

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.758/2011/3. szám

A Debreceni Ítéltábla Dr. Joó Zoltán ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Joó Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - ... pártfogó ügyvéd (cím) által képviselt **I.r. alperes** I. rendű, II.rendű alperes neve II. rendű, III.rendű alperes neve III. rendű, IV.rendű alperes neve IV. rendű alperesek (mindannyian cím) ellen tartási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8.P.20.559/2009/68. sorszámu ítélete ellen az alperesek által 72. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az alperesek pártfogó ügyvédjének a munkadíját az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és a IV. rendű alperes 1991-ben kötöttek házasságot, ezt követően a felperes tulajdonában álló **H., H. u. ...** szám alatti, **„32** helyrajzi számú ingatlanban éltek. A II. rendű alperes (született: 1971-ben) a IV. rendű alperes leánya, a III. rendű alperes a II. rendű alperes házastársa, az I. rendű alperes a II-III. rendű alperesek házasságából 2000. augusztus 28-án született gyermek.

A II., III. rendű alperesek 2000. évben a **H.** utcai ingatlanba költöztek, és a melléképület átalakításával konyha, fürdőszoba és spájz helyiségeket alakítottak ki, a főépületen tető- és lábazatjavítási munkálatokat végeztek. A II., III. rendű alperesek a felperessel és a IV. rendű alperessel lényegében közös háztartást vezettek, a háztartási és a ház körüli, kerti munkák zömét a II., III. rendű alperesek végezték.

A felperes, mint eltartott és a II., III. rendű alperesek által képviselt I. rendű alperes, mint eltartó 2002. július 26-án tartási szerződést kötöttek, amelyben a felperes a 3 500 000 forint értékű, **H., H.** utcai házas ingatlanát tartása fejében, tartási és holtig tartó hasznélvezeti joga kikötésével az eltartóra ruházta. Az I. rendű alperes kötelezettséget

vállalt arra, hogy az eltartottat haláláig természetben, saját költségén eltartja, gondoskodik halála esetén illő eltemettetéséről. A szerződés szerint az ingatlan fenntartási, felújítási költségeit, a közüzemi díjakat és egyéb költségeket az eltartó viseli, az eltartott meglévő, és később szerzett vagyontárgyaival, keresetével, nyugellátásával szabadon rendelkezik. A felek az ingatlan közös, osztott használatában állapodtak meg. A II., III. rendű alperesek vállalták a cselekvőképtelen, önálló jövedelemmel nem rendelkező eltartó helyett a szerződéses kötelezettségei teljesítését cselekvőképessége megszerzéséig.

A szerződés 7. pontjában a tartási szerződés megkötésével egyidejűleg a felek az ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak az eltartott felperes, a IV. rendű alperes, és a II., III. rendű alperesek javára. A tartási szerződés alapján a változás az ingatlan-nyilvántartáson a 32279/2002.08.05. számú földhivatali határozattal átvezetésre került. A szerződést 2009. május 27-én, a per alatt nyújtották be jóváhagyás végett a **H.** Városi Gyámhivatalhoz, ahol a Gyh.349-2/2009. számon indult eljárás a per jogerős befejezéséig felfüggesztésre került.

Az ingatlant a felek 2007. január 29-én 6 500 000 forintért eladták. A szerződésben az állagértéket 3 900 000 forintban határozták meg, amelyből az I. rendű alperesnek megveszik a **N., T. M. utca ..** szám alatti, **..8** helyrajzi számú ingatlant a felperes és a IV. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten, a II., III. rendű alperesek pedig haszonélvezeti joguk ellenértékeként igényt tartottak 900 000 forintra.

Az I. rendű alperes, mint állagvevő, a felperes és a IV. rendű alperes, mint haszonélvezeti vevők a **n.-i** ingatlant 2007. március 27-én kelt adásvételi szerződéssel 5 600 000 forint vételárért vásárolták meg. A **H.** Városi Gyámhivatal Gyh.130-14/2007. számú határozatával a II., III. rendű alperes adásvételi szerződésben foglalt törvényes képviselői jognyilatkozatát jóváhagyta. A **n.-i** ingatlant a peres felek szintén megosztottan használták. A II., III. rendű alperesek a haszonélvezeti joguk ellenértékeként kapott 900 000 forintot az ingatlan korszerűsítésére, felújítására fordították.

2007. október 5-én, szóváltást követően a felperes a **n.-i** ingatlanból elköltözött fiához, majd lányához, 2009. március végétől pedig **h.-i** idősek otthonában nyert elhelyezést. A **H.-i** Városi Bíróság a felperes IV. rendű alperessel kötött házasságát 2010. szeptember 23-án felbontotta.

A mezőgazdasági szakértő véleménye szerint a 2002. július 26. és 2007. október között a felperesnek nyújtott tartási szolgáltatások értéke 2 420 016 forint.

Az ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint a **h.-i** ingatlan forgalmi értéke 2002. júliusban 4 000 000 forint, 2007. januárban 6 500 000 forint volt. Az értékváltozás kizárólagos oka a forgalmi viszonyokban bekövetkezett változás volt, a II. és a III. rendű alperes által végzett ráfordítás nem eredményezte az ingatlan forgalmi értékének a növekedését.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében gyámhatósági jóváhagyás hiányában a tartási szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte akként, hogy a **n.-i** ingatlan tulajdonjoga tehermentesen őt illeti. E lehetőség hiányában az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 6 millió forint és annak 2007. október 5. napjától számított törvényes kamata megfizetésére. Másodlagos kereseti kérelme a tartási

szerződés megszüntetésére irányult. Az elszámolás alapján a **h.-i** ingatlana 6 500 000 forint eladási árával szemben 500 000 forint részére nyújtott tartási szolgáltatás értéke beszámításával az alpereseket 6 millió forint megfizetésére kérte kötelezni.

Állítása szerint a tartásával felmerülő költségeket a II. rendű alperes által felvett nyugdíja fedezte. Vitatta a **h.-i**, és a **n.-i** ingatlanban végzett építési munkák forgalmi értéknövelő hatását. A felperes kérte az I-III. rendű alpereseket 2002. évtől havi 10 000 forint, 2007. október 5. napjától havi 15 000 forint használati díj fizetésére is kötelezni a PK. 32. számú állásfoglalás alapján.

Az alperesek ellenkérelme az elsődleges kereseti kérelem elutasítására irányult, annak megállapítását kérték, hogy a szerződés a teljesítés lehetetlenülése miatt a Ptk. 312. §-ának (3) bekezdése alapján megszűnt, az I. rendű alperes a tartási kötelezettsége alól szabadult. Érveik szerint a tartási szerződés utólagos gyámhivatali jóváhagyására lehetőség van, aziránt a kérelmet előterjesztették. A 2002. július 26. és 2007. október 10. között nyújtott tartási szolgáltatásaik értékét 2 636 500 forintban határozták meg. Előadásuk szerint a tartás ezt követően a felperes távozása miatt hiúsult meg. A **h.-i** és a **n.-i** ingatlanban végzett értéknövelő beruházásaik figyelembevételét kérték az eredeti állapot helyreállítása során.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest a felperesnek 4 079 984 forint megfizetésére, és annak igazolása esetére felhívta a **H.-i** Körzeti Földhivatalt a **n.-i** ingatlanról a felperes haszonélvezeti jogának a törlésére, és kötelezte a II., III., IV. rendű alpereseket ennek tűrésére. Az alpereseket együttesen kötelezte a felperesnek 200 000 forint perköltség megfizetésére azzal, hogy az alperesek pártfogó ügyvédjének a munkadíját az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában a Ptk. 200. §-ának (1) és (2) bekezdése, a 11. §-ának (1)-(3) bekezdései, a 12/B. §-ának (1) bekezdése, a 12/C. §-ának (1) bekezdése, a 13. § (1) bekezdés a)-e) pontjai, a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX.10.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdés a)-m) pontjai felhívásával megállapította, hogy a 149/1997. (IX.10.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltak szerint a gyámhivatal jóváhagyása szükséges gyermek által kötött tartási vagy életjáradéki szerződésre vonatkozó szülői jognyilatkozat érvényességéhez. A jóváhagyás a szerződés létrejöttéhez kapcsolódó aktus. A Ptk. 215. §-ának (1)-(3) bekezdésében foglalt rendelkezések felhívásával megállapította, hogy a gyámhatósági jóváhagyás hiányában a tartási szerződés nem jött létre, emiatt sem a szerződés érvénytelensége megállapításának, sem a megszüntetésének nincs helye. Az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazandók, ezért a nyújtott szolgáltatásokra tekintettel az eredeti állapot helyreállításának vagy elszámolásnak van helye.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, tekintettel arra, hogy a felperes a tartási szerződés érvényessége esetére annak megszüntetése iránt is előterjesztette a keresetet, a gyámhivatal esetleges jóváhagyása az ügy elbírálása szempontjából nem releváns. Hangsúlyozta, hogy a tartási szerződéssel kialakított tartós jogviszony a pert megelőzően megszűnt, a felek a jogviszonyból eredő kötelezettségeik, jogaik gyakorlásával felhagytak. Ez azonban nem azonos az alperesek által hivatkozott lehetetlenüléssel, amelynek a Ptk. 312. §-ában foglalt rendelkezései jelen esetben nem alkalmazhatók.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK. véleményének felhívásával megállapította, hogy a PK. 32. állásfoglalás alkalmazásának nincs helye. Úgy foglalt állást, hogy a **h.-i** ingatlan értékesítése miatt nyilvánvalóan nincs lehetőség az eredeti állapot természetben történő helyreállítására, mert az alperesek a kapott dologszolgáltatást visszaszolgáltatni nem tudják. A **n.-i** ingatlanra az eredeti állapot helyreállításaként a felperes azért nem tarthat igényt, mert soha nem volt a tulajdona.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem célszerű a tartási szerződés érvényessé nyilvánítása sem, mert az érvénytelenség oka ugyan kiküszöbölhető utólagos gyámhatósági jóváhagyással, azonban a felek közötti viszony megromlása miatt a tartási szerződés nem teljesül, a szerződés érvényessé nyilvánításával a jogviszony fenntartásának nincs értelme. Ugyanezen okból nem alkalmazható a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítása sem, mivel a szerződés teljesítésére a határozathozatal megelőző közel 4 évben már nem került sor. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság kizárólag az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítésével történő elszámolást találta alkalmazhatónak.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 586. §-a rendelkezéseinek felhívásával a perben kirendelt szakértő kiegészített véleménye alapján megállapította, hogy a 2002. július 26. és 2007. október között az I. rendű alperes eltartó, illetve II., III. rendű alperes teljesítési segédjei által nyújtott tartási szolgáltatások értéke 2 420 016 forint volt. Úgy foglalt állást, hogy a létre nem jött tartási szerződés miatt az azzal átruházott **h.-i** ingatlan forgalmi értékében kizárólag a piaci viszonyok eredményeként bekövetkező értéknövekedés a felperest illeti meg. Ennek megfelelően megejtett elszámolása szerint az ingatlan 6 500 000 forint értékéből helyezte levonásba a tartási szolgáltatások 2 420 016 forint értékét, és az I. rendű alperest a különbözet megfizetésére kötelezte. A felperes kamat, és használati díj iránti követelését a PK. vélemény 9. pontjára hivatkozva utasította el. Az eredeti állapot helyreállítása körében találta szükségesnek a **n.-i** ingatlanról a felperes haszonélvezeti joga törléséről történő rendelkezést. Az alpereseket a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte perköltségviselésre.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést. Elsődlegesen a tartási szerződés érvényessé, másodlagosan a határozathozatalig, de legalább a felperes elköltözéséig történő hatályossá nyilvánítását és mindkét esetben az elszámolást az arányosság és méltányosság érdekében a felperes **h.-i** ingatlanának a szerződéskötés kori 3 500 000 forint értéke, ennek hiányában az átruházáskor megállapított 3 900 000 forint állagértéke alapulvételével kérték. Nem vitatták, hogy a **h.-i** ingatlan eladáskori értékét a forgalmi viszonyokban bekövetkezett változások alapozták meg, de a II. és a III. rendű alperesek által történt beruházás hiányában az értékesítés csak jóval alacsonyabb áron történhetett volna. Indokaik szerint a gyámhivatali jóváhagyás formális, annak nem lett volna akadálya. A szerződés a felek akarata szerint kötött és teljesült mindaddig, amíg a felperes és a IV. rendű alperes házasságának megromlása, a felperes magatartása miatt arra lehetőségük volt. Érveik szerint érvényes, illetve hatályos tartási szerződés hiánya felveti a később kötött adásvételi szerződések érvényességének kérdését is.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, osztotta az abból levont jogi következtetéseit és érdemben helyes döntését is. Az ítéletábra, az elsőfokú bíróság döntésének jogi indokait, azok megismétlése nélkül, részben a fellebbezés indokaira tekintettel, kiegészítette.

A bíróságot - az 1/2010. (VI.28.) PK. vélemény 5) pontban kifejtettek szerint - a mérlegelési jog csak az esetben illeti meg, ha adott tényállás mellett elvileg többféle jogkövetkezmény alkalmazására is lehetőség van.

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 215. §-ának (3) bekezdésében foglaltak és az 1/2010. (VI.28.) PK. vélemény figyelembevételével a tartási szerződés tekintetében körültekintően vizsgálta az általa megállapított és a fellebbezésben az alperesek által sem vitatott tényállás mellett alkalmazható érvénytelenségi jogkövetkezményeket, és az ítélete indokolásában részletesen számot adott arról, hogy az alperesek által fellebbezésükben kért érvényessé nyilvánítás jogkövetkezményét miért nem tartja alkalmazhatónak.

A fellebbezés indokai ellenében mutat rá az ítéletábra arra, hogy szerződés „érvényessé válását” (konvalidálódását) eredményező gyámhivatali jóváhagyáshoz is csak akkor fűződik joghatás, azaz akkor eredményezi a szerződés létrejöttét a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal, ha annak időpontjában még van a szerződő feleknek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozata, egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodása.

A szerződés érvényessé nyilvánítása az elsődlegesen alkalmazható jogkövetkezmények egyike az eredeti állapot helyreállítása mellett, míg a hatályossá nyilvánításra csak akkor van lehetőség, ha a szerződés érvényessé nem nyilvánítható.

A szerződés érvényessé tételére a bíróság ex tunc hatályú konstitutív döntésével akkor van mód, ha a szerződés hibája a bíróság által orvosolható. A fellebbezési kérelem ellenében hangsúlyozza az ítéletábra, hogy az érvényessé tétel nem történhet határidőhöz kötötten, és annak jogkövetkezménye nem az elszámolás a felek között, hanem a felek - most már érvényes - szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének kikényszeríthetősége. Ezért annak korlátját jelenti a felek hiányzó kölcsönös akarata, mert a fél szerződési akarata az érvényessé nyilvánítás során sem pótolható.

Ezzel szemben a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése értelmében a szerződés határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítás során a bíróság elismeri a bekövetkezett tényhelyzetet és ex nunc hatállyal a jövőre nézve rendezi a felek érvénytelen jogviszonyát. A hatályossá nyilvánítás annak eszköze, hogy az egyébként érvénytelen szerződés alapján a fél által teljesített, ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás ellenértéke elszámolható legyen. E jogkövetkezmény alkalmazásának feltétele az elsődleges jogkövetkezmények (eredeti állapot helyreállítása és az azzal egyenértékű érvényessé nyilvánítás) alkalmazhatóságának hiánya, tipikusan az eredeti vagy utólagos irreverzibilitás. A perbeli esetben mindkét feltétel fennáll: az eredeti irreverzibilitás a nyújtott tartási szolgáltatások, az utólagos irreverzibilitás az átruházott ingatlan tulajdonjog miatt.

Nem osztja ugyanakkor az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon jogi indokát, hogy a hatályossá nyilvánítás mellőzésének azért volt helye, mert a határozathozatalt megelőző közel négy évben már nem történt tartás. Az ahhoz kapcsolódó ex nunc hatályú elszámolás ugyanis a hatályossá nyilvánításig teljesített szolgáltatásokra terjed ki. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a hatályossá nyilvánítás kimondása nélkül ítéletének rendelkező részében az ahhoz kapcsolódó jogkövetkezményt alkalmazta, amikor a szerződő felek jogviszonyát az ex nunc hatályú elszámolás útján rendezte.

Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokait kiegészíti azzal, hogy a 2002. július 26-án kötött tartási szerződést határozata meghozataláig hatályossá nyilvánította. Ennek tükrében is helyes az elsőfokú bíróság által arra figyelemmel megejtett elszámolás, hogy a szerződés megkötése és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása közötti viszonylag hosszabb idő alatt a tartási szolgáltatás csak részben volt teljesített és az eltartott életében nyújtandó tartási szolgáltatás ellenszolgáltatása, az átruházott tulajdonjog értéke között eredetileg fennállt egyensúly az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett változás miatt jelentős mértékben megbomlott. E két körülményre figyelemmel helyesen rendelkezett az ellenszolgáltatás nélkül maradt felperesi szolgáltatás ellenértékének a pénzbeli megtérítéséről. Okszerű indokát adta annak is, hogy az elszámolás során a tartási szolgáltatás nem vitatott értékével szemben a felperes által nyújtott szolgáltatás értékének meghatározásakor miért nem a szerződéskori értéket vette alapul. Az ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy a felperes által nyújtott szolgáltatás értéke az ingatlan értékesítése során vételárként az eladó eltartó által elért 6 500 000 forint érték. A szerződésben kikötött 3 500 000 forint ingatlanérték melletti elszámolás esetén az I. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodna a fellebbezésben sem vitatottan kizárólag a piaci viszonyok változása miatt általa realizált 3 000 000 forint vételárrésszel. Annak a követelménynek, mely szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeinek rendezése során egyik fél se kerüljön a másikkal szemben aránytalanul kedvezőbb, illetve méltánytalanul súlyosabb vagyoni helyzetbe, csak az elszámolás ezen módja felel meg. A felperest az általa nyújtott szolgáltatás tényleges értékével megegyező ellenérték illette meg.

A fellebbezési indokaira tekintettel mutat rá arra is az ítéltábla, hogy a felperes kizárólag saját tartása ellenében ruházta ingatlanát az eltartását vállaló I. rendű alperesre. A szerződésben kikötött haszonélvezeti jogot már a tulajdonos I. rendű alperes engedte, a II. és III. rendű alperes szülei és a IV. rendű alperes, anyai nagyszülője javára. A hivatkozott beruházás a forgalmi értéket, az azzal megegyező eladási árat a nem vitatott szakértői vélemény szerint nem befolyásolta. A II. és III. rendű alperes a **h.-i** ingatlan eladásakor haszonélvezeti joga 900 000 forint ellenértékéhez hozzájutott. A perbeli tartási szerződést követően az alperesek által kötött szerződések mikénti jogi megítélése pedig közömbös a tartási szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek levonása szempontjából.

Mindezek alapján az ítéltábla az alperesek fellebbezési érvelésének az értékelésével jogszabálysértés megállapítására nem látott lehetőséget és az elsőfokú bíróság ítéletét, a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül elbírálván, a szükséges jogi indokolásbeli kiegészítéssel a Pp. 253. § (2) bekezdés szerint helybenhagyta.

Az alpereseket a személyes költségmentességük folytán a Pp. 84. § (1) bekezdés b) pontja szerint megillető kedvezmény, hogy pervesztességük ellenére mentesülnek a pártfogó ügyvéd díjának a megfizetése alól. Ezért az ítélőtábla a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése és a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény 11/A. §-ának (2) bekezdése szerint megállapította, hogy az alperesek pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli. A pervesztes költségmentes alperesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése szerint a meg nem fizetett fellebbezési illeték megtérítésére sem kötelezhetők, e költséget is a 14. § értelmében az állam viseli. A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a fellebbezés elbírálása tárgyaláson kívül történt, ezért értékelhető felperesi fellebbezési költség hiányában az ítélőtábla az alperesek perköltségben marasztalását mellőzte.

D e b r e c e n, 2012. január 10.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

- kiadó -