

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.789/2011/3. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Kmetovics Gyula ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Péterfi Tamás ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen ajándék visszakövetelése és egyéb követelés iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság (Kecskeméti Törvényszék) 2011. november 2. napján kelt 4.P.21.979/2008/64. számú ítélete ellen az I. és II. r. alperesek részéről 65. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben és akként változtatja meg**, hogy a kizárólagosan az I. r. alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 300 000 (háromszázezer) Ft-ra leszállítja, míg az I. és II. r. alperesek által egyetemlegesen fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 600 000 (hatszáz ezer) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 200 000 (kettőszáz ezer) Ft másodfokú perköltséget, valamint a II. r. alperessel egyetemlegesen további 400 000 (négy száz ezer) Ft másodfokú perköltséget.

Felhívja az I. és II. r. alpereseket, hogy 8 napon belül hivatalos lelet készítésének terhe mellett egyetemlegesen rójanak le további 303 000 (háromszázharminc ezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes és házastársa tulajdonát képezte - egymás között egyenlő arányban - a **(település neve, ingatlan 1. címe, hrsz.-a)** szám alatt található ingatlan, amelyet a 2008. szeptember 2. napján kelt szerződéssel fiuknak, az I. r. alperesnek ajándékoztak. Az ingatlan forgalmi értékét a szerződésben 15 000 000 Ft-ban határozták meg. Az ajándékozás feltételül szabták, hogy haláluk esetén az ugyancsak közös tulajdonukat képező **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan tekintetében az I. r. alperes törvényes örökréséről testvére, **(testvér neve)** javára lemond, és a két

ingatlan értéke közötti különbözetet nővérének megfizeti, avagy a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan forgalmi értékének felét, azaz 8 500 000 Ft-ot fizet meg testvérének.

A felperes házastársa - az I. r. alperes édesapja - 2008. szeptember 8. napján elhunyt. Az I. r. alperes a hagyatéki eljárás során a **(ingatlan 2. címe utcai)** ingatlant érintő örökréséről nem mondott le, s a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan kapcsán sem teljesített fizetést testvérének.

Az ajándékozási szerződés tárgyát képező ingatlanon a felperes és néhai házastársa 2006. évben értéknövelő és állagmegóvó munkákat végeztek, az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke kb. 14 500 000 Ft.

A **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan felújítására 2000-2002. évben került sor, majd a felperes és házastársa 2007-ben az épületet egy további lakószobával és fürdőszobával bővítette. A 2000-2002-ig folytatott beruházások bekerülési költsége hozzávetőlegesen 1 500 000 Ft, míg a 2007. évben végzettké 300 000 Ft volt, az ingatlan forgalmi értéke 6.000.000.- Ft-ban határozható meg.

A felperes és leánya, **(testvér neve)** 2002. szeptemberétől 2009. májusáig külföldön dolgoztak, a hazai bankszámlára átutalt jövedelmeiket 2007. decemberéig az I. r. alperes és élettársa, Gömöri Andrea vette fel.

Az I. r. alperes a képviselője a **(M.)** Betéti Társaságnak 2008. szeptember 9. napjától kezdődően, amely cég székhelye a **(település neve, ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan.

Az I. és II. r. alperesek a 2008. december 9. napján kelt szerződéssel jelzálogjogot és vételi jogot alapítottak a **(település neve, ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlanon a II. r. alperes javára. A szerződésben rögzítettek szerint az alperesek az ingatlanban 2008. októberétől kezdődően közös vendéglátó ipari tevékenységet folytatnak, amelynek keretében a II. r. alperes, mint kültag a szerződésben részletezett értéknövelő beruházásokat végezte az ingatlanon 5 000 000 Ft értékben. E beruházásokra tekintettel a fenti összeg erejéig létesítettek jelzálogjogot a II. r. alperes javára, és e mellett - a módosított szerződésben foglaltak szerint - a II. r. alperes a vételi jogát 2013. december 9. napjáig gyakorolhatja.

A felperes módosított keresetében a **(település neve, (ingatlan 1. hrsz.-a))** hrsz. alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését kérte ajándék visszakövetelése jogcímén. Keresete indokaként előadta, az ajándékozás feltétele az volt, hogy az I. r. alperes a **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlanból őt megillető örökrésről lemond, és testvére javára 8 000 000 Ft-ot megfizet, avagy az ajándék tárgyát képező ingatlan értékének felét fizeti meg nővérének. Ezt a feltételt azonban nem teljesítette, így az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékozás történt, utóbb az I. r. alperes magatartása miatt végleg megghiúsult. Kérte továbbá az alperesek között 2008. december 9. napján létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását, jogszabályba és jó erkölcsbe

ütközésre, továbbá színleltségre hivatkozással. Ennek kapcsán kiemelte, a perbeli ingatlanon utóbb végzett beruházások anyagi fedezetét ténylegesen nem a II. r. alperes biztosította, hanem a saját és lánya külföldön szerzett keresete szolgált annak forrásául, az alperesek közötti szerződéskötés célja pedig kizárólag az volt, hogy az ajándék visszakövetelésének megalapozottsága esetére megakadályozzák a felperes tehermentes tulajdonszerzését.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Cáfolta, hogy a felperes az ajándékozást az általa állított feltételhez kötötte, illetve, hogy az utóbb véglegesen meghíúsult. Nem vitatta, hogy szülei azonos értékű juttatásban kívánták részesíteni őt és nővérét a szülői vagyonból, az ezzel kapcsolatos családi megbeszélés lényege azonban - eltérően a felperes előadásától - az volt, hogy ő kapja a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlant, nővére pedig a **(ingatlan 2. címe utcai)**t. Állította, hogy a két ingatlan - a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlanon 2006-ban végzett beruházás figyelmen kívül hagyásával - forgalmi értéke azonos. A II. r. alperessel kötött szerződés érvénytelensége kapcsán elsődlegesen a felperes perbeli legitimációjának hiányára hivatkozott és a per megszüntetését kérte, míg másodlagos ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, a perbeli ingatlanban discót kívánt üzemeltetni, a felépítmény átalakításához szükséges költségek azonban nem álltak rendelkezésére, azt a II. r. alperes biztosította 5 000 000 Ft összegben. Így miután az ajándékozás folytán az ingatlan egészének tulajdonjogát megszerezte, a fenti hozzájárulás biztosítékként kötötték a II. r. alperes javára a jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződést. A II. r. alperes ugyanezen indokokra figyelemmel kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a **(település neve, ingatlan 1. címe, hrsz.-a)** szám alatti lakóház-udvar-gazdasági épület megnevezésű ingatlan egészhez viszonyított $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát ajándék visszakövetelése jogcímén a felperes tulajdonába adta. Megállapította, hogy az I. és II. r. alperes között 2008. december 9. napján létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelen. Elrendelte a földhivatal megkeresését a felperes tulajdonjogának - a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogtól és vételi jogtól mentesen történő - ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett. Kötelezte továbbá az alpereseket a perköltség és az eljárási illeték megfizetésére.

Határozatának indokolásából kitűnően a tanúvallomások **((testvér neve), (tanú 1., 2. neve))** alapján bizonyítottanak ítélte, hogy az I. r. alperes a tényállásban részletezett, a szülei által szóban kifejezett feltétellel kapta meg a **(település neve, ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlan tulajdonjogát, továbbá azt is, hogy a fenti feltétel hiányában az ajándékozásra nem került volna sor. Mindezt nem érintette az a körülmény, hogy a felperes az ajándékozás általa hivatkozott többletfeltételét, nevezetesen, hogy az I. r. alperes testvére későbbi alkalmazását is vállalta, sikerrel nem bizonyította. Miután pedig az I. r. alperes a hagyaték tárgyát képező ingatlanból őt megillető hányadról testvére javára nem mondott le, illetve az ingatlanok forgalmi értékének különbözetét sem teljesítette, a feltétel meghíúsult, így a felperes ajándék visszakövetelése iránti igényét megalapozottnak ítélte.

Az alperesek között létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelensége kapcsán kiemelte, a szerződés semmissége megállapításához a felperesnek jogi érdekelttsége fűződik, azt az általa nyújtott ajándék tehermentes visszaszerzése alapozza meg, így az alperesek alaptalanul hivatkoztak keresetösségi jogának hiányára. A jogszabályba ütközésre alapított kereset kapcsán kiemelte, az a körülmény, hogy az I. r. alperesnek a szerződésben foglaltaktól eltérően a II. r. alperes felé az általa végzett beruházásokra tekintettel tartozása nem állt fenn, a szerződést nem teszi jogszabályba ütközővé, így ez okból a szerződés nem semmis. A lefolytatott bizonyítás alapján, így **(testvér neve), (tanú 3. neve)** tanúvallomását is figyelembe véve megállapította, hogy a II. r. alperes a discó kialakításához anyagi erővel maga is hozzájárult, így a szerződés jó erkölcsbe ütközését sem tartotta megállapíthatónak.

A szerződés színleltségének vizsgálata körében kiemelte, az alperesek közös gazdasági tevékenységüket - a **(M.) Betéti Társaság** cégkivonatában foglaltak szerint - 2008. évben kezdték meg, így a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlanban 2006-ban végzett beruházások anyagi erőforrásait teljes egészében a II. r. alperes nem biztosíthatta. Ezt támasztották alá az átalakítási munkálatokban közreműködő szakemberek tanúvallomásai **((tanú 4-7. neve))** akik igazolták, hogy a vállalkozói díjat javarészt az I. r. alperes és néhai édesapja fizette ki. Miután pedig a felperes és lánya külföldön végzett munkájából származó jövedelme ugyancsak az átalakítási munkálatok során került felhasználásra, így nem fogadta el azt a II. r. alperesi állítást, miszerint a beruházás bekerülési költségét teljes egészében maga finanszírozta. A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján az értéknövelő munkák bekerülési költségét 2 750 000 Ft-ban határozta meg, ami ugyancsak ellentmondott a II. r. alperes e körben tett tényelődadásának. Miután pedig a szerződésben rögzítettekkel ellentétben a beruházás teljes összegét nem a II. r. alperes biztosította, megállapította, hogy az alperesek között létrejött szerződés színlelt, azaz semmis megállapodás. Mint elkésetten előterjesztett bizonyítási indítványt, mellőzte az alperesek által megjelölt további tanúk kihallgatását, az új szakértő kirendelésére irányuló indítványuk teljesítését pedig szükségtelennek ítélte, rámutatva, hogy a szakértői véleményt nem teszi aggályossá önmagában az a körülmény, hogy annak tartalmát az alperesek vitatják.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, annak megváltoztatása, a kereset teljes elutasítása iránt. Álláspontjuk szerint elsődlegesen az alperesek között létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének vizsgálata szükséges, az ajándék visszakövetelése iránti igény csak ennek tükrében bírálható el érdemben. Változatlanul fenntartották, miszerint a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlanon végzett értéknövelő beruházásokat kizárólag a II. r. alperes finanszírozta. Véleményük szerint az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el ítélezése alapjaként a köztudomású és okirati bizonyítékokkal is alátámasztott tényekkel szembenálló szakvéleményt. Kifogásolták a szakértő értékmeghatározását, állították, hogy az elvégzett munkálatok bekerülési költsége lényegesen meghaladta a szakértő által megállapított összegeket, amelyet **(vállalkozó neve)** vállalkozó által

készített költségvetés is igazolt. Kiemelték, hogy a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályait már az elsőfokú eljárás során is részletesen kifejtették, ennek ellenére a szakértő kiegészítő szakvéleményében sem adott magyarázatot arra, hogy az általa kimunkált összegek az alperesek által becsatolt költségvetésben foglaltaktól miért térnek el lényegesen, így az ellentmondás feloldása érdekében nem lett volna mellőzhető új szakértő bevonása. Az I. r. alperes hangsúlyozta, hogy a **(ingatlan 2. címe utcai)** ingatlanból általa örökölt tulajdoni illetőséget kész ingyenesen átruházni nővérére, s miután a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan beruházások nélküli forgalmi értéke megegyezik a **(ingatlan 2. címe utcai)** ingatlan értékével, így mindketten azonos értékhez juthatnak szüleik vagyonából. Ennek megfelelően az ajándékozás feltétele nem tekinthető megghiúsultnak. Kiemelte továbbá, hogy nem róható a terhére, miszerint a **(ingatlan 2. címe utcai)** ingatlan testvére részére történő ajándékozása apja halála miatt elmaradt. Az alperesek másodlagos fellebbezése az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, további bizonyítás lefolytatása érdekében új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára irányult.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte, az elsőfokú eljárás során bizonyította, miszerint a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan teljes körű felújítását maga végezte, annak anyagi forrását a külföldi munkavégzésből származó jövedelme képezte. Miután pedig a II. r. alperes e munkálatokban semmilyen formában nem vett részt, így a javára jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelen. Változatlanul fenntartotta álláspontját, miszerint az ajándékozás révén a gyermekeiket egyenlő vagyonrészhez kívánták juttatni néhai házastársával, az ezt érintő családi megállapodás szerint az I. r. alperest testvére javára fizetési kötelezettség terhelte. Ez utóbbit az I. r. alperes mindvégig vitatta, így ha a **(ingatlan 2. címe utcai)** utcai ingatlanból őt megillető örökrésről le is mondana a testvére javára, továbbra sem valósulna meg az ajándékozás további feltétele, nevezetesen a két ingatlan közötti értékkülönbség megfizetése.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az ítélet tábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróságnak az ajándék visszakövetelése kapcsán kifejtett jogi álláspontját.

A Ptk. 582. §-a értelmében az ajándékozó visszakövetelheti az ajándékot, ha az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékot adta, utóbb véglegesen megghiúsult, és enélkül az ajándékozásra nem került volna sor. A Legfelsőbb Bíróság 76. számú állásfoglalásában adott iránymutatás szerint az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés végleges megghiúsulása miatt csak akkor követelhető vissza a juttatás, ha az ajándékozás összes körülményeire kiterjedő vizsgálódás alapján az állapítható meg, hogy valamely lényeges körülményre vonatkozó feltevés indította az ajándékozót az ajándékozásra, és e feltevés nélkül kétséget kizáróan az ügyletre nem került volna sor. Lényeges továbbá, hogy e jogcímen az ajándék visszakövetelésének csak akkor lehet helye, ha a visszakövetelés alapjául szolgáló feltevést az ajándékozó kifejezetten, vagy legalább a megajándékozott által kétséget kizáróan

felismerhető módon kinyilvánította. Nem szükséges tehát, hogy a feltevést, mint az ajándékozás feltételét a szerződésben feltüntessék, elegendő, ha arról a megajándékozott egyébként tudomással bír.

Azt maga az I. r. alperes is elismerte, hogy szülei egyenlő arányban kívánták részesíteni mindkét gyermeküket a vagyonukból. Nem vitatta azt sem, hogy a felperes és néhai házastársa a **(település neve, ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlant értékesíteni kívánta, majd utóbb ezt az elképzelést módosítva üzleti terveinek megvalósítása érdekében ajándékozták az ingatlant kizárólag az ő részére. A testvérek egyenlő mértékű juttatásban részesítésének mikéntjét illetően érdektelen tanúvallomások, így **(tanú 1., 2. neve)** nyilatkozata mindenben alátámasztotta azt a felperesi előadást, amely szerint, miután az I. r. alperesnek ajándékozott **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan lényegesen nagyobb értéket képviselt, mint a szülők által lakott családi ház, így a gyermekek egyenlő arányú vagyonszerzésének biztosítása érdekében kétféle megoldás lehetősége merült fel. Az egyik szerint az I. r. alperes megszerezve a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan egészének tulajdonjogát, az ingatlan forgalmi értékének 1/2-ed részét megfizette volna testvérének, míg a másik alternatíva szerint a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlan értékének feléből levonásba helyezték volna a **(ingatlan 2. címe utcai)** . szám alatti ingatlan értékének 1/2 részét, ezáltal az I. r. alperes a két összeg különbözetének megfizetésére vált volna kötelezetté. Ezzel szemben a peradatok nem igazolták az I. r. alperesnek azt a védekezését, miszerint a két testvér részére történő egyenlő mértékű juttatást a szülők a tulajdonukat képező **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan lányuk részére történő ajándékozásával kívánták megvalósítani. A két ingatlan forgalmi értéke között ugyanis kétségtelenül lényeges különbség mutatkozik, így az I. r. alperes által vázolt megosztási mód eredményeként neki jóval magasabb értékű ingatlan jutott volna, ami nyilvánvalóan ellentétes a néhai és házastársa tanúvallomásokkal is igazolt, a fentiekben részletezett szándékával. Itt utal az ítéletábra arra, hogy az elsőfokú bírósággal egyezően a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt aggálytalannak találta. A szakértő mind a perbeli ingatlanok forgalmi értékét, mind a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlanon megvalósított beruházás költségeit illetően meggyőzően megindokolta álláspontját, olyan objektív adatokat, körülményeket az alperesek nem tudtak megjelölni, amelyek alkalmasak lennének a szakvélemény megalapozottságának megkérdőjelezésére.

Emellett abban az esetben, ha az ajándékozók ingatlanaik sorsáról az I. r. alperesi állítás szerint kívántak volna rendelkezni, úgy nem lett volna akadálya annak, hogy a két ingatlan ajándékozásáról egyidejűleg kössék meg gyermekeikkel a szerződéseket. A felperes és házastársa számára a fenti feltevés lényeges, fontos körülményre vonatkozott, amely nélkül az ajándékozásra nyilvánvalóan nem került volna sor. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az ajándékozás az I. r. alperes által is ismert feltevés mellett történt, ezért a hivatkozott Ptk. 582. § (3) bekezdésének alkalmazása szempontjából helye volt az ajándék visszakövetelésének. Kétségtelen az is, hogy az I. r. alperes az ajándékozás feltételének nem kívánt eleget tenni, hiszen a feltétel kikötését is mindvégig vitatta, azt a perbeli nyilatkozataiból kitűnően a jövőben sem kívánja teljesíteni. Önmagában az az előadása, hogy a **(ingatlan 2. címe utcai)** örökrészéről hajlandó lemondani testvére

javára - a különbözeti összeg megfizetésének hiányában - a feltétel teljesüléséhez nem elegendő. Mindezekre figyelemmel helytállóan vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az ajándékozás alapjául szolgáló feltevés végleg megghiúsult, így a felperes ajándék visszakövetelése iránti igénye megalapozott.

Az alperesek fellebbezésükben támadták a közöttük létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét megállapító elsőfokú ítéleti rendelkezéseket is. Érvelésük annyiban helytálló, hogy az elsőfokú ítélet indokolásából egyértelműen nem állapítható meg, hogy a bíróság a szerződést mely okból ítélte érvénytelennek, az általa kifejtettek tartalmából azonban összességében arra lehet következtetni, hogy a szerződés semmisségét annak színleltége alapján állapította meg.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A szerződés akkor tekinthető színleltnek, ha a felek szerződéses nyilatkozatot tesznek, noha valós ügyletkötési akaratuk nincs, vagy az a kinyilvánítottól eltérően részben, vagy egészben másra irányul.

A perbeli esetben a jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés alapja - az abban rögzítettek szerint - a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlanon a II. r. alperes által végzett 5 000 000 Ft értékben megjelölt beruházás volt, amelynek megvalósulását azonban a peradatok nem támasztják alá. Egyrészt ugyanis a szakértői bizonyítás útján tisztázható volt a beruházás műszaki bekerülési költsége, amely messze nem érte el a II. r. alperes által állított 5 000 000 Ft-os összeget, ez pedig cáfolja a szerződésben rögzítetteket. E mellett az építkezés során közreműködő szakemberek tanúvallomásából megállapíthatóan az átalakítás bekerülési költségét részben az I. r. alperes, nagyobb részben édesapja finanszírozta, míg az okirati bizonyítékok azt támasztják alá, hogy ennek fedezetül valójában a felperes és lánya által külföldön megszerzett jövedelem szolgált. Az I. r. alperes előbb tagadta, majd pedig az okirati bizonyítékok becsatolását követően elismerte, hogy az édesanyja és a testvére által külföldről hazautalt pénzüsségeket maga és élettársa vette fel, így előadása hitelessége és szavahihetősége megkérdőjelezhető.

Lényeges az is, hogy az ingatlanon 2006. évben végzett beruházásokról okirat nem készült, az anyag- és munkadíjakat illetően az építkezéshez kapcsolható, pontosan beazonosítható számlák nem állnak rendelkezésre, ugyanakkor az alperesek által becsatolt számlák a II. r. alperes vállalkozásában kerültek elszámolásra, így ez alapján az is megkérdőjelezhető, hogy az alperesek által állított költségek a **(ingatlan 1. címe utcai)** ingatlanhoz kapcsolódóan merültek fel. Nem vitás tény, hogy a II. r. alperes az I. r. alperessel nem áll rokoni, avagy közeli baráti kapcsolatban, így életszerűtlen, hogy úgy adott a beruházások finanszírozására az I. r. alperesnek 5 000 000 Ft-ot, hogy arról semmilyen okirat nem készült. Az alperesek arra sem tudtak érdemi nyilatkozatot tenni, hogy milyen jogviszony keretében történt a pénz átadása, a II. r. alperes hol kölcsönről, hol beruházásról tett említést, s azt sem tudta megjelölni, hogy követeléséhez utóbb milyen módon kívánt, avagy tudott volna hozzájutni. Mindez a jogvita elbírálása szempontjából azért hangsúlyos, mert a jelzálogjog a Ptk.

251. §-ában foglaltak szerint járulékos jellegű jogintézmény, amely pénzben meghatározott vagy meghatározható követelés biztosítására szolgál, így amennyiben nincs alapjogviszony, úgy érvényesen jelzálogjog sem alapítható. A szerződéses szabadság elvéből következően a szerződés tartalmát a felek kétségtelenül szabadon állapíthatják meg (Ptk. 200 § (1) bekezdés), ugyanakkor a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges (Ptk. 205. § (2) bekezdés). Ilyen megállapodás létrejöttét az alperesek egyike sem igazolt, mi több, tényelőadást sem tudtak tenni arra vonatkozóan, hogy milyen jogviszony jött létre közöttük, így alapjogviszony hiányában nem állapítható meg az sem, hogy jogi értelemben ténylegesen jelzálogszerződést kötöttek egymással.

A jelzálogszerződéstől eltérően vételi jog alapítására sor kerülhet alapjogviszony hiányában is. Miután azonban az opció alapításának alperesek által megjelölt indokát, nevezetesen a beruházások II. r. alperes általi finanszírozását az ítéltábla a fent részletezettek szerint nem találta bizonyítottnak, megítélése szerint e szerződés kapcsán is hiányzik az alperesek valós szerződési akarata. A vételi jogot alapító szerződés színleltségét támasztja alá a fentiekben túlmenően az a körülmény is, hogy a szerződés megkötésére csak évekkel az állítólagos beruházás megvalósítását követően került sor, életszerűtlen ugyanis, hogy a II. r. alperes huzamos ideig semmilyen biztosítékot nem igényelt az általa befektetett összeg fejében. Lényeges emellett, hogy a szerződéskötésre olyan időpontban került sor, amikor az I. r. alperes tisztában volt azzal, miszerint édesanyja az ajándékot visszaköveteli, eziránt pert kíván indítani. Mindez arra utal, hogy a szerződéskötéssel az I. r. alperes valós szándéka - az abban rögzítettektől eltérően - az volt, hogy a felperes igényének esetleges megalapozottsága esetén édesanyja tehermentes tulajdonszerzését megakadályozza.

A kifejtettekre figyelemmel megállapítható, hogy az alperesek között létrejött jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés a Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint színlelt, s az más, tényleges megállapodást nem leplez. A szerződés színleltségéből adódó semmisség jogkövetkezményeként a felperes a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján megalapozottan kérte a tulajdonába visszakerülő ingatlanhányad vonatkozásában a II. r. alperes jelzálog- és vételi jogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

Az elsőfokú eljárásban a felperes egyrészt ajándék visszakövetelése, másrészt az alperesek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti igényt érvényesített, amely követelések pertárgyértéke 22 500 000 Ft. (Az ajándék visszakövetelésére irányuló keresethez kapcsolódóan 7 500 000 Ft, a jelzálogjogot és a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset tekintetében 5 000 000 + 10 000 000 Ft.) Az ennek alapján felmerült eljárási illeték összege - az érték-egybefoglalás szabályára tekintettel - 900 000 Ft, amelyet az I. és II. r. alperes pervesztességük arányában kötelesek viselni. Az ajándék visszakövetelése iránti igény kizárólag az I. r. alperest érintette, míg a jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségére alapított kereset kapcsán mindkét alperes pervesztesnek bizonyult. Az ítéltábla ennek figyelembe vételével

A kifejtettek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a per fő tárgyát érintő rendelkezések érintetlenül hagyása mellett - az eljárási illeték összegére és viselésére kiterjedően a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. Az alperesek fellebbezése sikertelennek bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a pernyertes felperes - 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése szerint megállapított - másodfokú eljárásban felmerült költségeinek viselésére, egymás közötti pervesztességük arányában.

Észlelte az ítélőtábla, hogy az alperesek fellebbezésükön nem a fellebbezési pertárgyértékhez igazodó eljárási illetéket rótták le, ezért kötelesek a különbözetként mutatkozó összeget az 1990. évi XCIII. tv. 73/A. § (1) bekezdés b) pontja és 74. § (2) bekezdése alapján megfizetni.

Szeged, 2012. március 28.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró