

A felperes tulajdoni hányada szerződéssel értékesítésre került, a I.r. alperes vételárát azonban nem fordította – a gyámhatósági határozatban foglaltakkal szemben – a gyermekei javára ingatlanvásárlásra.

Az így „elvesztett” tulajdon helyébe lépő kötelmi természetű igényt a felperes mindaddig menthető okból nem érvényesítette, amíg tudomására nem jutott, hogy az eladott lakás rá jutó vételárából nem szerzett tulajdonjogot.

Alkalmazott jogszabályok.Ptk.326. § (1) bekezdése

Győri Ítéltábla Pf.III.20.460/2009/5. szám

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. r. alperesek között 1984. december 21-én létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a semmisséget a szerződés jogszabályba ütközése alapítja meg, hiszen az 1977. évi IV. törvény 19. § (1) bekezdés c) pontját sérti, mindemellett a szerződés a jó erkölcsbe is ütközik, mert a gyámhatóság határozatának ismeretében, azt megkerülve a felek szándékosan fosztották meg a felperest és testvérét az apai örökségtől. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot nem állítható helyre, hisz az I. r. alperes az ingatlant már értékesítette, így a felperesi tulajdonjog helyébe pénzbeli egyenérték lépett, erre figyelemmel I. és II. r. alpereseket 6 millió forint egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni.

Az I. r. és II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték, elsődlegesen elévülésre hivatkoztak.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította. Határozata indokolásában a bíróság megállapította, hogy a felperes az I. r. alperes fia. A felperes testvére K.J.N. A testvérek édesapja és az I. r. alperes házastársak voltak, az édesapa 1976.-ban elhunyt. Ezt megelőzően a házastársak 1975.-ben megvásárolták a d.-i., F.András lakótelep 14. szám alatti lakást. Az édesapjuk halálát követően az I. r. alperes volt a gyermekek törvényes képviselője, a lakásnak $\frac{1}{2}$ részben ő, $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ részben pedig a gyermekei voltak a tulajdonosai. Az I. r. alperes a d.-i lakást az 1984. december 17-én kelt szerződéssel eladta a II.r. alperesnek, és megvásárolta a II. r. alperestől az e.-i., B.-i dűlő B-1/4 I. lépcsőház III/2. szám alatti lakást. A D. Városi Tanács VB Hatósági Osztály Családvédelmi Csoportja 1985. január 28-án kelt határozatával járult hozzá, hogy az I. r. alperes a kiskorú gyermekek képviselőjeként a dorogi lakást eladja, és az ingatlan vételárát teljes egészében az e.-i lakás vásárlására fordítsa, ugyanolyan részarányú tulajdonjog egyidejű megszerzése mellett.

Ezzel szemben a II. r. alperes, mint eladó, és az I. r. alperes, mint vevő között 1984. december 21-én kelt adásvételi szerződés az esztergomi lakás vonatkozásában a határozattól eltérően jött létre. A szerződés ugyan a gyámhatóság jóváhagyására utalást tartalmaz, de vevőként kizárólag I. r. alperest jelöli meg, és az ingatlan-nyilvántartásba is csupán az I. r. alperes került tulajdonosként bejegyzésre.

A lakást az I. r. alperes 1999. szeptember 15-én 3.700.000.-Ft vételárért értékesítette. Az I.r. alperes az értékesítéskor észlelte, hogy egyedül ő a bejegyzett tulajdonosa az ingatlan, erről azonban gyermekeit nem értesítette. Vételárat az akkor már nagykorú gyermekeinek nem juttatott. A lakás vételárát nem ingatlanvásárlásra fordította. O.-ban, az I. r. alperes élettársával megvett ingatlanban az I. r. alperes tulajdont nem szerzett.

A felperes testvére az I. r. alperessel szembeni követelését a felperesre engedményezte.

A megyei bíróság határozata jogi indokolásában megállapította, hogy a felperes által támadott szerződés ugyan jogszabályba ütközik, hisz ellentétes a családvédelmi csoport határozatában foglaltakkal, ugyanakkor az alperesek elévülésre való hivatkozását megalapozottnak ítélte. A Ptk.115. §-ában írtakra figyelemmel kifejtette, hogy a felperesnek tulajdoni igénye az esztergomi lakás vonatkozásában lehetett volna. Ezt azonban az I. r. alperes 1999. szeptember 15-én értékesítette, így az ingatlan helyébe annak vételára lépett. Ettől az időponttól kezdve a felperesi igény kötelmi igényvé alakult át. Az igényérvényesítés megnyíltától kezdetét vette az elévülés. A felperes semmilyen módon nem igazolta, hogy mikor szereztek testvérel tudomást arról, hogy az esztergomi lakás tekintetében tulajdonjoguk nem került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, és azt sem igazolta, hogy az esztergomi lakás eladásáról mikor szerzett tudomást. A felperes csak állította, hogy 2008. szeptember 28-án a , nagymamájuk temetésén szereztek tudomást arról, hogy a lakás értékesítésre került. Felhívás ellenére sem nyújtott be bizonyítási indítványt, azon álláspontjára hivatkozással, hogy a Ptk.234. §-a értelmében semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat.

A Ptk.324. § (1) bekezdése értelmében a követelések 5 év alatt évülnek el. A Ptk.326. § (1) bekezdése szerint az elévülés a követelés esedékessé válásával kezdődik. A felperes felhívás ellenére az elévülés megszakadását, illetőleg az igényérvényesítés Ptk.326. § (2) bekezdésében foglalt akadályoztatását, tehát az elévülés nyugvását nem bizonyította.

A felperes fellebbezésében az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, és új határozat meghozatalára utasítását kérte. E körben utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság a jogi álláspontjára figyelemmel a követelés összecszerúsége tekintetében bizonyítást nem folytatott le. Erre a megismételt eljárás szolgáltatott kereteket.

A fellebbezés szerint az elsőfokú ítélet törvénysértő, a bíróság a tényállást helytelenül tárta fel, indokolási kötelezettségének sem tett eleget. Az eljárásjogi és anyagi jogi szabályokat helytelenül alkalmazta.

A perrel érintett két adásvételi szerződés valójában egy csereszerződésnek felel meg. Csupán arra tekintettel került két külön ügyletként megkötésre, mert két különálló tanács volt az ingatlan megvásárlásához szükséges kijelölés jogosultja. A semmisséget jelentő törvénysértés a második ügylettel kapcsolatosan valósult meg azzal, hogy az alperesek a felperes jogait csorbítva nem jegyeztették be a gyermekek tulajdonjogát az e.-i ingatlanra. Ugyanakkor a két ügyletet nem lehet egymástól különválasztani. A semmis d.-i értékesítés és e.-i vásárlás tulajdonjogtól fosztotta meg a felperest és testvérét, így helytelen a bíróságnak a kötelmi igényre vonatkozó megállapítása.

A fellebbezés szerint az elsőfokú bíróság tévesen rekesztette ki a bizonyítékok értékelése köréből az I. r. alperes személyes nyilatkozatait, melyekből kitűnik, hogy az I. r. alperes nem tájékoztatta gyermekeit arról, hogy tulajdonjoguk nem került a lakásra bejegyzésre, a gyermekei csak 2008. szeptember 28-án keresték fel a követelésükkel az I. r. alperest, de ő ekkor sem mondta nekik, hogy nincs tulajdonjoguk bejegyezve.

Eljárásjogi jogsértést követett el az elsőfokú bíróság akkor, amikor a Pp.163. § (2) és 164. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére nem fogadta el valószínűleg azt a nem vitatott tényt, hogy az elévülési idő nyugodott, és a felperes a tudomásszerzést követően határidőben nyújtotta be keresetét. Az egyezően előadott tényállás tekintetében kötelezte a felperest bizonyításra. A bíróság a Ptk.326. § (2) bekezdése rendelkezéseit figyelmen kívül hagyta, holott a kereset előterjesztésére az abban foglalt határidőn belül került sor.

A 22. sorszámú végzésében a bíróság a Pp.141. § (2) bekezdése alapján mind az I. r. alperest, mind pedig a felperest felhívta a bizonyítási indítványok előterjesztésére, a felek azonban a felhívásnak nem tettek eleget, ugyanakkor ezt kizárólag a felperes terhére értékelte a bíróság.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Helyes indokaira utalással kiemelte, hogy az utolsó tárgyaláson a felperes úgy nyilatkozott, hogy nincs bizonyítási indítványa, így az elsőfokú bíróság mulasztásos ítéletet hozott.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése érdemben az alábbiak szerint alapos.

A megyei bíróság a perrel érintett adásvételi szerződések keletkezésének körülményeit feltárta, és helyesen foglalt állást akként, hogy a felperes érvényesített igénye kötelmi jellegű. A felperes és testvére tulajdoni hányada ugyanis az 1984. december 17-i – a gyámhatóság által jóváhagyott – szerződéssel értékesítésre került, az őket illető vételárrésszel ugyanakkor az I. r. alperes irányukban nem számolt el, és nem is fordította – a gyámhatósági határozatban foglaltakkal szemben – a gyermekei javára ingatlanvásárlásra.

Az igény kötelmi jellegére – és az alperesek ezirányú hivatkozására – figyelemmel tehát az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontot foglalt el akkor, mikor elsődlegesen az elévülés bekövetkeztét vizsgálta. Az e tekintetben megállapítottakkal azonban az ítélet tábla az alábbiakra figyelemmel nem értett egyet.

A felperesi követelés a fentiek szerint nem az e.-i lakás eladásakor, hanem megvásárlásakor, 1984. december 21-én vált esedékessé. A Ptk.326. § (1) bekezdése értelmében tehát ekkor kezdődött az elévülés.

A felperes és testvére azonban mindaddig menthető okból nem voltak abban a helyzetben, hogy igényüket érvényesítsék, amíg tudomást nem szereztek arról, hogy az e.-i lakás megvásárlásakor, illetve az ennek eladását követően az o.-i ingatlanban sem szereztek tulajdonjogot. Eddig tehát az elévülés a Ptk.326. § (2) bekezdése szerint nyugodott.

A Pp.164. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperesnek kellett bizonyítania, hogy az igényérvényesítés akadálya mikor szűnt meg, azaz a fenti körülmények mikor jutottak

az ő és testvére tudomására, továbbá, hogy az akadály megszűnésétől számított egy éven belül az igényük érvényesítésre került.

A Pp.163. § (2) bekezdése szerint a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező, vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merül fel.

A fenti rendelkezés figyelmen kívül hagyásával foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Az I. r. alperes ugyanis – ahogy a fellebbezésében a felperes rámutatott – személyes nyilatkozatával támasztotta alá azt a körülményt, hogy gyermekeinek még akkor sem árulta el, hogy nem szereztek tulajdont, amikor ők 2008 szeptemberében az ingatlannal kapcsolatosan érdeklődtek. A peradatok szerint ugyanakkor megállapítható, hogy a felperes 2008. november 18-án, azaz a Ptk.326. § (2) bekezdésében foglalt egyéves határidőn belül keresettel érvényesítette a követelését. Tévedett tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor az elévülést megállapította, és erre tekintettel utasította el a felperes keresetét.

Az elsőfokú bíróság a téves jogi álláspontjára figyelemmel nem folytatta le a további, a per eldöntéséhez szükséges bizonyítási eljárást, döntése érdemi felülbírálatára tehát nem áll rendelkezésre elegendő adat, ezért az ítélet az elsőfokú ítéletet a Pp.252. § (3) bekezdésére figyelemmel hatályon kívül helyezte.