

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Rádi Péter ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, alperes neve (alperes címe) alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. október 19. napján meghozott 20.P.25.224/2008/55. számú ítélete ellen, az alperes részéről 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000 (Százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek 1982. november 13-án kötöttek házasságot, melyből 1983. április 23-án **R.E.**, 1988. április 5-én **L.Z.** és 1992. augusztus 11-én **G.L.** utónevű gyermekeik születtek.

Az alperes a házasságkötés előtt, 1981-ben vásárolta meg a **b.-i M.** utca 14. szám alatti (továbbiakban: perbeli ingatlan) telekingatlan 3645/87550 részületőségét. A telekingatlanra a tulajdonostársak építőközösségben egy huszonegy lakásos társasházat kívántak építeni. A megvásárolt ingatlanilletőség alapján az alperes volt az építője a felépítmény III. emelet 1. számú lakásnak. A III. emelet 3. számú, 62 m² alapterületű lakás építője dr. **S.K.** volt, aki 1983. január 30-án adásvételi szerződést kötött, mellyel az ingatlan 486/10000 részületőségét 650.000 forint vételárért eladta egy kívülálló személynek. Az alperes az 1983. február 8-án kelt levelében bejelentette az eladónak, hogy mint tulajdonostárs elővásárlási jogát gyakorolja és a kikötött vételáron megvásárolja az adott ingatlanilletőséget. A vételt követően az alperes, mint a III. emelet 3. ajtó számú lakás építője megállapodást kötött a III. emelet 2. számú lakás építőjével, hogy lakásaikat megcserélik, ezáltal az alperes lesz a tulajdonosa a III. emelet 2. ajtó számú lakásnak. Ehhez a tulajdonostársak hozzájárultak, és az építőközösségi szerződést ennek megfelelően módosították. Az

építésügyi hatóság engedélyt adott arra, hogy a III. emelet 1. és 2. ajtó számú lakások egybenyitva kerüljenek megépítésre. 1983. szeptember 30-án az alperes a III. emelet 2. ajtó számú lakás volt építőjével újabb megállapodást kötött, melyben rögzítették a lakások cseréjét. Mivel a 2. ajtó számú lakáshoz tartozó tulajdoni hányad 3/10000 résszel nagyobb, mint a 3. ajtó számú lakásé, az alperes ezt a 3/10000 tulajdoni hányadot megvásárolta 10.000 forint vételárért.

Az alperes édesanyjával, **D.L-nével** 1983. október 9-én megállapodást kötött. Ebben rögzítették, hogy a perbeli ingatlan III. emelet 3. számú lakás megszerzéséhez szükséges 650.000 forint vételarat és a 3/10000 részzel való részesítésért fizetett 10.000 forintot **D.L-né** bocsátotta fia rendelkezésére, ezért őt holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg, amelynek bejegyzéséhez az alperes hozzájárult. A szerződés csak 1997. március 12-én került bemutatásra a földhivatalhoz, mely alapján a perbeli ingatlan 489/794 tulajdoni illetőségére **D.L-né** javára holtig tartó haszonélvezeti jog került bejegyzésre.

Az ingatlan tulajdonosai az OTP-től az építésre hitelt igényeltek. Az 1984 februárjában megkötött hitelszerződésben az alperes tulajdonosként, a felperes egyenes adósként vett részt, az építkezéshez 360.000 forint kedvezményes, 100.000 forint banki hitelt kaptak, valamint két gyermekre tekintettel 80.000 forint szociálpolitikai kedvezményben részesültek.

Az építkezés befejezését követően az összevontan megépült III. emelet 1-2. ajtó számú lakás 102 m² alapterülettel 7086/A/9 hrsz. alatt került az alperes tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A peres felek házassága megromlott, 1996. május 13-án életközösségüket megszakították, ekkor a felperes két leánygyermekével együtt a perbeli ingatlanból elköltözött és a házasság felbontása iránt a B. Bíróság előtt **ügyszám** szám alatt pert indított, harmadik gyermekük az alperes gondozásában maradt. Külön pert indított az alperes és édesanyja ellen a perbeli ingatlanra haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

2000. április 10. napján a peres felek „házassági vagyoni szerződés” elnevezésű megállapodást kötöttek. Ebben rögzítették, hogy közöttük a B. Bíróság előtt **ügyszám** szám alatt a felperes által kezdeményezett házasság felbontása iránti per van folyamatban. A Csjt. 18. § (2) bekezdése alkalmazása érdekében, közös gyermekeik elhelyezése, tartása, a velük való kapcsolattartás, a házastársi tartás, a közös lakás használata, valamint - az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kivételével - a házastársi közös vagyon megosztása kérdésében, és a Csjt. 27. § (2) bekezdése alapján vagyoni viszonyaik rendezése érdekében megegyeznek, és házasságuk felbontása esetén a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelő egyezségük bíróság általi jóváhagyását kérik, továbbá meghatározzák a közös-, illetőleg a különvagyonukat. Megállapodtak abban, hogy a házasságukból született **R.** és **L.** utónevű gyermekeik a felperes, a **G.** utónevű gyermekük pedig az alperes gondozásába kerül azzal, hogy a Csjt. 72. § (2) bekezdésében foglaltaknak

