

A Győri Ítéltábla a dr. Gál Miklós ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Fejér Ágnes ügyvéd által képviselt **I.r.** és a dr. Bódai Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r. alperesek** ellen ajándék visszakövetelése és szerződés semmisségének megállapítása iránti perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2011. március 25. napján kelt 4.P.21.171/2010/18.számú ítélete ellen a felperes részéről 19.sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 840.000,- (Nyolcszáznegyvenezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Köteles a felperes megfizetni fejenként az I. és II.r. alpereseknek 15 napon belül 127.000,- - 127.000,- (Egyszázhuszonhétezer - Egyszázhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesnek az I-II.r. alperes között 2008.november 12. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és ajándék visszakövetelése iránt előterjesztett kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg felhívásra a Magyar Államnak 840.000,- forint illetéket és I-II.r. alpereseknek - 15 napon belül - 300.000,- - 300.000,- forint + 25 % áfa összegű ügyvédi munkadíjat, mint perköltséget.

Ítéletének tényállásában megállapította, hogy a 2004. szeptember 13. napján kelt adásvételi előszerződés alapján a II.r.alperes a tulajdonában lévő ... belterületi ... hrsz-ú (... szám) alatti ingatlant 8.700.000,- forint vételárért értékesíti a felperesnek. Az előszerződés szerint annak aláírásakor a felperes 2.000.000,- forint foglaltot fizetett meg a II.r.alperesnek, és 2004. október 15. napjától további 36 részletben vállalta megfizetni a fennmaradó vételárhátralékot.

Az előszerződésben írtaktól eltérően a felperes összesen 15.000.000,- forintot fizetett meg a II.r. alperesnek akként, hogy a havi részletek összegének egy részét banki átutalással, másik

részét az általa üzemeltetett ételmiszerüzlet bevételeiből személyesen (illetve alkalmazottai útján) adta át a II.r. alperesnek, vagy élettársának.

A felperes az adásvétel tárgyát képező ingatlant az előszerződés megkötése után birtokba vette részben lakóházként, részben ételmiszerüzletként használta.

A felperes üzletében 2008. április 17-én kezdődő APEH-ellenőrzés miatt a felperes - a vételár kifizetése ellenére addig létre nem jött végleges adásvételi szerződés - saját nevére történő megkötését nem kívánta. A felperes és I.r.alperes (aki a felperes volt élettársa és gyermekének édesapja) abban állapodtak meg, hogy a perrel érintett ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés I.r.alperes mint vevő nevére kerüljön megkötésre a felperes haszonélvezeti jogának kikötésével. A fentieknek megfelelően az I.r.alperes mint vevő és a II.r.alperes mint eladó között 2008.november 12-én jött létre adásvételi szerződés 14.000.000,- forint vételárért, a visszterhesen létrejött holtig tartó haszonélvezeti jogot pedig a felperes szerezte meg. A tulajdonjog és a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére 2008. november 14-én került sor.

2009. januárját követően a felperes és I.r.alperes kapcsolata megromlott.

Felperes módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan tulajdonjogát I.r.alperestől a Ptk.582.§.(3) bekezdése alapján ajándék visszakövetése jogcímén megszerezte, mivel az a feltevés, amelyre figyelemmel az ajándékot adta, meghiúsult. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az alperesek közötti szerződés színlelt, ezért semmis és kérte megállapítani, hogy felperes szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén. II.r. alperest a fentiek túrésára kérte kötelezni.

Alperesek a kereseti kérelem elutasítását kérték. I.r.alperes hangsúlyozta, hogy a peres felek szándéka a szerződés tartalmának megfelelő adásvételi szerződés megkötésére irányult. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan vételárát az I.r.alperes fizette meg II.rendű alperesnek. A II.r.alperes kiemelte, hogy a felperes a szerződést kötő ügyvéd előtt kifejezetten nyilatkozott arról, hogy az előszerződésben foglaltak ellenére az ingatlan haszonélvezeti jogát kívánja megszerezni, vevőként az I.r.alperes

feltüntetését kérte. Az adásvételi szerződés tehát a peres felek szándékát tükrözi, így a színleltségre hivatkozás nem megalapozott. Utalt arra is, hogy az elsődleges, ajándék visszakövetelése címén előterjesztett kereseti kérelem II.r. alperesi eladót nem érintheti.

Az elsőfokú bíróság a becsatolt okirati bizonyítékok és a meghallgatott tanúk nyilatkozata alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan valós, 15.000.000,- forint összegű vételárát a felperes teljesítette II.r. alperes felé.

A fentiek megállapítása mellett azonban arra az álláspontra helyezkedett, hogy felperes nem tudta igazolni sem az I.r.alperes irányában történő ajándékozást, még kevésbé a feltevessel történő ajándékozás tényét. Ezért az elsődleges kereseti kérelmet elutasította. A Ptk.579.§.(2)

bekezdésére hivatkozással hangsúlyozta, hogy ingatlan ajándékozásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. Ilyen írásbeli szerződés nem állt rendelkezésre.

Tévesen hivatkozott a felperes arra is, hogy az adásvételi szerződés színlelt. Peres felek személyes meghallgatása alapján egyértelműen az volt megállapítható, hogy a 2008. november 12-én létrejött szerződés megkötésekor a peres felek valós akarata arra irányult, hogy az adásvételi szerződés az abban rögzített tartalommal jöjjön létre. II.r.alperes mint eladó nem tudott - amennyiben volt is ilyen - a felperes és az I.r.alperes közti megállapodásról. Felperes kifejezetten nyilatkozott arról, hogy az alperesek közti adásvételi szerződés létrejöttét haszonélvezeti jogának általa történő megszerzése mellett nem ellenzi az előszerződésben írtak ellenére sem.

Felperes kereseti kérelme tehát a megjelölt jogcímeken nem volt alapos.

Az ítélettel szemben felperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte a módosított kereseti kérelemben foglaltak szerint.

Kiemelte, hogy a pertárgyértéket 8.400.000,- forintra szállítja le figyelemmel arra, hogy az írásbeli adásvételi szerződésben rögzített 14.000.000,- forintos vételárból a felperest illető haszonélvezeti jog értéke 5.600.000,- forintban határozható meg, amely a 14.000.000,- forintos pertárgyértékből levonandó.

Elsődleges kereseti kérelmével kapcsolatosan rámutatott, hogy arra tekintettel történt I.r.alperes mint vevő feltüntetése a szerződésben, hogy a felperessel szemben indított vagyonosodási vizsgálatot követően I.r.alperes együttműködik a tulajdonjog felperes általi megszerzésében. Erre azonban nem került sor. Ez a körülmény az APEH-vizsgálat és a szerződéskötés időpontjainak egybevetéséből is megállapítható. Kiemelte, hogy az I.r.alperes vevőkénti „közreműködésére” azért volt szükség, mert felperesnek nem volt olyan nagykorú hozzátartozója, akivel a fenti ügylet kivitelezhető lett volna.

Fellebbezésében kifejtette, hogy a vételár teljes kifizetésével a felperesnek tulajdoni igénye keletkezett a II.r. alperessel szemben és ezen tulajdoni igényét engedte át ingyenesen időlegesen, feltételhez kötötten az I.r. alperes részére.

Kiemelte "A" tanúnyilatkozatát, amely szerint a tanú közvetlenül I.r.alperestől szerzett tudomást arról, hogy az I.r.alperes a tulajdonjogot akkor hajlandó visszaadni a felperes részére, ha a felperes lemond a közös gyermek nála történő elhelyezéséről.

A II.r.alperes fellebbezési ellenkérelmében a fellebbezés elutasítását, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, a felperes perkoltségben marasztalását kérte. Rámutatott, hogy felperes nem csak a 2008.november 12-én kelt adásvételi szerződést írta alá haszonélvező minőségben, hanem még az ellenjegyző ügyvéd előtt nyilatkozatot is tett, hogy hozzájárul, hogy II.r. alperes az adásvételi szerződést az I.r. alperessel mint vevővel kösse meg. Ajándék visszakövetelése címén nem szereshet tulajdonjogot figyelemmel arra, hogy az ingatlan nem

volt felperes tulajdona, így annak visszakövetelésére sem volt lehetősége. A perbeli ingatlanra tulajdonszerzési jogcímmel a felperes nem rendelkezik.

I.r.alperes ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel. Felperes sem az ingatlan ajándékozásának tényét, sem az ajándékozás feltételét nem bizonyította.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat okserűen értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel - és azok indokaival is - az ítéletábra teljes körűen egyetért.

Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtett érvelésében írtak megismétlését mellőzve az ítéletábra a fellebbezésben írtakra tekintettel az alábbiakat emeli ki:

A Ptk.208.§.(1) bekezdés alapján a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szemben szerződést kötnek (előszerződés). Az előszerződés a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni. A fentiekből eredően a felperesnek tulajdoni igénye nem keletkezett, így felperes azon érvelése, hogy „tulajdoni igényét” engedte át ingyenesen, időlegesen I.r. alperes részére - a fentiek okán is - téves.

Felperes maga is úgy fogalmaz fellebbezésében (3. oldal 6-7. bekezdés), hogy azon szándéka, hogy a perbeli ingatlan tulajdonosa az I.r.alperes legyen, csak átmeneti jellegű, időleges volt, az APEH-vizsgálat idejére szólt. Felperes tehát maga sem állítja, hogy ajándékozási szándék vagy végleges tulajdon-átruházási szándék I.r.alperes irányában fennállt volna, ezért ajándékozási szerződés nem jöhetett létre. A perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzésére ajándék visszakövetelése jogcímén - az elsőfokú bíróság által kifejtettek mellett - ez okból sem kerülhetett sor.

Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a Ptk.207.§.(6) bekezdésére alapított semmisségi okra hivatkozás a felperes részéről nem lehet megalapozott, mivel kétséget kizáróan bizonyítást nyert az a tény, hogy II.r. alperesi eladó - ingatlanra vonatkozó - adásvétel jogcímén történő elidegenítési szándéka fennállt, az eladó nem bírt tudomással azon - esetleges - rejtett indokokról, amelyek I.r.alperest és a felperest motiválták abban, hogy vevőként az I.r.alperes, haszonélvezőként pedig a felperes kerüljön feltüntetésre.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy felperes kereseti kérelme - az általa megjelölt jogcímenek - alaptalan, így az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§.(4) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéletábra a Pp.78.§.(1) bekezdés alapján az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték állam javára és a 32/2003.(VIII.22.) IM.

rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség I-II.r. alperesek részére való megfizetésére.

Felperes fellebbezésében a 14.000.000,- forint összegben megjelölt értékű ingatlan tulajdonjogának megszerzését elutasító ítéleti rendelkezést támadta, így a vitatott fellebbezési érték - a pertárgyértékkel azonosan - 14.000.000,- forint.

A perköltség meghatározásánál az ítélet tábla a fenti összeget vette alapul.

Győr, 2012. évi május hó 16. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó