

A Fővárosi Ítéltábla felperest képviselő gondnok (felperes címe) és dr. Gáspár Zoltán ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Gyuris Csaba ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. május 25. napján meghozott 11.P.24.374/2010/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 22. sorszám alatt előterjesztett és Pf/3. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 127.000 (Százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 480.000 (Négyszáznyolcvanezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és - helyesen - a II. rendű alperes elvált házastársak, az I. rendű alperes a II. rendű alperes édesanyja.

A házastársak a házassági életközösség alatt 1995 májusában 4.000.000 forint vételárért értékesítették a közös tulajdonú **v-i** ingatlanukat, majd 2.700.000 forint vételárért azonos arányú közös tulajdonként megvásárolták **v-i Sz.** utca 5. számú ingatlant (továbbiakban: **Sz.** utcai ingatlan). A házastársak az ingatlan bővítéséhez a három gyermekükre tekintettel lakásépítési kedvezményt kívántak igénybe venni. Az akkori jogszabályi rendelkezések szerint a kedvezmény igénybevételének feltétele a lakásingatlan tulajdon hiánya volt. A házastársak a **Sz.** utcai ingatlant eladták az I. rendű alperesnek, a felperes az 1995. november 3. napján, a II. rendű alperes az 1996. szeptember 5. napján kötött adásvételi szerződéssel. A szerződésekben kikötött, a házastársakat személyenként megillető 1.300.000 forint vételár kifizetésére ténylegesen nem került sor.

1998 májusában 1.700.000 forint vételárért értékesítésre került a **v-i N.** utca 59. számú ingatlan (továbbiakban: **N.** utcai ingatlan), amelynek az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$, a

II. rendű alperes és a perben nem álló testvére személyenkénti $\frac{1}{4}$ arányban, az I. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt volt a tulajdonosa.

A házastársak közös vagyonából, a lakásépítési kedvezményből, a **N.** utcai ingatlan vételárának egy részéből a **Sz.** utcai ingatlanon felépült tetőtéri szintre a használatbavételi engedélyt 1998. szeptember 30. napján adta meg az építésügyi hatóság. Az ingatlan földszinti részébe az I. rendű alperes beköltözött, az emeleti szinten a házastársak és gyermekeik éltek.

Az alperesek 1999 októberében tartási szerződést kötöttek a **Sz.** utcai ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára. A szerződést 2000. március 15. napján felbontották, és a felek ugyanezen a napon kötött írásbeli megállapodással rendezték az ingatlan tulajdoni helyzetét akként, hogy a házastársak a tetőtéri lakás felépítésével ráépítés folytán a teljes ingatlan $\frac{1}{2}$, személyenkénti $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonjogát megszerezték. Egyidejűleg társasháztulajdont alapító okirat is készült, amely szerint kialakul két albetét, a földszinti lakásnak megfelelő 1101/A/1 helyrajzi számú ingatlan, amelynek kizárólagos tulajdonosa az I. rendű alperes és a tetőtéri lakásnak megfelelő 1101/A/2 helyrajzi számú ingatlan, amelynek tulajdonosai személyenként $\frac{1}{2}$ hányadban a házastársak. Az ingatlan-nyilvántartásba a házastársak tulajdonjogát és a társasház alapítást bejegyezték.

A felek 2002. évben a lakóépület befejezésére 3.000.000 forint bankkölcsönt vettek fel, a kölcsönadó javára a kölcsön és járulékaik erejéig a jelzálogjog mindkét albetétre bejegyzésre került.

A házastársak életközössége 2003 márciusában megszűnt, a bíróság a 2004. április 14. napján jogerős ítéletével a házasságot felbontotta, az egy kiskorú gyermeket a II. rendű alperesnél helyezte el és a felperest havi 10.000 forint gyermektartásdíj megfizetésére kötelezte.

A 2006. július 11. napján kötött adásvételi szerződéssel a házastársak eladták a 1101/A/2 hrsz.-ú ingatlant 15.000.000 forint vételár ellenében **S.G.** vevőnek. A szerződés 4. pontja szerint a vételárból a felperest 8.000.000 forint, az I. rendű alperest 7.000.000 forint illeti, és a házastársak az adásvételi szerződéssel megszüntetik a házastársi közös tulajdonukat. Az aznap kötött csere szerződés alapján a vevő és házastársa megszerezte a 1101/A/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, míg az I. rendű alperes tulajdonába került a cserepartnernek tulajdonában álló, **v-i E.** utca 19. számú házasingatlan önálló lakrészének megfelelő tulajdoni hányada. A szerződő felek a csere szerződésben mindkét ingatlan értékét 11.000.000 forintban határozták meg, a vevő, illetve a cserepartner azonban a szóban kötött megállapodással vállalta a két albetétet terhelő bankkölcsön kiegyenlítését is. Ténylegesen a **Sz.** utcai teljes ingatlan vételára 32.000.000 forint volt, amely 15.000.000 forint vételár, a kölcsöntartozás kifizetésével, és a csereingatlan az I. rendű alperes tulajdonába adásával teljesült.

Az ugyancsak 2006. június 11-én a házastársak között létrejött megállapodással a II. rendű alperes a megállapodást megelőző időszakra és a jövőre nézve is lemondott a javára megállapított gyermektartásdíjról. A házastársak rögzítették, hogy a lemondás a házastársi közös tulajdonú ingatlanra tekintettel történt, kijelentették, hogy egymással szemben sem házastársi vagyoni jogi sem más jogcímen igényük nincs.

A felperes 2006. október 12. napján terjesztette elő keresetét, amelyben színleltség okán kérte az 1995. november 3-án, továbbá a 2005. március 15-én kötött szerződések semmisségének, érvénytelenségének megállapítását, az ítélethozatalig a szerződések hatályossá nyilvánítását, a Ptk. 237. §-a alapján az I. rendű alperes kötelezését 8.000.000 forint és ennek 2006. július hó 11. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére. Hivatkozása szerint az 1995. november 3. napján kötött szerződésen és a 2005. március 15-i megállapodás második oldalán lévő névaláírás nem tőle származik, illetve a szerződések aláírására nem emlékszik. A szerződéskötéskor B-en ügyvédnél nem járt. Az ügyek intézésével, így a szociálpolitikai kedvezmény felvételével nem foglalkozott, az ügyintézés az alperesek közösen végezték, a felperes pedig kérdés nélkül bármit aláírt az alperesek kérésére. Nem állt szándékában tulajdoni illetőségének értékesítése, tulajdonszerzési szándéka az alpereseknek sem volt. A szerződések célja korábbi jogi képviselőjének tájékoztatása szerint vélhetően a lakásépítési kedvezmény igénybevétele lehetett. Erre tekintettel került sor a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás elkészítésére és az ingatlan társasházzá történő átalakítására is. Vélhetően a tartási szerződés is a tulajdoni állapotok visszarendezését célozta, azonban azt a házasság felbontása, illetőleg az ingatlan eladása megakadályozta. Az elme-orvosszakértői vélemény beszerzése után keresetét kiterjesztette, kérte a házassági életközösség alatt 1995. évtől kötött valamennyi ügylet érvénytelenségének és a 2006. július 11-én kötött adásvételi szerződés házassági vagyontársaságot megszüntető része tekintetében a részleges érvénytelenség megállapítását. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a házastársi közös vagyon megosztását, ennek keretében annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlan a házastársi közös vagyon része, ezért a felperest a vételárból a tulajdoni hányadának megfelelő érték megilleti. Erre alapította az alperesek egyetemleges kötelezését a követelt összeg és kamatai megfizetésére. Állítása szerint a szakvéleményből megállapítható, hogy belátási képessége 1995-től kezdődően is már korlátozott volt, ezért valamennyi az általa kötött jogügylet, illetve a vagyontársaság megosztása tárgyában kötött megállapodás semmis.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, és a felperest az alperesek javára 400.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. További rendelkezése szerint a le nem rótt illetéket és az állam által előlegezett költséget az állam viseli. Indokolása szerint a per alatt a II. rendű alperes 2009. február 17-én kezdeményezte a bontóperben rendezett gyermektartásdíj végrehajtását. A felperes keresetét terjesztett elő a végrehajtás megszüntetése iránt a házastársak megállapodására hivatkozással. Bírói ítélet a végrehajtást megszüntette. A felperes 2010 májusában pert indított a gyermektartásdíj leszállítása iránt, majd keresetét módosítva gyermektartásdíj fizetési kötelezettsége megszüntetését kérte. A helyi bíróság a per tárgyalását a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette. A beszerzett szakvéleményből megállapítható, hogy a felperes kisgyermek korában súlyos koponyasérülést szenvedett. 1997. évben volt először epilepsziás rohama,

1998. évtől orvosilag és klinikailag dokumentált epilepsziás. A 2010 januárjában elvégzett agyműtétet követően fokozatosan elbutult, amely súlyos fokú szellemi leépüléssel és személyiségzavarral jár. Kóros elmeállapota miatt előfordulhatnak dühkitörések, összeférhetetlen reakciók, az ilyen állapotban elkövetett cselekmények esetében az emlékezetkiesése súlyos fokú. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes jelenlegi állapota a műtét után alakult ki. Ezt megelőzően a betegség jellege a felperes életvitelét lényegében nem befolyásolta. 1993-1999. évek között külföldön dolgozott, 1999 májusától 2001 végéig egyéni vállalkozóként tevékenykedett. Nyilvánvaló, hogy a nagyobb rohamok alatt a felperes nem lehetett cselekvőképes állapotban, az azonban kizárt, hogy a 11 év alatt létrejött számos ügyletet éppen akkor kötötte, amikor rohama volt. Alappal következtethető, hogy a házastársak közös gazdálkodását érintő döntések és az ingatlannal kapcsolatos rendelkezések időpontjában a felperes rendelkezett az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel, a jogügyletek mibenlétével, indokaival tisztában volt, azok egyetértésével jöttek létre. Az érdektelen S.G. tanúvallomásából a felperes 2006 közepén fennálló állapota következtethető. A tanúvallomás szerint a felperes tisztában volt az ügylet részleteivel. Ebből következően a felperesnek tudnia kellett arról, hogy megtörtént a társasházzá alakítás, az ügylet tárgya a két albetét eladása, amelyek közül az egyik ingatlannak az I. rendű alperes a kizárólagos tulajdonosa. Ezt már 2000. évben is felismerhette és igényét érvényesíthette volna. A 2006. évi ügylet teljes menetében aktívan, rohammentesen részt vett, a számára sérelmes előzményeket nem jelezte. A közös vagyon megosztására vonatkozó, a házastársak egybehangzó megállapodását a 2006. július 11-én kelt két okirat is rögzítette.

Az elsőfokú bíróság nyomatékosan értékelte, hogy a felperes a megállapodásnak a számára kedvező részére - utalva a gyermektartásdíj végrehajtásának megszüntetésére, gyermektartásdíj leszállítása, a fizetési kötelezettség megszüntetése iránti keresetre - jogot kíván alapítani, míg a megállapodás másik részének érvénytelenségét állítja. Szándéka nyilvánvalóan arra irányul, hogy az elcserélt albetét értékéből is részesüljön. Az eredeti a Sz. utcai ingatlan az I. rendű alperes részére történt értékesítéstől függetlenül a házastársak azonos arányú közös tulajdona volt. Az pontosan nem ismert, hogy a N. utcai ingatlan vételára milyen arányban vegyült a házastársak közös vagyonával, az I. rendű alperes ráfordítása mennyiben állt arányban az egyik albetét kizárólagos tulajdonjogával. A PK 7. számú állásfoglalás I. pontja szerint a ráépítés jogkövetkezményei nem alkalmazhatók, ha a felek a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. A felek a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogból következően a társasház alapításakor, illetve a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás megkötésekor eltérhettek a Ptk. 137. § alapján számítható tulajdoni hányadoktól, így az I. rendű alperes tulajdonában az egyébként javára járó tulajdoni illetőségnél nagyobb részt is hagyhattak. A felperes a jelenleginél kedvezőbb egészségi állapotában a rendelkezésére álló 2000-2006. évig terjedő időszakban felléphetett volna a számára sérelmes helyzet megszüntetése érdekében.

Az elsőfokú bíróság a fentiekben túl utalt arra is, hogy a felperes a szakvéleményben véleményezett egészségi állapota ellenére a végrehajtás megszüntetése iránti perben személyesen, írásban hivatkozott a gyermektartásdíjjal kapcsolatban kötött

megállapodásra, 2010 májusában pedig a bíróságon személyesen megjelent és jegyzőkönyvbe mondta a gyermektartásdíj leszállítása iránti keresetét. A felperes tehát ténybeli tévedésben nem lehetett, az alperesek nem tévesztették meg, részbeni érvénytelenség hiányában nincs lehetőség a házastársi közös vagyon megosztására.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását és az I. rendű alperes kötelezését kérte 8.000.000 forint és ennek 2006. július 11. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére.

Indokai szerint keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az I. rendű alperessel 1995. november 3. napján kötött adásvételi szerződés, és a 2000. március 15. napjára datált társasház alapító és a ráépítést elismerő jóerkölcsbe ütköző és létre nem jött szerződések semmisségét, nyilvánítsa azokat az ítélethozatalig érvényessé, és kötelezze az I. rendű alperest a szerződésekből eredő gazdagodás megfizetésére. Az 1995. évi és a 2000. évi szerződésekről nem tudott, az utóbbi szerződésen lévő aláírás nem tőle származik. Szándéka nem terjedt ki az I. rendű alperes részére történő eladásra, a ráépítéssel történt tulajdonszerzés elismerésére, a társasház létrehozására. Állítása bizonyítására csatolt több, az 1995. évi jogügylettel kapcsolatos alá nem írt szerződéstervezetet. Előadta továbbá, hogy 2000. évben nem volt ügyvédnél, a csatolt okiratokból kitűnően az alapító okirat és a megállapodás 2000. március 15-én került aláírásra, míg az ügyvédi ellenjegyzés időpontja 2000. március 16. napja. Ezzel kétségbe vonta az ellenjegyzés hitelességét, szerződési akaratát és az ügyvéd előtti jelenlétét.

Hivatkozott arra is, hogy a szerződések aláírásakor nem volt cselekvőképességének teljes birtokában, állapotát az alperesek felismerhették, és ezt kihasználva vették rá a szerződések aláírására.

A követelés összegszerűségét arra alapította, hogy a tetőtéri lakásra kötött adásvételi szerződést ismerve, a vételárból 8.000.000 forint összegben részesült. Az I. rendű alperes a földszinti lakás ellenértékéül ugyanilyen összegű kifizetést ígért, illetve a felperes ilyen összegű igényt érvényesített.

A gyermekkor óta fennálló epilepsziás betegsége a házasság alatt fokozatosan erősödött, de betegségtudattal nem rendelkezett. Betegségét az alkoholfogyasztással magyarázták, a közelállók azonban felismerték, illetve felismerhették azt az állapotát, amikor cselekvőképességgel nem rendelkezett, befolyásolható volt. Ezt jelenlegi házastársa és a segítők közreműködésével tudta összerakni, feltételezve az alperesi szándékokat és a célokat. A bontóperben idézést nem kapott, a tárgyalásokról nem tudott, utólag szerzett tudomást a II. rendű alperes bontóperi nyilatkozatáról, miszerint az ingatlan értékesítése esetén az eladási árból a felek azonos, személyenkénti 1/3 arányban részesülnek.

Az 1995. évi és 2000. évi szerződésekről 2005. évben az ingatlan értékesítésére tett kísérlet során szerzett tudomást. A 2006. évben kötött szerződések közül csak a tetőtéri lakásra kötött adásvételi szerződés aláírásakor volt jelen, ekkor az I. rendű alperes ígéretet tett arra, hogy a földszinti lakás eladása esetén a felperest megillető további 8.000.000 forintot kiegyenlíti. A földszinti lakás eladásáról 2006. szeptember 1-jén szerzett tudomást, amikor a vevő felszólította az ingatlan kiürítésére.

A szakvélemény megállapította, hogy 1995. évtől az életvezetéshez szükséges belátási képessége korlátozott volt, az elsőfokú bíróság ennek ellenére a keresetét elutasította. Döntését egy tanú vallomására, a gyermektartásdíjra vonatkozó megállapodásra alapította, és indokolatlanul mellőzte a felajánlott bizonyítás teljesítését. **S.G.** nem tekinthető érdektelennek, a tanúval korábban a felperes perben állt. A tanú a szerződésre nem, vagy tévesen emlékezett, a szerződéskötéskor rosszhiszeműen, és megtévesztően járt el. Elismerte, hogy a teljes jogügylet ellenértéke 32.000.000 forint volt, arra nem adott magyarázatot, hogy a szerződésekben csak 28.000.0000 forint ellenérték szerepel és vallomásában a fenti ellentmondást nem oldotta fel.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem tisztázta a 2000. évben aláírt, és eltérő időpontban ellenjegyzett szerződéskötés körülményeit, azok létrejöttére vonatkozó megállapítását **S.G.** tanúvallomására alapította.

Téves megállapítás, hogy a házastársak 2006. évben a vagyoni igényeket rendezték. A II. rendű alperes tartásdíj követelést az adótartozásokra tekintettel sem érvényesített. A megállapodás egyébként is a házastársak között jött létre, a felperes pedig igényét az I. rendű alperessel szemben érvényesítette, aki a teljesítésre ígéretet is tett.

A felperes a fellebbezés kiegészítésében csatolta a V. Városi Bíróság 2012. február 2. napján meghozott 2.P.20.413/2011/21. számú ítéletét, amelyben a bíróság a felperest részleges jelleggel cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte. Cselekvőképességét teljes egészében korlátozta a társadalombiztosítási, szociális és munkaügyi ellátás igénylése, jövedelmének 50% mértékét meghaladó jövedelemmel való rendelkezés, az ingó és ingatlanvagyonnal kapcsolatos rendelkezési jog, a tartási kötelezettséggel kapcsolatos vagyoni döntés meghozatala, peres eljárások indítása és ügyvitele ügycsoportban.

Bejelentette, hogy **K.K.** nevű gyermekével, és a II. rendű alperessel szemben pert indított az apaság vélelmének megdöntése iránt. A gyermektartásdíjjal kapcsolatos, a 2006. július 11. napján kötött megállapodás feltétele az volt, hogy a felperes a gyermekkel a kapcsolatot nem tartja, ennek ellentételezéseként a II. rendű alperes nem kezdeményez eljárást a gyermektartásdíj tekintetében. A II. rendű alperes tehát nem az ingatlan fejében mondott le a tartásdíj iránti igényről, hanem a távoltartás biztosítása érdekében nem tartott igényt olyan dologra, amelyre egyébként sem volna jogosult. A gyermeknek nem a felperes az apja, így a szerződéskötéskor tévedésben volt, illetve a II. rendű alperes megtévesztette. Ettől függetlenül vagyoni igényét az I. rendű alperessel szemben érvényesítette, amelyre a lemondás nem terjedt ki.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés alaptalan. Az elsőfokú bíróság érdemben helytálló határozattal utasította el a keresetet. Az ítéletábra a döntés ténybeli és jogi indokolásának túlnyomó részével is egyetért, meghaladóan azt az alábbiak szerint módosítja és kiegészíti.

A szerződés akarati viszony, a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése értelmében a jogügylet létrejöttéhez a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése és a lényegesnek minősülő kérdésekben való megállapodása szükséges. Amennyiben a felperes akarata az alperesek által felismerhetően nem irányult a vitatott szerződések megkötésére, vagy a szerződéseken lévő névaláírás nem tőle származik, úgy nem a szerződés érvénytelenségéről, hanem nem létező, létre nem jött szerződésről van szó. A szerződés megtámadására csak a nem tudatos, azaz a tévedés, megtévesztés, fenyegetés folytán kialakult akarathiányok adnak alapot. Amennyiben a nyilatkozattevő tisztában van azzal, hogy nyilatkozata nem fejezi ki az akaratát, tehát a tudatos akarathiány esetén a titkos fenntartással vagy rejtett indokkal kötött szerződésekre, valamint a színlelt szerződésekre vonatkozó, a Ptk. 207. § (5) és (6) bekezdésében írt szabályok az irányadóak. A titkos fenntartás és a rejtett indok a szerződés érvényessége szempontjából közömbös, színleltnek pedig csak akkor minősül a szerződés, ha a színlelés kétoldalú.

A felperes és az I. rendű alperes 1995. november 3. napján kötött adásvételi szerződése, valamint a 2000. március 15-ei, a társasház alapítására vonatkozó, és a ráépítés jogkövetkezményeit rendező szerződések a Pp. 196. § (1) bekezdése szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratoknak minősülnek. Az okirat akkor valódi, ha a kiállítójától származik, azaz azon a kiállító aláírása szerepel. A teljes bizonyító erejű magánokirat valódiságához törvényi vélelem nem fűződik, a Pp. 197. § (1) bekezdése szerint a valódiságot annak kétségbe vonása esetén kell bizonyítani. Az ítéltábla álláspontja szerint a szerződéskötés körülményeit, az alperesek perbeli nyilatkozatait és a felperes egészségi állapotát együttesen értékelve nem tekinthető kétségbe vonásnak a felperes nyilatkozata, miszerint a szerződések aláírására nem emlékszik, illetve az egyes szerződéseken lévő névaláírása nem tőle származik. Ebből következően a Pp. 196. § (1) bekezdésében írt vélelem alapján a valódi okiratoknak kötött bizonyító ereje van, a bíróság annak alapján köteles elfogadni, hogy az okiratot aláíró fél az okiratban foglalt nyilatkozatot megtette. A teljes bizonyító erejű magánokirat fent hivatkozott kötött bizonyító ereje csak az ellenkező bizonyításig áll fenn. Az ellenbizonyítással megdönthető az okirat tartalma tehát az, hogy a megtett nyilatkozatok nem felelnek meg a felek valóságos akaratának, mert az egyik félnek nem állt szándékában a szerződés megkötése, vagy a szerződéskötéskor tévedésben volt, a másik fél megtévesztette, illetve arra tekintettel, hogy a szerződő felek kölcsönösen színlelték a szerződési akaratot.

A felperes csak állította, de az alperesek tagadásával szemben még indítványt sem tett annak bizonyítására, hogy a hivatkozott szerződések megkötése egyáltalában nem állt szándékában. Az elsőfokú ítélet indokolásától, és a fellebbezéstől eltérően a felperes a megkötött szerződéseket tudatos akarathiányra, tévedésre, megtévesztésre hivatkozással nem támadta, a jóerkölcsbe ütközésre mint semmisségi okra hivatkozással sem kérte a szerződések érvénytelenségének megállapítását, a jogkövetkezmények levonásával. Az ítéltábla a fentiekre tekintettel a színleltségre alapított semmisségi ok fennállását és a teljes cselekvőképesség hiányában kötött szerződések érvénytelenségét vizsgálta.

A színlelés kétoldalú tudatos magatartás, amikor a szerződő felek külső harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánják kelteni, hogy közöttük meghatározott tartalommal szerződés jött létre, holott közöttük ilyen szerződés nincs. Ebből következően az adásvételi szerződés színlelt, semmis volta megállapítható, ha bizonyított, hogy a felek egyező akarattal, tudatosan a lakásépítési támogatás folyósítása érdekében kötöttek ingatlan adásvételi szerződést, az ingatlan tulajdonjogának átruházására azonban egymás közötti viszonyukban ténylegesen a megállapodás nem jött létre. A felperes perbeli nyilatkozata - utóbb szerzett tudomást arról, hogy az 1995. évi adásvételi szerződés és a 2000. évi megállapodások megkötését feltehetően a támogatás igénybevétele motiválta - a színlelés megállapításához szükséges tudatos magatartás hiányát egyértelműen igazolja. Emellett az is nyilvánvaló, hogy a támogatás folyósításának nem volt feltétele a társasház alapítása, a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás megkötése, így e szerződések tekintetében az alperesek részéről a színlelésre nem volt szükség.

Meghaladóan az ítélet tábla utal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződések érvényessége az írásba foglaláson felül egyéb alakszerűséghez nincs kötve (XXV. számú PED). Ahhoz azonban, hogy a tulajdonváltás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen, közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szükséges (Inyvtv. 32. § (3) - (4) bekezdése). Az ügyvédi ellenjegyzés esetleges szabálytalansága az ügylet érvényességét nem érinti, tehát nem eredményezi a szerződés Ptk. 217. § (1) bekezdése szerinti semmisségét. Önmagában abból a körülményből, hogy a szerződéskötés és az ügyvédi ellenjegyzés időpontja eltér, nem vonható le megalapozott következtetés a felperes szerződéskötési szándékának hiányára.

A szerződések semmisségének megállapítására nem ad alapot az 1995. évi szerződéskötés időpontjában már fennálló, az életvezetéshez szükséges belátási képesség korlátozottságára vonatkozó állítás.

A Ptk. rendelkezései a nagykorú személy tekintetében a cselekvőképességet korlátozó, illetve kizáró hatást a bírósági ítélet alapján ilyen hatállyal történő gondnokság alá helyezés tényéhez kötik. A cselekvőképtelenség további esete azokra vonatkozik, akik gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapotban vannak. A Ptk. 13. § (2) bekezdése alapján cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá az a nagykorú személy helyezhető, akinek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - elméleti állapota, szellemi fogyatkozása vagy valamilyen kóros szenvedélye miatt - tartósan vagy időszakonként visszatérően nagymértékben csökkent. A Ptk. 16. § (2) bekezdése szerint cselekvőképességet kizáró gondnokság alá a bíróság csak azt a nagykorú személyt helyezi, akinek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - elméleti állapota vagy szellemi fogyatkozása miatt - állandó jelleggel hiányzik. A Ptk. 17. § (1) bekezdése értelmében gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzik. A Ptk. 17. § (2) bekezdése pedig főszabályként kimondja a

gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelen személy jognyilatkozatának semmisségét. A felperes által hivatkozott gondnokság alá helyezés nélküli cselekvőképességének korlátozott volta nem állapítható meg, mert önmagában a cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezésre alapot adó állapot a Ptk. szabályai szerint a cselekvőképességet nem érintik. Az 1995. évtől kötött szerződések megkötésekor a felperes nem állt cselekvőképességet korlátozó, vagy kizáró jogerős bírói ítélet hatálya alatt, ezért a szerződéskötések időpontjában cselekvőképesnek minősült. E megállapításon nem változtat, hogy a felperes az orvosszakértői vélemény szerint a nagyobb rohamok és azok megszűnését követő rövid időszak alatt a cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezésére alapot adó állapotban volt. A felperes tehát a vitatott időszakban sem cselekvőképtelennek, sem korlátozottan cselekvőképesnek nem volt tekinthető. A perben beszerzett orvosszakértői vélemény azt is igazolta, hogy a felperes elméleti állapotában a fokozatos és jelentős leépülés a 2010. évi műtét után következett be.

A fentiekből következően a felperes 1995 novemberében és 2000 márciusában érvényes szerződéseket kötött. Rendelkezett az ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadról, az alperesekkel kötött megállapodással rendezte a ráépítés jogkövetkezményeit, megtörtént a házastársak és az I. rendű alperes külső jogviszonyában a közös tulajdon megszüntetése a társasháztulajdon létrehozásával. A már kifejtettekből következően a 2006. évben kötött adásvételi szerződés részleges érvénytelensége sem állapítható meg.

Az életközösség fennállása alatt 1995. évtől kötött valamennyi szerződés semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelem tekintetében az ítéletábra utal az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 1-2. pontjaiban kifejtett iránymutatásra, mely szerint a szerződés érvénytelensége iránti megállapítási kereset előterjesztésének akkor van helye, ha annak a Pp. 123. §-ában meghatározott törvényi feltételei teljesülnek. Ennek hiányában a felperes az érvénytelenség megállapításával együtt köteles az érvénytelenség kiküszöbölését, vagy valamilyen formában az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását is kérni. Ha a fél a jogkövetkezmény alkalmazását, tehát a teljesítést nem kéri, az 1/2005. (VI. 15.) PK vélemény alapján az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazásáról a bíróság a Pp. 215. §-a értelmében nem dönthet. Az ilyen keresetet ezért el kell utasítani azzal, hogy nincs helye megállapítási kereset előterjesztésének.

A 2006. június 11-i okirattal szemben a felperes nem bizonyította állítását, miszerint a tartásdíjjal kapcsolatos megállapodás nem a vagyoni viszonyok rendezésére vonatkozó megállapodás része, hanem annak ellentételezése volt, hogy házastársa nem engedélyezte a kiskorú közös gyermekével való kapcsolattartást. A hivatkozott megállapodásból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a házastársi közös vagyon megosztása eredményeként a házastársi közös tulajdonú ingatlan tekintetében a további követeléséről az őt terhelő gyermektartásdíj fejében mondott le. A megállapodás megváltoztatásának feltétele annak eredményes megtámadása a szerződéskötéskor fennálló körülményekre alapítva. A későbbi, megváltozott

körülmények a megtámadás alapjául nem értékelhetők. Ehhez képest nem releváns, hogy a felperes az elsőfokú ítélet meghozatala után keresetet terjesztett elő a még kiskorú gyermeke tekintetében az apaság vélelmének megdöntése iránt.

Az alperesek tagadásával szemben nincs bizonyíték arra sem, hogy az I. rendű alperes a földszinti ingatlan eladási árából 8.000.000 forint kifizetésére kötelezettséget vállalt. A felperes előadását nyomatékosan gyengíti a feleknek a ráépítést rendező megállapodása, amely alapján az építkezés eredményeként a teljes ingatlanból a földszinti ingatlanrészre eső $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad az I. rendű alperest illeti. E körben az elsőfokú bíróság helyesen utalt a Ptk. 137. § (3) bekezdésére és PK 7. számú állásfoglalásban foglalt szempontokra. Eszerint a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását kizárja, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében a Ptk. szabályozásától eltérően állapodnak meg. A megállapodásban kizárhatják a közös tulajdon keletkezését, megállapodhatnak abban is, hogy a ráépítő az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték arányától eltérően több, illetőleg kevesebb tulajdoni hányadot szerez. A felperes és az alperesek, a házastársak és az I. rendű alperes ráépítése eredményeként a ráépítő házastársakat és teljes ingatlan tulajdonosát megillető tulajdoni hányadok mértékében, tehát a ráépítés jogkövetkezményeiben megállapodtak. A perben feltárt adatokból ugyan alappal következtethető, hogy az I. rendű alperes tulajdonszerzése meghaladja a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint megszerezhető tulajdoni hányad mértékét, azonban az érvényes megállapodáson alapuló tulajdonszerzés, és ehhez igazodóan a tulajdonosokat megillető eladási ár mértéke nem vitatható.

A Fővárosi Ítéltábla a fenti indokbeli kiegészítéssel és módosítással az elsőfokú bíróság ítéletét, utalva az abban kifejtett helyes indokokra is, a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával helybenhagyta.

A felperes a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az egyetemlegesen jogosult alperesek részére másodfokú perköltség, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései szerint megállapított, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló, az áfával emelt ügyvédi munkadíj megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén, valamint a 14. §-án alapul.

Budapest, 2012. április 17.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Szigeti Krisztina
írnok