megfelelően közös szülői felügyeletet tartanak fenn, a velük való kapcsolattartásban, külföldre utazásban egymást nem korlátozzák, egymástól gyermek- és házastársi tartásdíjat nem igényelnek. A b.-i társasházi öröklakás - amelyhez a társasház közös tulajdonában álló részek 794/10000 tulajdoni hányada és két pincerekesz - a házassági vagyonszövetségükbe tartozik, így annak egymás között egyenlő arányú tulajdonosai. Ezért „a Fővárosi Kerületek Földhivatalától az egészében (794/794) Férj - aki egyben ehhez feltétlen beleegyezését is adja - kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ingatlan - és értelemszerűen a társasház közös tulajdonából ehhez tulajdoni hányadra vonatkozóan - Feleséget 397/794 és Férjet 397/794 arányban illető tulajdonjogának „házassági vagyonszövetség rendezés” címén, minden további megkérdezésük nélkül az ingatlan-nyilvántartásba vételét kérjük.” A szerződésben az alperes a 489/794 tulajdoni hányadot terhelő hasznélvező **D.L-né** megbízottjaként akként nyilatkozott, hogy a hasznélvező nevében hozzájárul annak az őt illető 397/794 tulajdoni hányadra való mérsékléséhez. A házastársak megállapodtak abban, hogy házasságuk felbontása esetén a társasházi öröklakást közösen értékesítik és a befolyó vételárat egymás között egyenlő arányban megosztják. Kötelezettséget vállaltak arra, hogy a közös értékesítésből befolyó vételárat két, egymáshoz közel fekvő lakás megszerzésére fordítják, ami a gyermekekkel való napi rendszeres kapcsolatot biztosítja. A közös értékesítésig a lakást megosztva használják. A szerződés 4. pontja szerint a **t.-i H.** utcában lévő 734/2 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan személyenként 3/12 részben a házastársak, személyenként 2/12 részben pedig kiskorú gyermekeik tulajdonát képezi. A gyermekek összesen 6/12 tulajdoni hányadát a szülők holtig tartó hasznélvezeti joga terheli. A házastársak megállapodtak abban, hogy a felperes 3/12 tulajdoni hányada az alperes tulajdonába kerül és a felperes a gyermekek részilletőségét terhelő holtig tartó hasznélvezeti jogáról lemond. Beleegyezését adta ahhoz, hogy 3/12 tulajdoni hányadára az alperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, míg a gyermekek részilletőségét terhelő holtig tartó hasznélvezeti jogáról lemond. Megállapodtak a házastársak abban, hogy a **t.-i** ingatlant együttműködve értékesítik, amelyhez a kiskorúak törvényes képviselőiként hozzájárulásukat megadják. Az ebből származó vételárat az alperes holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt lakás megvásárlására fordítják. Amennyiben ennek megfelelően másik lakás kerül megvásárlásra, a perbeli ingatlan kizárólagos használatára, többethasználati díjfizetési kötelezettség nélkül a felperes jogosult. Az 5. pontban rögzítettek szerint a házastársak megállapodnak abban, hogy mindketten önálló gazdálkodó tevékenységet folytatnak a jövőben, és a vagyonukból illetve jövedelmükből megszerzésre kerülő ingatlanaik különvagyonukat képezik. A közös életvitelt szolgáló ingóságait a házasság felbontása esetén természetben megosztják, a nyilvántartás köteles ingóságok (például személygépkocsi) annak a félnek a különvagyont képezik, aki tulajdonaként az nyilvántartásba került. A 7. pontban a szerződő felek úgy nyilatkoztak, hogy kölcsönösen lemondanak arról a jogukról, hogy megállapodásukat a jövőben bármilyen jogcímen - így különösen a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága, tévedés vagy egyéb okra hivatkozással - megtámadják és kötelezettséget vállaltak arra, hogy a szerződés teljesítését szolgáló minden külön nyilatkozatot késedelem nélkül megteszik.

A szerződés aláírását követően a peres felek között a B. Bíróság előtt házasság felbontása iránti per szünetelés folytán, 2000. november 27-én megszűnt. A szerződésnek megfelelően a t-i ingatlan értékesítésre került, melynek vételára 1/3-1/3 arányban a gyermekek javára gyámhatósági fenntartásos betétbe került. Abból az alperes utóbb egy ügyvédi iroda céljára is alkalmas ingatlant kívánt vásárolni, ami azonban megghiúsult, mivel a R. és L. utónevű gyermekek a szerződéskötési szándékuktól elálltak. A későbbiekben az alperes a b-i H. utcában vásárolt egy lakást saját nevére.

A felperes 2000. év első felében - pontosan meg nem határozható időpontban - a perbeli ingatlanba visszaköltözött és az alperessel „kibékült.” Ezt követően, 2001 októberében kapcsolatukat megszakították és a jelen per alperese a Budai B. Bíróság előtt ügyszám szám alatt pert indított a házasság felbontására, a benyújtott keresetlevélben a 2000. április 10-én kelt „házassági vagyoni szerződésben” foglalt egyezség jóváhagyását kérte. Utóbb keresetétől elállt és a per megszüntetésre került. A peres felek házasságát a B. Bíróság a ügyszám számú részítéletével bontotta fel, ami 2009. november 23-án emelkedett jogerőre.

A 2000. április 10. napján létrejött szerződést a peres felek benyújtották a földhivatalhoz a felperes tulajdonjoga bejegyzése és a haszonélvező haszonélvezeti joga terjedelmének módosítása érdekében. A F. Földhivatala a 243600/1/2000. számú határozatával a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogát bejegyezte és D.L-né holtig tartó haszonélvezeti jogát az I. rendű alperes tulajdoni illetőségére jegyezte át. A határozat ellen az alperes édesanyja D.L-né fellebbezést terjesztett elő, melyben sérelmezte 92/794 arányban tulajdonjoga törlesztését. A F. Földhivatal az elsőfokú határozatot megsemmisítette és az elsőfokon eljáró földhivatalt új eljárás lefolytatására utasította. A megismételt eljárásban a F. Földhivatala a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, és elrendelte az eredeti állapot visszajegyzését. E határozat ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melynek folytán a F. Földhivatal az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A felperes a másodfokú határozat ellen közigazgatási pert kezdeményezett, a F. Bíróság azonban a ügyszám számú ítéletével a keresetet elutasította. 2002. december 9-én a felperes ismételtén előterjesztette tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatalnál. A F. Földhivatala ügyszám számú határozatával a felperes tulajdonjogát bejegyezte. Ez ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melynek folytán a F. Földhivatal határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatva elrendelte az eredeti állapot helyreállítását és a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította. A jogerős másodfokú határozattal szemben a felperes közigazgatási pert kezdeményezett, keresetét azonban a F. Bíróság az ügyszám számú ítéletével elutasította.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részének tulajdonjogát házassági vagyoni közösség jogcímén megszerezte, ezért a bíróság rendelkezzen tulajdonjoga bejegyzéséről. Ennek ténybeli alapjaként hivatkozott arra, hogy az alperessel életközösségük 1996 májusában megszakadt és a házasság felbontására irányuló pert indított. 2000 januárjában az alperes kezdeményezte kibékülésüket, ettől kezdve folytak közöttük

különböző egyeztetések és tárgyalások annak érdekében, hogy házassági vagyoni viszonyait rendezzék. Ilyen előzmények után került sor a 2000. április 10-ei szerződés megkötésére, amely alapján jogosult a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részének tulajdonjogára.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Módosított viszontkeresetében a 2000. április 10. napján kelt szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Érvénytelenségi okként hivatkozott arra, hogy a szerződés uzsorás jellegű, jó erkölcsbe ütközik, továbbá annak megkötésekor az alperes cselekvőképtelen volt. A szerződést tévedés, megtévesztés, fenyegetés és feltűnő értékaránytalanság címén megtámadta azzal, hogy ha a megtámadással elkésett, azt a keresettel szemben kifogásként tartja fenn. Viszonkeresete ténybeli alapjaként hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlan különvagyont képezte, mert azt részben a házasságkötés előtt szerezte, továbbá a házasság fennállása alatt megvásárolt részhez az anyagi forrást az édesanyja biztosította. Erre tekintettel a szerződés jó erkölcsbe ütközik, mert az alapján a felperes megkapta a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részét, holott ahhoz semmi köze sem volt, és azért az alperes ellenszolgáltatást nem kapott. A szerződés megkötésekor az alperest a felperes megtévesztette, tévedésbe ejtette. A szerződéskötéskor az alperesnek nem volt biztosítva a gyermekeivel való kapcsolattartás, ezért ennek rendezése érdekében kényszerhelyzetben írta alá a megállapodást.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, álláspontja szerint az valamennyi érvénytelenségi ok vonatkozásában minden alapot nélkülöz. Megállapodásuk hosszú tárgyalás eredményeként jött létre, melynek tartalmát az alperes dolgozta ki. A szerződés semmisségére ugyan bárki határidő nélkül hivatkozhat, a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján azonban az ötéves elévülési határidő elteltét követően a semmisség érdemben nem vizsgálható. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a peres felek a szerződés 7. pontjában lemondtak a szerződés megtámadási jogáról. Az alperes 2005. szeptember 18-án terjesztett elő kérelmet a házasság felbontása iránt és a perbeli megállapodás alapján kérte a házassági vagyontársaság tekintetében az egyezség jóváhagyását. Ez a Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint olyan nyilatkozatnak tekinthető, mellyel a szerződést írásban megerősítette. Vitatta továbbá az alperes által a gyermekekkel való kapcsolattartásra és viszonyra vonatkozó előadásait. Utalt arra, hogy a megállapodás a **t-i** ingatlan vonatkozásában teljesült, az alperes megvásárolt ingatlan vásárlása nem függ össze a jelen perrel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a **b.-i M. utca 14. III. emelet 1-2. szám** alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét házastársi vagyontársaság címén megszerezte. A viszontkeresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.161.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 900.000 forint kereseti és 900.000 forint viszontkereseti illetéket, valamint a 67.813 forint állam által előlegezett költséget az állam viseli. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkereste az illetékes földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, valamint a perfeljegyzés törlésére.

Az ítélet indokolása szerint a felperes érdemi ellenkérelmére figyelemmel a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége körében a bizonyítás az alperest terhelte. Az elsőfokú bíróság elsődlegesen a semmisségi okokat vizsgálta.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmisségre bárki határidő nélkül hivatkozhat, ezért a bíróság nem fogadta el a felperes elévüléssel kapcsolatos érvelését.

A Ptk. 17. § (1) bekezdése alapján gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - tartósan vagy a jognyilatkozata megtételekor átmenetileg - teljesen hiányzik. A felperes vitatta, hogy az alperes a szerződéskötéskor cselekvőképtelen volt. A bíróság ezzel kapcsolatban szakértői bizonyítást foganatosított és a kirendelt szakértő véleményében azt állapította meg, hogy az alperes a szerződéskötéskor belátási képességgel rendelkezett. Az alperes a szakértői véleményre észrevételeit késedelmesen terjesztette elő, amit a bíróság ezért a viszontkereset elbírálásánál figyelmen kívül hagyott. Az alperes kérelmére azonban már korábban beszerezte a B. Bíróság előtt ügyszám számú, tartás elmulasztásának vétsége miatt indult büntetőeljárás iratait. A büntető ügyben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerint az alperest megbetegedése nem korlátozta számottevően munkaképességében, végzettségének megfelelő munka ellátására képes volt. Mindezek alapján az alperes cselekvőképtelenségére való hivatkozása nem megalapozott.

A szerződő felek a szerződés tartalmát a jogszabályi rendelkezések keretei között szabadon határozhatják meg. A Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jó erkölcsbe az a szerződés ütközik, melyet a jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti. A peres felek egyező nyilatkozatából kitűnően 2000. április 10-én a házassági vagyoni szerződés megkötése idején házassági életközösségüket helyreállították. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felek között 2000. április 10. napján létrejött szerződés házassági vagyoni szerződésnek minősül. Abban a felek meghatározták a közös, illetőleg különvagyonukat, valamint azt, hogy a házasság felbontása esetén vagyonközösségi jogvitájukat hogyan kívánják rendezni. A Csjt. 27. § (2) bekezdése nem tartalmaz olyan kötelező tartalmi elemet, amelyet a szerződő feleknek a házassági vagyoni szerződés megkötésekor figyelembe kellene venniük, illetve amelyekre tekintettel kellene lenniük. Ezért a bíróság megítélése szerint nincs jogi akadálya annak, hogy a házastársak a vagyoni viszonyaik meghatározása során bevonják a közös, illetőleg külön vagyonaikat vagyoni viszonyaik felszámolásába, illetőleg a szerződés a közös vagyon célszerű vagy előnyösebb megosztása érdekében kiterjedjen a különvagyon részbeni átruházására, cseréjére, valamint a házasság felbontásával összefüggő egyéb

járolékos kérdésekre is. Ilyen esetben utóbb egyik fél sem hivatkozhat arra, hogy a szerződés a közös vagyon körén túlterjeszkedhet. A peres feleknek a házassági vagyonjogi szerződés megkötésekor nem kellett tekintettel lenniük a jogszabályi kötelező tartalmi elemekre és a szerződés rendelkezéseit szabadon állapíthatták meg. Ezért az alperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy a szerződéssel elérni kívánt cél a jó erkölcsbe ütközne. Ezzel összefüggésben utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a szerződés a T.-ben lévő ingatlan vonatkozásában teljesült, azt értékesítették és a vételár a gyermekek javára gyámhatósági fenntartásos betétkönyvben került elhelyezésre. Az alperes hivatkozása szerint ebből nem lakóingatlant, hanem ügyvédi iroda céljára szolgáló ingatlant kívánt vásárolni. Ez eltér a házassági vagyonjogi szerződés 4. pont 2. bekezdésétől, mivel a szerződő felek akarata arra irányult, hogy abból lakás vásárlása történjen meg. Ha az alperes az általa hivatkozott H. utcai lakást a t-i ingatlan vételárából vásárolta meg, úgy maradéktalanul teljesült a szerződés 4. pontjának rendelkezése.

Ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés, Ptk. 202. §). A peres felek személyes előadása szerint 1996 májusát követően közöttük a viszony rendkívül megromlott, ehhez kapcsolódtak különböző birtokháborítási, gyámhatósági, valamint kamarai és büntető eljárások. Ennek oka a bíróság megítélése szerint az volt, hogy a peres felek között a viszony megromlott, és közöttük olyan vitás kérdések voltak, melyeket nem tudtak rendezni. Amikor a felek a házassági vagyonjogi szerződést megkötötték, kibékültek, közöttük a házassági életközösség helyreállt. Erre tekintettel önmagában a peres felek személyes előadása alapján nem állapítható meg, hogy a felperes az alperes helyzetét kihasználta volna. A házassági életközösség helyreállításával rendeződött az alperes által sérelmezett állapot, mely szerint a felperes gondozásában lévő két leánygyermekével kapcsolatot nem tudott tartani, mivel az életközösség helyreállítását követően a R. utónevű gyermekük elköltözéséig közös háztartásban éltek. Mindezek mellett a tanúk vallomása sem volt alkalmas az alperesi állítások alátámasztására. Dr. B.Z. okiratszerkesztő ügyvéd vallomása szerint a felek egy hosszabb ideig tartó feszült helyzetet zártak le a perbeli szerződés megkötésével, melynek tartalmával egyetértettek. Dr. M.-né dr. Sz. J. a szerződésről annak megkötését követően szerzett tudomást, annak részleteire vonatkozóan azonban nem tudott nyilatkozni. Azt az alperessel egyezően adta elő, hogy 1996-tól az alperes akadályoztatva volt a kapcsolattartásban, a tőle távol élő gyermekeivel, illetőleg hogy a R. utónevű gyermek és a felperes között a viszony rendkívüli módon megromlott, mert a gyermek 18 éves kora óta nincsenek beszélő viszonyban. D. R., a peres felek gyermeke nem tekinthető elfogulatlannak, különös figyelemmel arra, hogy édesanyjával nincs beszélő viszonyban. Vallomásában arra vonatkozóan is nyilatkozott, hogy utóbb édesapja mesélte el neki a szerződéskötés körülményeit, melynek tartalmára azonban nem tudott nyilatkozni. I.A. a szerződés megkötésének körülményeit, a szerződés tartalmát nem ismerte, de megerősítette azt az alperesi hivatkozást, miszerint az életközösség megszakadása után a peres felek között a viszony rendkívül rossz és feszült volt. Mindezekből következően az elsőfokú

bíróság megítélése szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján a felek között létrejött szerződés semmissége nem volt megállapítható.

A szerződés megtámadásának határidejéről a Ptk. 236. § (1) és (2) bekezdései rendelkeznek. Az alperes személyes nyilatkozata szerint a tévedést, megtévesztést a szerződés megkötését követően egy évvel később ismerte fel, azonban a jelen per megindításáig a szerződést nem támadta meg. Ebből következően helytálló az a felperesi érvelés, mely szerint az alperes az egyéves megtámadási határidő elteltét követően megtámadási igényét elkésztetten érvényesítette. A megtámadásra jogosult azonban a Ptk. 236. § (3) bekezdése szerint a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadását akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt. Ebből következően az alperes a szerződés megtámadásával kapcsolatos igényeit kifogás útján érvényesíthette.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint - a semmisség körében hivatkozott indokoknál fogva - az alperes által hivatkozott megtámadási okok fennállása nem állapítható meg. Egyetértett azzal a felperesi állásponttal, mely szerint az, hogy az alperes az újabb házasság felbontása iránti perben a vagyoni jogi viták rendezése tekintetében a perben támadott házassági vagyoni jogi szerződésre hivatkozott, az a Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint a szerződés írásbeli megerősítésének minősül. Mindezek mellett utalt arra is, miszerint a bírói gyakorlat egységes a tekintetben, hogy a megtámadás lehetőségét nem zárja ki az, ha a felek a szerződésben megtámadási jogukról lemondanak. Mindezekre tekintettel a bíróság a viszontkeresetet elutasította és a Csjt. 27. § (2) bekezdése szerint érvényes házassági vagyoni jogi szerződés alapján megállapította, hogy a felperes megszerezte a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét házastársi vagyoni közösség jogcímén. A viszontkereset körében mellőzte F.Z., Fényes F.Z.-né, a M. család, valamint B.Á. tanúkenti kihallgatását, tekintettel arra, hogy nevezettek a perbeli szerződés megkötésére nyilatkozni nem tudtak volna, a peres felek házasságával kapcsolatos egyéb viszonyok pedig a per eldöntése szempontjából irrelevánsak voltak.

Az alperes a kereset és a viszontkereset tekintetében is pervesztes lett, ezért a bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őt a perköltség megfizetésére. A peres felek személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket, valamint az állam által előlegezett költséget a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte, hogy az ítélőtábla azt változtassa meg és a felperest kötelezze az eljárással felmerült költségei viselésére.

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság igazságszolgáltatási feladatát nem teljesítette. Az eljárás során többször jelezte, hogy az elsőfokú bíróságot elfogultnak tartja, mellyel kapcsolatos valamennyi állítását igazolja a meghozott ítélet, abban az alperes minden szava és állítása, valamint minden javára

értékelhető körülmény teljes mértékben a felperes javára került értékelésre. A házasság intézményének alapvető társadalmi rendeltetése az, hogy a házastársak a társadalom további fennmaradását közös gyermekek felnevelésével szolgálják. Az alperes állítja, hogy mindhárom gyermeküket születésük óta megfelelően, egészségének és képességének megfelelően eltartotta és teszi ezt mind a mai napig. Ennek legfőbb korlátja a felperes, aki a legkülönbözőbb eljárásokat kezdeményezi ellene. A perbeli szerződés előzménye is az volt, hogy a felperes évek óta minden eszközzel ellehetetlenítette közös gyermekeik és az alperes életét is. Ilyen körülmények között kísérelte meg az alperes gyermekei sorsát rendezni, szándéka kizárólag a gyermekek megélhetése és lakhatása biztosítására szolgált. A felperes a két leánygyermeket az alperestől elzárva tartotta egy egészségtelen lakásban. A házasság sérelmes határozat által említett megromlásakor az alperes elköltözött a perbeli lakásból, ennek ellenére azt változatlanul fenntartotta, biztosította gyermekei lakhatását és élelmezését. Mivel a G. utónevű gyermek igényelte az apai gondoskodást, ezért ő az alperessel élt. A két nagyobbik gyermeket a felperes minden eszközzel az alperes ellen fordította, ismeretlen helyre költöztette őket, kitiltatta iskolájukból és nem biztosította a velük való kapcsolattartást.

Az ítélet közvetlen előzménye, hogy a felperes legutóbbi beadványában kifejtette, miszerint a jelen perrel megszerezni kívánt tulajdoni hányadot a L. utónevű közös gyermeküknek kívánja juttatni. Ezt maga L. sem fogadta el, mert sértené a testvérek közötti egyenlőséget. A felperes súlyos betegsége idején ígéretet tett L-nak arra, hogy ha túléli betegségét, befejezi a család elleni viszálykodást és lezárja a pert is. Ekkor „ellenségei”, unokahúga és gyermekei is mellé álltak, látogatták, anyagilag támogatták. A felperes meggyógyult, ennek ellenére nem hajlandó teljesíteni korábbi ígéretét. Azt sem fogadja el, hogy az a lakás, amihez semmi köze nincs, az alperes haszonélvezetével terhelt három közös gyermekük egyenlő arányú tulajdonát képezze. Az alperes biztosítja mindhárom gyermek lakhatását, megélhetését mind a mai napig - amire a felperes képtelen -, ezért a felperesnek megítélt jelentős mértékű perköltség anyagi körülményeik miatt teljesíthetetlen terhet ró a család számára. A szerződés „tévedés” miatt történő megtámadása alapjául szolgáló ok akkor is lehet alapos, ha az az eljárás alatt egyéb megtámadásra alapot adó körülmény mellett válik ismertté. Az elsőfokú ítélet minden egyes tényt elferdített, valóságnak meg nem felelő módon ismertetett. Ennek egyik példája az ítélet 8. oldal 2. bekezdése. Ha bíróság nem korlátozta volna az alperes tárgyaláson való megszólalásait, megérthette volna, hogy ténylegesen miről van szó. Az előadott és bizonyított tény ismételése lehet felesleges, amikor azonban egy kívülálló tanú által egyértelműen igazolt tény is valóságtól eltérően ismertet a határozat és azt félrevezető módon írja le, arra nincs logikus magyarázat. Értelmetlen, megalapozatlan, a magyar nyelv szabályait sértő és iratellenes az elsőfokú ítélet következő mondata: „Bár utóbb szerzett tudomást már a jelen per tartama alatt arról, hogy a felperes szexuális zaklatással vádolta ismerős előtt a leánygyermekéi vonatkozásában, ez is közrehatott a szerződéskötésben, hiszen látható hogy milyen voltak”. Ezzel ellentétben a felperes nem „vádolt” és amit elkövetett az sem a leánygyermekéi vonatkozásában történt. Az alperes az eljárás

folyamatban léte alatt szerzett tudomást arról, hogy a felperes a R. nevű gyermeküknek betanította, hogy ő fajtalanzkodott vele, „molesztálta.” A gyermek ezt nem csak maga mondta el tanúkénti kihallgatása során, hanem azt igazolta I.A. tanú vallomása is. A felperes B.Á. előtt akarta „vizsgáztatni” a gyermeket, mielőtt megteszi ellene a feljelentést a rendőrségen. Ekkor történt, hogy B.Á. előtt nem sikerült a „főpróba” és emiatt meghíúsult feljelentése. Azt, hogy az elsőfokú bíróság nem értette meg, hogy miről volt szó, igazolja az is, hogy megalapozatlanul mellőzte nevezett tanú kihallgatásra tett indítványát. E tévesen értelmezett tény tekintetében lehet megalapozatlan egy személy kihallgatása, de a valóságnak megfelelően ismertetett előadás bizonyításához szükséges lett volna nevezett személy kihallgatása. Ez önmagában nem csak a szerződés tartalmában való „tévedést” jelenti, hanem azt is, hogy nem kötött volna a felperessel szerződést, ha tudja, hogy közös gyermekükkel szemben ilyen módon jár el és ilyen eszköztől sem riad vissza tönkretétele érdekében. A támadott ítélet minden tekintetben ilyen és ehhez hasonló megalapozatlanságban szenved.

Az elsőfokú bíróság döntése során szem elől tévesztette, hogy a szerződéssel a felek szándéka egyértelműen kiskorú gyermekeik sorsának rendezésére irányult. Megállapítható, hogy az alperes leánygyermekeivel nem találkozhatott, mert a felperes minden fondorlatot elkövetett annak érdekében, hogy a kapcsolattartásra vonatkozó rendelkezések ne legyenek végrehajthatók. Erre figyelemmel nyilvánvaló, hogy a felperes által létrehozott embertelen állapot megszüntetésére irányuló kényszerhelyzetben keletkezett a szerződés. Amennyiben a felperest is ilyen szándék vezérelte, akkor mindketten utóbb meghíúsult közös feltevésben kötöttek szerződést, a felperes azonban mindenképpen megtévesztette az alperest. Az elsőfokú ítélet nem foglalkozik azzal, hogy az alperes a szerződést megtámadta a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága címén is. Erre tekintettel azt meghaladóan, hogy nem értékelte az alperes kiszolgáltató helyzetét és a szerződésből felperesnél jelentkező egyoldalú előnyöket és annak uzsorás voltát, a szolgáltatások egyenértékűségével sem foglalkozott. Ezt az alperes csak akkor ismerhette fel, amikor a felperes a gyermekek igénybevételével meghíúsította az újabb ingatlanvásárlást.

A felek között a perbeli ingatlan vonatkozásában házastársi vagyontársaságról nem lehet szó, mert az teljes egészében az alperes különvagyonát képezte. A vagyontársaságba ingóságok tartoztak, jelentős értékű anyag-, áru- és gépkészlet halmozódott fel a felperes vállalkozásában. Ezt, a perbeli ingatlan értékét jelentősen meghaladó vagyont kizárólag a felperes értékesítette, abból az alperesnek semmit sem juttatott. Az alperes minden ellenszolgáltatás nélkül adta oda a jelentős értékű perbeli lakás felét, valamint egy Opel Corsa személygépkocsit és az összes értékesebb ingóságokat, a gépkocsit azért adta, hogy közös gyermekeiket tudja szállítani az iskolába és egyéb foglalkozásokra. Azt azonban nem használta sokáig, mert tartozásai fejében elvették tőle. E tekintetben is meghíúsult az a feltevés, amire figyelemmel a gépkocsit az alperes a felperesnek adta. A szerződésnek tartalma szerint volt „egyenértékűsége.” A perbeli fél lakás ellenértéke az alperes részére a t- i telek lett volna, melynek fele része az akkor még kiskorú gyermekek tulajdonát

képezte a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt. Az alperes a gyermekek részére egy társasházi tulajdonban álló ingatlant kívánt vásárolni, amelyhez előszerződést kötött. Mivel a végleges szerződés megkötéséhez gyámhatósági jóváhagyás szükséges, peres eljárást kezdeményezett annak létrehozása érdekében a V. Kft.-vel szemben. A jelen perben kérte a peres iratok beszerzését, amelyről az elsőfokú ítélet említést sem tesz és az ezzel kapcsolatos tényállást is tévesen ismerteti. Sérelmes és iratellenes ezzel összefüggésben az a megállapítás, miszerint a leánygyermek elálltak a szerződéstől. A felperes nagykorúságuk elérésének napján R.-val és L.-val aláíratott egy-egy okiratot, mellyel számukra is kárt okozott. Az ezzel kapcsolatos körülményekre vonatkozóan lefolytatott bizonyítási eljárással az elsőfokú bíróság nem foglalkozott. Dr. M.-né dr. Sz.J., **D. R., I.A.** tanúk is alátámasztották azt az állítást, hogy a felperes gyermekeit megtévesztő módon vette rá az okiratok aláírására. E szándékos magatartásával elvonta a szerződés alapján alperesnek jutó anyagi előnyt, ami önmagában is alkalmas a szerződés tévedés, megtévesztés és feltűnő értékkülönbség jogcímén történő megtámadására. A felperes egyébként az érvényesített tulajdoni igénye esetén tartozik a fél tulajdonnal járó kötelezettségeket is teljesíteni. Amennyiben a szerződés alapján tulajdonosa az ingatlan fele részének, úgy az állítólagos tulajdonszerzése óta felmerült költségek és kiadások terhére eső részének - legkevesebb 5.000.000 forintnak - a megtérítésére tart igényt az alperes.

Az ügyben beszerzett szakértői vélemény az alperes észrevételeitől függetlenül megalapozatlan. Kétségtelen, hogy észrevételeit a szakvéleményre az alperes késedelmesen terjesztette elő, de ezzel egyidejűleg igazolási kérelemmel is élt. Ebben előadta, hogy magánszakértőt kívánt igénybe venni, akinek azonban teljes egészségügyi dokumentációját nem tudta átadni, mivel az a perben kirendelt szakértőnél maradt. Ezt többszöri eredménytelen kísérlet után tudta megszerezni, amikor az általa felkért szakember szabadságra ment. Mindezekről az elsőfokú bíróság ítéletében említést sem tett. Nyilvánvaló, hogy a szakértői vélemény annak szellemében készült, hogy ne a szakértő döntse el a pert, ezért az alperes indokoltnak és szükségesnek tartja a mai napig fennálló egészségi károsodása és a szerződés között fennálló összefüggés elmélyültebb és alaposabb elemzését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése megalapozott, indokolása azonban csak részben helytálló.

A peres felek között 2000. április 10. napján létrejött szerződést (továbbiakban: perbeli szerződés) az elsőfokú bíróság tévesen minősítette házassági vagyoni szerződésnek arra figyelemmel, hogy annak megkötésekor a felek között az életközösség fennállt, ugyanis az, hogy a házastársak vagyoni jogi megállapodása milyen jellegű szerződésnek minősül, kizárólag annak tartalma alapján ítéltető meg.

A Csjt. 27. § (2) bekezdése szerint a házassági vagyoni szerződés a házastársak olyan megállapodása, mellyel a Csjt. rendelkezéseitől eltérően határozzák meg, hogy mely vagyon került közös- illetve különvagyonba. A perbeli szerződés megkötésének körülményei tekintetében megállapítható, hogy a házastársak között 1996-tól házasság felbontására irányuló per volt folyamatban, melynek tényét szerződésükben is rögzítették. A peres felek perbeli előadásából kitűnően megpróbálták kapcsolatukat rendezni, életközösségüket helyreállították, ennek ellenére egymással a gyermekek elhelyezésével, a közös vagyon megosztásával kapcsolatban tárgyalásokat folytattak, melynek eredményeként - ezekre vonatkozó két előzetes írásbeli megállapodásukat követően - került sor a perbeli szerződés megkötésére. Annak 1. pontjából kitűnően a felek megállapodása két körre terjedt ki, egyrészt a Csjt. 18. § (2) bekezdésének alkalmazása érdekében a gyermekek tartása, a velük való kapcsolattartás, a házastársi tartás, a közös lakás használata, a házastársi közös vagyon megosztása kérdésében, másrészt a Csjt. 27. § (2) bekezdése alapján vagyoni viszonyaik rendezésében. Tartalma alapján a perbeli szerződés 5. pontja minősül házassági vagyoni szerződésnek, mely szerint a felek a Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően abban állapodtak meg, hogy a jövőben mindketten önálló gazdálkodó tevékenységet folytatnak, a jövedelmükből megszerzett ingatlanuk és nyilvántartásba vett ingóságai különvagyonukat képezik. A 3. pontban egyértelműen rögzítésre került, hogy a perbeli ingatlan a „házassági vagyontársaságba tartozik”, a 4. pont a házastársak és gyermekeik közös tulajdonában álló ingatlanra vonatkozik, melyekből következően a 3-4. pontokban a felek az ingatlanok vonatkozásában a házastársi közös vagyon megosztásáról rendelkeztek, házasságuk felbontása esetére.

Helytálló az elsőfokú bíróság döntése és indokolása a semmisségi okok tekintetében, melyek nem bizonyítottak. Ezzel összefüggésben kiemelten utal az ítélet tábla arra, hogy a szerződés érvénytelenségét eredményező semmisségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia.

A Ptk. 202. §-a szerinti érvénytelenség akkor állapítható meg, ha annak együttes törvényi feltételei teljesültek, a szerződés megkötésekor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság állt fenn és ezt az aránytalan előnyt az egyik fél a másik fél helyzetének kihasználásával kötötte ki. Ezen érvénytelenségi ok szerződéskötéskor való fennállását az alperes fellebbezésében maga cáfolta, arra való hivatkozással, hogy a szerződésnek volt „egyenértékűsége”, a perbeli lakásingatlan felperesnek juttatott 1/2 részzelöltségének ellenértéke a T.-ben lévő - a peres felek és gyermekeik közös tulajdonát képező, a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt - telek „lett volna”, melynek vételárából a gyermekek részére egy előszerződéssel lekötött társasházi lakásingatlant kívánt vásárolni. Ezzel kapcsolatos előadásai alapján a szerződés 3. és 4. pontjait utóbb azért tartja sérelmesnek, mert állítása szerint a T.-ben lévő telek eladása után annak vételárából az előszerződéssel lekötött ingatlan vásárlását a R. és L. utónevű gyermekek nagykorúságuk elérésekor az őket illető vételárral kapcsolatos - felperes ráhatására és megtévesztő magatartása folytán tett - nyilatkozatuk akadályozta meg. Mindezekből következően az alperes állításai

szerint a feltűnő értékkülönbség nem a szerződéskötéskor állt fenn, az azt követően és azzal következett be, hogy az előszerződéssel lekötött ingatlan vásárlása megghiúsult. Erre figyelemmel - mivel a feltűnő értékkülönbségnek a szerződés megkötésekor kell fennállnia - az alperes adott semmisségi okra való hivatkozása alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközése milyen szempontok alapján ítéltető meg. Ezeket figyelembe véve megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes ezen érvénytelenségi ok fennállását sem bizonyította. Az alperes fellebbezési hivatkozásaira figyelemmel utal az ítéltő tábla arra, hogy jogilag megengedett, továbbá az általános társadalmi felfogás szerint sem jóerkölcsbe ütköző az egyik házastárs által a másik részére való ingyenes juttatás, illetve a különvagyon közös vagyonba utalása. Erre figyelemmel a peres felek között létrejött szerződés jóerkölcsbe ütközése abban az esetben sem lenne megállapítható, ha a perbeli ingatlan bizonyítottan teljes egészében az alperes különvagyonát képezte volna, ezáltal annak $\frac{1}{2}$ részzilletősége tulajdonjogát ingyenesen juttatta a felperesnek.

Alaptalanul kifogásolta az alperes az elsőfokú bíróságnak a cselekvőképtelenségére alapított semmisségi ok tárgyában hozott döntését. A perben kirendelt orvosszakértő az adott kérdésben az alperes személyes vizsgálatán alapuló orvosi adatokra alapítva nyilvánított véleményt, melynek helyessége nem kétséges. Ennek megerősítéseként utal az ítéltő tábla arra, hogy a házastársak között 1996-ban indult bontóper a szerződés megkötésekor is folyamatban volt, melynek során olyan körülmény nem merült fel, ami az alperes cselekvőképességét kétségessé tette volna. Mindezek mellett az alperes a szerződéskötést megelőzően és az követően is ügyvédként tevékenykedett, melyre cselekvőképessége esetén nyilvánvalóan nem lett volna képes.

Ugyancsak alaptalanul kifogásolta fellebbezésében az alperes, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés írásbeli megerősítésére figyelemmel érdemben nem bírálta el az alperes által kifogással érvényesített megtámadási okokat. A Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint a megtámadási jog megszűnik, ha a megtámadásra jogosult, a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősíti. A perbeli adatok szerint az alperes az életközösség újabb megszakítását követően 2001-ben az általa hivatkozott megtámadási okok alapjául szolgáló tények ismeretében indított pert a házasság felbontására. Előterjesztett keresetlevelében hivatkozott a felperessel kötött perbeli szerződésre és a járulékos kérdésekben az abban foglaltaknak megfelelő döntést kért, ami egyértelműen a szerződés írásbeli megerősítésének minősül. Ez a megerősítés a Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint az alperes megtámadási jogát megszüntette, melyre figyelemmel azt a felperesi követeléssel szemben kifogásként sem érvényesítheti.

Mindezekre figyelemmel a perbeli szerződés 3. pontjában foglaltak alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részére a felperes tulajdonjogát és rendelkezett annak bejegyzéséről.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes javára a másodfokú perköltség megfizetésére, ami a felperes képviseletével felmerült ügyvédi munkadíj. Ennek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint, a képviselő kifejtett tevékenységét mérlegelve, a pertárgy értéke alapján megítélhető összegnél alacsonyabb összegben állapította meg, ami az áfát is tartalmazza. A felek költségmentességére tekintettel az alperes által le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. június 28.

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

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