifejezetten rendelkezik a **...**. hrsz-ú ingatlan sorsáról a házastársi közös vagyon megosztása során. Ezen okirattal szemben a felperesnek az ellenbizonyítása a már kifejtettek szerint sikertelen volt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte, elsődlegesen annak megállapításával, hogy a korábbi **helység 1-i ...**. hrsz.-ú ingatlan 9/10 tulajdoni illetősége a felperest illeti meg, másodlagosan pedig annak megállapításával, hogy a korábbi ingatlan-nyilvántartási állapotok szerinti ingatlanban 45/100, míg a telekegyesítések utáni állapot szerinti jelenlegi ingatlanban 20/100 tulajdoni hányad illeti meg házastársi vagyonközösség címén. Kiemelte, hogy a felperesi tulajdonjognak ugyan nem történt meg az ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, de soha nem volt vitás, hogy az ingatlan felülépítményének ½ arányú tulajdonosa a felperes volt.
A 2003. december 30-i szerződés valamennyi ingatlanra nézve megszüntette a közös tulajdont.
A megyei bíróság mind ténybelileg, mind pedig jogilag megalapozatlan megállapításaira hivatkozással utasította el a keresetet, ugyanis a felperes és az I. r. alperes között sem szóban, sem másképp nem jött létre olyan megállapodás, amely a perbeli ingatlan felépítményéből felperest illető ½ tulajdoni hányadot az I. r. alperesre ruházta volna át. Ennek megállapítására nem szolgáltathat alapot az I. r. alperes egyoldalú tárgyalási nyilatkozata, továbbá a jelen ügyben nem releváns 2005. január 17-i szerződés rendelkezése. A bíróság ezen megállapítását csak az támasztotta volna alá, ha ez a felek nyilatkozataiból egyértelműen és egybehangzóan kiderül, illetve az ilyen tartalmú szóbeli megállapodást a tanúk is alátámasztják. Ügyleti tanúk ugyanakkor nem voltak, az okiratot szerkesztő ügyvéd titoktartás alóli felmentéséhez pedig az I. r. alperes nem járult hozzá.
A 2005. január 17-i szerződés 2. pontja helytelen, a valóságnak meg nem felelő megállapítást tartalmaz, ugyanakkor a szerződés nem a házastársi vagyonközösség megszüntetésére, hanem tartozás elismerésére és jelzálogjog alapítására irányul, így semmiképpen sem eredményezheti a felek közti vagyonközösségi jogviszony módosítását, illetőleg megszüntetését. Konstitutív hatálya nincsen, az okirat helytelen megállapításai legfeljebb deklaratív jellegűek.
Ugyancsak nem lehet jelentőséget tulajdonítani a korábbi eljárásokban az ingatlanokkal kapcsolatosan előterjesztett ellentmondásos felperesi nyilatkozatoknak, hisz azoknak jogi kötelező ereje és jognyilatkozati jellege nincsen.

A felperes ½ tulajdoni illetőségének átruházásához a Ptk.117. § (3) bekezdése, a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú polgári elvi döntése és a Csjt. 27. § (3) bekezdése értelmében szóbeli megegyezés, illetve ráutaló magatartás nem elegendő. Az ingatlan tulajdonjogának

átruházásra irányuló szerződés írásbafoglalására is szükség van. Ezzel ellentétes a bíróság azon megállapítása, hogy a felek szóban állapodtak meg, hogy a felépítmény az I. r. alperes tulajdonában marad. Mindemellett a felépítmény egésze soha nem állt az I. r. alperes tulajdonában, így nem is maradhatott abban.
Ahhoz, hogy az I. r. alperes megszerezze a felperes felépítményen fennálló ½ illetőségét, szükség lett volna a házassági vagyonjogi szerződésnek a Csjt.27. § (3) bekezdése szerinti, minősített okirati formában való módosítására. Ennek hiányában az 1991. szeptember 2-án kelt házassági vagyonjogi szerződés volt a felek viszonyában az irányadó.
A XXV. számú polgári elvi döntés értelmében az okiratból ki kell tűnnie az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó egyértelmű akaratnyilvánításnak is. A perbeli ingatlan tekintetében ilyen tartalommal az okiratok nem rendelkeznek.
A szerződés rendelkezései semmiképpen nem minősíthetők tulajdonjogról való lemondásnak, a Ptk.207. § (2) bekezdése értelmében a joglemondást nem lehet kiterjesztően értelmezni.

A felperes arra az esetre, amennyiben a másodfokú bíróság a szóbeli megállapodás létrejöttét megállapítaná, a Ptk.217. § (1) bekezdésére és a Ptk.117. § (3) bekezdésére utalással a megállapodás semmisségére hivatkozott. Kifejtette, hogy a semmisségi okot a bíróságnak hivatalból is észlelnie kell.
A fellebbezés szerint a felek jogviszonyában csupán kétféle értelmezés lenne elfogadható. Az egyik szerint a 2003. december 30-i szerződésből kimaradt a **...**. hrsz-ú ingatlan sorsának rendezése, ebből következően a felépítmény ½ illetősége továbbra is a felek közös tulajdonában áll. A másik szerint a szerződés 4. pontja alapján az I. r. alperes nemcsak a Bt-ben való tagságával összefüggő követeléseiről, hanem minden egyéb házastársi vagyonközösség címén járó igényéről lemondott, ebből következően a **...2**. hrsz-ú ingatlan teljes egészében az I. r. alperes tulajdonába kerül, míg a **...**. hrsz-ú ingatlan teljes egészében a felperesé.

A felperes fellebbezésében változatlanul fenntartotta azon álláspontját, hogy a 2005. január 17-én kötött szerződés 7. pontjának utolsó mondata érvénytelen szerződési kikötést tartalmaz, sérti a Ptk.147. §-át, tehát jogszabályba ütközik.

A fellebbezés szerint a bíróság az elsőfokú eljárás során eljárási jogszabályt sértett, a bizonyítási teher szabályait nem megfelelően állapította meg, az I. r. alperest kellett volna annak bizonyítására kötelezni, hogy a felülépítmények vonatkozásában az ½ tulajdoni illetőséget a felperes okirati formában átruházta.
Kifogásolta, hogy a megyei bíróság a szakértői díjelőleg megfizetését előírta a felperesnek, a díjelőleg sorsáról azonban nem rendelkezett.
Utalt arra is, hogy az ítélet szóbeli kihirdetése, és a jogi képviselő részére való megküldése között indokolatlanul hosszú idő telt el.

A felperes a fellebbezési eljárás során hivatkozott a Csjt.31. § (5) bekezdésére, amely alapján a Ptk. szabályai irányadóak a szerződés alakisági követelményei tekintetében.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a 2005-ben kötött szerződések 2., 4. és 7. pontja alapján az elsőfokú bíróság helyes következtetést vont le atekintetben, hogy a felek között a perbeli ingatlan tekintetében is megtörtént a vagyonmegosztás.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

A megyei bíróság a per eldöntéséhez szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, a keresetet elutasító döntésével az ítélőtábla egyetértett, annak indokolását az alábbiak szerint túlnyomórészt osztotta.

A perbeli ingatlan tekintetében a felek az 1991-ben kötött vagyonjogi szerződésükben rögzítették, hogy a felépítmény egyenlő arányú tulajdonukat képezi. Ez az - egyébként a Csjt.27. § (1) bekezdésének talaján álló - tulajdonszerzés egyúttal megteremtette a felperes igényét arra, hogy a Ptk.116. § (1) bekezdése szerint a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Utal arra az ítélőtábla, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre ugyanakkor az okirat nem lett volna alkalmas, hiszen nem az önálló ingatlan, hanem csupán annak természetben meghatározott része, a felépítmény esetében került kifejezésre a tulajdonszerzés aránya. A megállapodásnak nem is volt célja az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot (az I. r. alperes javára 1/1 arányban bejegyzett tulajdonjog) megváltoztatása, de a felek egymás közti viszonyában irányadóan határozta meg a tulajdonviszonyokat. A szerződés által teremtett állapot képezte tehát a felek későbbi vagyonmegosztásának a kiinduló pontját.

Az I. r. alperes a felperes felépítményen való tulajdonszerzését nem vitatta, arra hivatkozott, hogy a felek a házastársi közös vagyon megosztása során rendelkeztek akként, hogy az egész ingatlan az I. r. alperes tulajdonába kerül.
Annak bizonyítása terhelte tehát az I. r. alperest, hogy a felek között ilyen tartalmú megállapodás létrejött és érvényes, azaz megfelel a Ptk - Csjt.31. § (5) bekezdése folytán alkalmazandó - rendelkezéseinek.
Az ítélőtábla a fellebbezésben írtakra tekintettel utal arra, hogy a Csjt.27. § (3) bekezdésének utolsó fordulata az életközösség megszakadása után a házastársi közös vagyon tárgyában létrejött megállapodásra nem követeli meg az okirat első fordulat szerinti minősített alakiságát, így a megállapodásnak a fentiek szerint a Ptk. alaki és tartalmi követelményeinek kell megfelelnie.
Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást akként, hogy az I. r. alperes - elsősorban a felek által kötött megállapodások csatolásával - eleget tett bizonyítási kötelezettségének.
A 2003. december 30-i szerződés hatálya nem terjedt ki a perbeli ingatlan vagyonjogi viszonyainak rendezésére, az csak a **...2**. hrsz.-ú ingatlan és a Bt-ben fennálló tagsági részesedés sorsának rendezésére irányult. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatosan kifejtett jogi álláspontját a felperes a fellebbezési eljárás során maga is helytállónak ismerte el (Pf.3. számú jegyzőkönyv).
A 2005. január 17-én és 2005. február 2-án a felek által kötött tartozáselismerő, és jelzálogjogot alapító szerződések 1., 2. és 7. pontjainak rendelkezései azonban - azok Ptk.207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével - kétséget kizáróan igazolják, hogy a volt

házasfelek a perbeli ingatlant is bevonták később a vagyonmegosztás körébe. Ennek során - előbb szóban, majd a fent megjelölt szerződéses rendelkezések útján írásban is - kifejezésre juttatták azon kölcsönös és egybehangzó akaratukat, hogy a különböző igényeik mindenre kiterjedő rendezése eredményeként a perbeli ingatlan egymás közti viszonyukban is - az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően - az I. r. alperes tulajdonába kerül, a felperes tehát lemond a Ptk.116. § (1) bekezdése szerinti igényéről. A fellebbezésre figyelemmel utal arra is az ítélőtábla, hogy a megállapodás értelmezése során helyesen értékelte a felperes terhére az elsőfokú bíróság, hogy a két okiratot készítő ügyvéd tekintetében a felperes visszavonta a titoktartási kötelezettség alóli felmentő nyilatkozatát.
A fenti - írásba foglalt - megállapodások a Ptk.205. § (1) és (2) bekezdésének, a 217. § (1) bekezdésének, a 365 § (3) bekezdésének és a Legfelsőbb Bíróság XXV. polgári elvi döntésében kifejtetteknek egyaránt megfelelnek.
A megállapodások - a felperes ezirányú, de nem bizonyított nyilatkozatával szemben - nem tévedésen alapuló rendelkezéseket, hanem a felek valós szerződési akaratát tükrözik.
Helytálló a megyei bíróság álláspontja atekintetben is, hogy az ingatlan sorsának fentiek szerinti rendezése folytán - közös tulajdon hiányában - a megállapodások 7. pontjában foglaltak nem ütköznek a Ptk.147. § második fordulatába.

A felperesi fellebbezés eljárásjogi hivatkozásai körében a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a megyei bíróság a bizonyítási teher és a sikertelen bizonyítás jogkövetkezményeit a fentiekre figyelemmel helyesen alkalmazta. Az eljárás során szakértői bizonyításra nem került sor, szakértői díj nem merült fel perköltségként, így annak viseléséről sem kellett a bíróságnak határoznia. Az elsőfokú bíróságnak a felperes által letétbe helyezett összegről az eljárás jogerős befejezését követően lesz módja rendelkezni.
Az írásba foglalási késedelem pedig nem minősül olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, mely az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná (BH.2004.372.).

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, az eredménytelenül fellebbező felperest pedig a Pp.78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az állam javára a feljegyzett fellebbezési illeték, az I. r. alperes javára pedig a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdésének megfelelően az elsőfokú eljárásra megállapított összeg felét kitevő - az áfát is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Győr, 2011. január 10. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.	Dr. Maurer Ádám sk.	Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó: