

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.018/2012/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Botos József ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Pakai András ügyvéd által képviselt I. r. és II. r., a dr. Csányi Rita ügyvéd által képviselt III. r. és IV. r. alperesek ellen ajándék visszakövetelése és egyéb igény iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság (Szegedi Törvényszék) 2011. november hó 4. napján kelt 13.P.22.911/2009/59. számú ítélete ellen a felperes részéről 61. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja** azzal a pontosítással, hogy a Magyar Állam terhén maradó elsőfokú eljárási illeték összege helyesen 900 000 (kilencszázezer) Ft.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 100 000 (egyszázezer) Ft, a II. r. alperesnek 110 000 (egyszáztízezer) Ft, a III-IV. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 150 000 (egyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 900 000 Ft fellebbezési eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes az I. és II. r. alperesek édesanyja. A felperes a 2005. június 7-én kelt adásvételi szerződéssel 6 800 000 Ft vételár ellenében értékesítette a **(település neve, ingatlan 1. címe)** szám alatti tanyás ingatlanát. Az eladási ár felhasználásával másik ingatlant kívánt vásárolni. Ennek érdekében 2005. június 9. napján adásvételi szerződést kötött a **(település neve, ingatlan 2. címe)**. sz. alatti ingatlanra, amelynek vételárából az eladónak 500 000 Ft-ot megfizetett, további fizetési kötelezettségének azonban nem tett eleget, így a szerződés megghiúsult.

Az I. és II. r. alperesek, mint tulajdonjogot vevők és a felperes, mint haszonélvezeti jogot vevő a 2005. július 25-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták a III. és IV. r. alperesek tulajdonában állott **(település neve, ingatlan 3. címe)** szám alatti ingatlant. Az

adásvételi szerződésről kiállított okiratban a felek 6 000 000 Ft összegű vételárat rögzítettek, ténylegesen azonban 7 500 000 Ft került az eladók részére megfizetésre. A vételár fedezetéül a felperes részére az ingatlan kisajátításáért kifizetett 6 800 000 Ft, valamint egyéb megtakarítása szolgált. A szerződés alapján a földhivatal bejegyezte az ingatlan tulajdoni lapjára az I. és II. r. alperesek tulajdonjogát valamint a felperes haszonélvezeti jogát. A ház 80 m² alapterületű, két szobából és kiszolgáló helyiségekből áll.

A felperes kapcsolata a szomszédaival fokozatosan megromlott, új környezetében nem érzi jól magát, onnan el kíván költözni, másik házat szeretne vásárolni. Az I. és II. r. alperes az ingatlan eladásához nem járult hozzá, emiatt anyjukkal kapcsolatuk megromlott. A felperes változó mértékben és csak bizonyos időközönként tart igényt az I. és II. r. alperes segítségére, látogatásukat időnként elutasítja. A felperes 2010. szeptemberében nem akarta a lányait az ingatlanba beengedni, a kertben baltával a kezében járkált és kiabált, amely miatt az I. és II. r. alperes - a helyzetet veszélyesnek ítélve - mentőt hívott. A helyszínre kiérkező mentősök a rendőrséget is értesítették, majd az ügyeletes orvos a felperest a klinika pszichiátriai osztályára szállíttatta. A felperest 2006. óta ambuláns ellátás keretében szorongás és hangulatzavar miatt kezelték, állapota utóbb labilissá vált, a kezdődő hanyatlás jeleit mutatja. A nagyobb horderejű anyagi jellegű kérdésekben az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége korlátozott.

A felperes egyedül él, 2007. november 5-től kezdődően a helyi szociális intézmény napi szintű étkezést és ellátást biztosít részére, amelynek költségét a nyugellátásából teljesíti. A közüzemi díjak terén a felperesnek elmaradása nincs, havi nyugellátása 2009-ben 60 130 Ft volt.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a **(település neve, ingatlan 3. címe, hrsz.-a)** számú ingatlannak ő a tulajdonosa ajándék visszakövetelése jogcímén.

Keresetét azzal indokolta, hogy az ingatlan fenntartási költségeinek kifizetése és saját megélhetése biztosítását követően nyugdíjának csupán csekély részével rendelkezhet, így az ingatlanra létfenntartása érdekében szüksége van. Emellett az I. és II. r. alperesek a sérelmére súlyos jogsértést követek el azáltal, hogy tartási-gondozási kötelezettségüket nem teljesítik, továbbá, hogy 2010. szeptemberében indokolatlanul kórházba vitették kényszergyógykezelés céljából. Hangsúlyozta, az ingatlant saját pénzéből vásárolta, és az abban a feltevésben került az I. és II. r. alperesek tulajdonába, hogy őt gondozni, ápolni fogják. E feltétel azonban megghiúsult, miután gyermekei részére gondozást nem biztosítanak, ezért szociális napközi otthonba kell járnia. Állította, hogy a II. r. alperesnek 800 000 Ft-ot adott ajándékba, amelyet a fenti okokra utalással ugyancsak visszakövetelt.

Másodlagos keresetében arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés a személyi jövedelemadóra, valamint az illetékfizetésre vonatkozó jogszabályokba ütközik, ezáltal semmis, miután az okiratban rögzítettel ellentétben az ingatlan valós vételára 7 500 000 Ft volt. Jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását, a III. és IV. r. alperesek

tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését és nevezettek 7 500 000 Ft 60 napon belül történő megfizetésére kötelezését kérte. A másodlagos kereset kapcsán az I. és II. r. alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. és II. r. alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelésük szerint nem eredményezheti az adásvételi szerződés érvénytelenségét az a körülmény, hogy abban nem a valós vételár került rögzítésre. Elismerték, hogy az ingatlan vételárát a felperes fizette ki, azonban vitatták, hogy az ajándék visszakövetelésének bármelyik, a felperes által megjelölt feltétele fennállna. A felperes kiegyensúlyozott anyagi körülmények között él, nyugellátása elegendő az ingatlana és saját létfenntartása biztosítására, kiadásai másik ingatlan vásárlása esetén sem csökkennének. Hangsúlyozták, édesanyjuk kényszergyógykezelésének elrendelését nem maguk kezdeményezték, annak elrendelését az orvos ítélte indokoltnak, így jogsértést nem követtek el. Az ajándékozási szerződés létrejöttkor a felperes az esetleges feltevését számukra nem juttatta kifejezésre, így az előttük nem volt ismert.

A III. és IV. r. alperes ellenkérelmében ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Nem vitatták, hogy az ingatlan valós vételára 7 500 000 Ft volt, azonban a szerződés esetleges érvénytelensége esetén az eredeti állapot helyreállítására nem láttak lehetőséget, miután a pénzösszeg már nem áll rendelkezésükre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 560 000 Ft, a II. r. alperesnek további 40 000 Ft, míg a III. és IV. r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 200 000 Ft perköltséget. Rendelkezett az eljárási illeték viseléséről is. Határozata indokolása szerint elsődlegesen az adásvételi szerződés érvénytelensége körében előadottakat vizsgálta. A Legfelsőbb Bíróság XXV. sz. Polgári Elvi Döntésében foglaltakra utalással kiemelte, a perbeli adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges minimális tartalmi kellékekkel rendelkezik. Tény, hogy az írásba foglalt szerződés nem a valós vételárat tüntette fel, miután azonban a mögötte húzódó leplezett szerződés valós tulajdonátruházási szándékot takart, így a leplezett, a tényleges vételárat tartalmazó szerződés érvénytelennek nem tekinthető. Nem ítélte semmisnek az adásvételi szerződést az okból sem, hogy az alacsonyabb vételár feltüntetésének célja az adó- és illetékjogszabályok megkerülése volt, miután ahhoz a más jogági jogszabály eltérő jogkövetkezményeket fűz.

Az ajándékozási szerződés kapcsán az elsőfokú bíróság bizonyítottanak ítélte, miszerint a felperes az ingatlan megszerzésének körülményeivel tisztában volt, nevezetesen, hogy a jogügylet eredményeként lányai tulajdonjogot, míg maga

haszonélvezeti jogot szerez, az ajándék tárgya pedig maga az ingatlan volt. Az ajándék visszakövetelésének feltételeit nem találta megállapíthatónak. Rámutatott, hogy a felperes megfelelő összegű nyugellátással rendelkezik, emellett megtakarításai vannak, ebből mind ingatlana fenntartási költségeit, mind a személyes ellátásához szükséges kiadásait fedezni tudja. Egészségi állapota folytán gondozásra, eltartásra nem szorul, gyógyszerköltségei

egy részét gyermekei fedezik, így nincs adat arra, hogy az ingatlan fenntartása létfenntartását veszélyeztetné. Hangsúlyosnak ítélte a felperes azon személyes előadását, miszerint nem az ingatlan fenntartása, hanem az okoz problémát számára, hogy nem akar a perbeli ingatlanban lakni. Kiemelte, hogy a felperes kórházi kezelésének elrendelését az őt megvizsgáló orvos ítélte szükségesnek, ezzel összefüggésben az I. és II. r. alperesek részéről nem valósult meg olyan jogsértő magatartás, amely az ajándék visszakövetelésének alapját képezhette volna. Nem merült fel adat a perben arra vonatkozóan sem, hogy a felperesnek tartási jellegű szolgáltatások nyújtására szüksége lett volna, illetve, hogy annak teljesítését gyermekei megtagadták, így az I. és II. r. alperes részéről jogsértés ennek kapcsán sem volt megállapítható.

A felperes nem bizonyította azt sem, hogy az ajándékozásra olyan utóbb megíúsult feltevés - azaz gyermekei részéről tartás, gondozás biztosítása - indította, amelynek hiányában az ajándékozásra nem került volna sor, így az ajándék ez okból sem volt visszakövetelhető, és azt sem igazolta, hogy a II. r. alperes részére 800 000 Ft-ot ajándékba adott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, új eljárás lefolytatása és új határozat meghozatala, míg másodlagosan az ítélet keresete szerinti megváltoztatása iránt. Fenntartotta álláspontját, miszerint az adásvételi szerződés megkötésekor a felek egyező akarata az illeték- és adójogszabályok megkerülésére irányult, amelynek következménye a szerződés érvénytelensége. A Ptk. 200.§ (2) bekezdése ugyanis szűkítően nem értelmezhető, azaz nem kizárólag a polgári jogi jogszabályok megsértése eredményez semmisséget, egyéb kógens jellegű vagyoni jogi, pénzügyi jogi, közigazgatási, vagy egyéb jogághoz tartozó jogszabály megsértése esetén is mód van az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására. Érvelése szerint az a szerződés, amelyben a felek az állami adóhatóság megtévesztése, az adófizetési kötelezettség csökkentése céljából a tényleges megállapodástól eltérően rögzítik a vételárat, joggal való visszaélésnek minősül, s mint ilyen, a polgári jogi alapelvekbe és a jóerkölcsbe is ütközik. Az ajándék visszakövetelése iránti igényét illetően fenntartotta az általa az elsőfokú eljárásban ennek kapcsán tett tényelőadásait és jogi indokait.

Az I. és II. r. alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Érvelésük szerint a valóstól eltérő összegű vételár feltüntetése az azzal leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné, miután a leplezett szerződés a felek valós szerződéses akaratát tartalmazza és rendelkezik a XXV. sz. Polgári Elvi Döntésben részletezett kellékekkel. Emellett a vételár téves feltüntetése nem

eredményezi a szerződés jóerkölcsbe ütközését sem, ez legfeljebb a színleltség megállapítására adhat alapot.

Fenntartották az ajándék visszakövetelése kapcsán az elsőfokú eljárásban kifejtett indokaikat is. Kiemelték, az ajándékozás célja kizárólag a felperes ingatlanvagyonának megőrzése volt, azt a felperes feltételhez nem kötötte. Hangsúlyozták, hogy a felperes létfenntartásának veszélyeztetettsége nem állapítható meg, emellett rezsiköltséget más

ingatlan vásárlása esetén is fizetnie kellene, így az általa lakott ingatlan értékesítésével helyzetében érdemi változás nem történne, ugyanakkor rászorultsága esetén a szükséges tartást biztosítják a részére.

A fellebbezés **alaptalan**.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a feltárt bizonyítékok okszerű mérlegelése eredményeként helyesen állapította meg, az abból levont következtetései helytállóak, érdemi döntése a jogszabályok helyes értelmezésén alapul, ítélete indokolásával az ítéletábra maradéktalanul egyetért, ezért az elsőfokú ítéletet a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A fellebbezés kapcsán az alábbiakra kíván rámutatni.

A felperes fellebbezési érvelése az adásvételi szerződés érvénytelenségét illetően alapvetően téves. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott, amennyiben az adásvételi szerződésben a felek a valóságostól eltérő összegű vételárat tüntetnek fel, a szerződés e tekintetben színlelt, s a jogügyletet a leplezett szerződés alapján kell megítélni (Ptk. 207. § (4) bekezdés). A leplezett szerződés is lehet érvénytelen, de önmagában az, hogy a szerződésről készült okirat az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel, a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné (XXV. számú Polgári Elvi Döntés V. pont). Jelen esetben a perbeli adásvételi szerződés nem vitásan színlelt a vételár tekintetében, maga a leplezett szerződés azonban - amelynek tartalma szerint az I. és a II. r. alperesek 7 500 000 Ft-ért vásárolták meg a III. és a IV. r. alperesektől a perbeli ingatlant - nem ütközik sem jogszabályba, sem jóerkölcshöz. A leplezett szerződés érvényességétől eltérő kérdés az, hogy a szerződő feleket mi motiválta arra, hogy a megállapodásukat rögzítő okiratban a vételár összegét a ténylegesen meghatározotthoz képest alacsonyabb összegben tüntessék fel. A színlelés esetleges adó- vagy illetékjogi vonzata a leplezett szerződés érvényességét nem érinti, a felperes ezzel kapcsolatos okfejtése téves. A Ptk. 200.§ (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. A más jogági (pénzügyi, közigazgatási jogi stb.) szabályokat sértő szerződés nem érvénytelen, ezek a jogszabályok ugyanis "más jogkövetkezményt" fűznek az ott szabályozott norma megsértése esetére. Azt, hogy az adott más jogági jogszabály megsértése a szerződés érvénytelenségét is okozza-e, minden egyes jogszabály egyedi értelmezése útján lehet csak megállapítani, és konkrétan kell vizsgálni, hogy a jogalkotó szándéka a szerződés ügyleti hatályának megszüntetésére is kiterjedt-e. Általában a más jogágak kötelező jogi szabályait sértő szerződés a polgári jog szempontjából akkor érvénytelen, ha a

más jogági törvény kifejezetten rögzíti, hogy az adott jogi norma megsértése egyúttal a szerződés érvénytelenségét is okozza, vagy a törvény értelmezéséből, az összes körülményből nyilvánvaló módon megállapítható, hogy a külön jogszabály - vagyis a jogalkotó - az egyéb, más jogági szankciók mellett a szerződés érvényességét sem kívánja megengedni. Általában a más jogági normák, szabályok megsértése esetére a jogalkotó célja felismerhetően az, hogy az adott jogszabályban részletesen szabályozott jogkövetkezmények kerüljenek alkalmazásra, a jogszabály megszegésének

következménye csak a külön törvényben nevesített szankció legyen. Ilyen szabályozásból nem következik az ügylet polgári jogi érvénytelensége, a szerződés tehát nem semmis. Sem az illetékekről szóló törvény, sem az adójogi jogszabályok nem rögzítik külön szankcióként a szerződés semmisségét olyan esetre, amikor a valós vételár az írásba foglalt szerződésben rögzítettől eltér, így helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli adásvételi szerződés a felperes által megjelölt okból érvénytelennek nem tekinthető.

A felperes fellebbezésében csupán utalt az ajándék visszakövetelése iránti igényére, fenntartva az ezt érintő kereseti kérelmét, fellebbezését azonban e tekintetben nem részletezte. Az elsőfokú bíróság valamennyi, a felperes által felhozott ajándék visszakövetelési okot részletesen megvizsgálta és a lefolytatott széleskörű bizonyítási eljárás eredményeként helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes az ingatlan tulajdonjogát megalapozottan nem követelheti vissza, a Ptk. 582. §-ában részletezett feltételek nem teljesültek. Az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben is kifogástalanul megindokolta, azzal az ítéletábra maradéktalanul egyetértett, ezért annak megismétlése nélkül csupán visszautal az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes jogi okfejtésre.

A felperes igénye egyfelől az I. és II. r. alpereseknek juttatott ajándék visszakövetelésére, másfelől az adásvételi szerződés érvénytelensége megállapítására és ennek kapcsán a III. és IV. r. alperes kötelezésére irányult 7 500 000 Ft visszafizetésére, így a pertárgyérték a két kereseti kérelem vonatkozásában - figyelembe véve a II. r. alperessel szembeni 800 000 Ft visszatérítésére irányuló követelést is - meghaladja a 15 000 000 Ft-ot. A pertárgyérték számításánál alkalmazandó mind a Pp. 24. § (1) bekezdésében foglalt általános szabály, mind a Pp. 25. § (3) bekezdése, valamint az 1990. évi XCIII. tv. 40. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés azzal, hogy az illeték alapjául szolgáló pertárgyérték után számítandó illeték összege az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott összeget, azaz a 900 000 Ft-ot nem haladhatja meg. A felperes igényérvényesítésére egy egységes eljárás keretén belül került sor, ezért az értékegybefoglalásra tekintettel az elsőfokú eljárásban felmerült eljárási illeték összege mindösszesen 900 000 Ft-ban határozható meg. A felperes valamennyi, a perben érvényesített igénye tekintetében pervesztes lett, ezért az ítéletábra a fentieknek megfelelően pontosította az állam terhén maradó elsőfokú eljárási illeték összegének viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést.

A felperes fellebbezése a kifejtettek szerint nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltak szerint megállapított fellebbezési eljárási költségeinek megfizetésére.

A felperes teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket - pervesztességére tekintettel - a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Szeged, 2012. április 11.

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