

A Győri Ítéltábla Popgyákunik és Bozzay Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** dr. Fejesné dr. Márton Zsuzsanna által képviselt **alperes** ellen **házastársi közös vagyon megosztása** iránt a Vas Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében a 2011. évi november hó 7. napján 17.P.20.944/2010/28. szám alatt hozott részítélet ellen a felperes részéről 29. és 30 szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljár hatóság felhívására 960.000,- (Kilenszázhatvanezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Köteles a felperes megfizetni az alperesnek 15 napon belül 150.000,- (Egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében a 2009. november 17. napján megkötött házastársi közös vagyont megszüntető szerződés alapján 12.000.000,- forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes viszontkeresetében a 2009. szeptember 3. napján kelt megállapodás és a 2009. november 17. napján kelt házastársi közös vagyont megszüntető szerződés semmiségének a megállapítását kérte jóerkölcsbe ütközés jogcímén. Másodlagosan megtámadta mindkét szerződést megtévesztésre hivatkozással.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletében megállapította, hogy a peres felek között 2009. szeptember 3. napján kelt megállapodás, valamint a 2009. szeptember 17. napján kelt házastársi közös vagyont megszüntető szerződés semmis. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a magyar állam javára az illetékes adóügyi hatóság felhívására 720.000,- forint le nem rótt illetéket. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 500.000,- forint + áfa perköltséget.

Részítéletének tényállása szerint a peres felek házastársak voltak, de házasságukat a Kőszegi Városi Bíróság a P.20.155/2006. szám alatti bontóperben felbontotta. A peres felek a bontóper során egyezséget kötöttek a járulékos kérdésekben. A házastársi közös

vagyonhoz tartozó ingóságait értékarányosan megosztották, egymással szemben e vonatkozásban követelésük nem volt.

A peres felek közös tulajdonát képező a **Település 1**, szám alatti ingatlan közös értékesítésében állapodtak meg. Az ingatlan kizárólagos használója az alperes lett és az alperes 2007. január 1. napjától kötelezettséget vállalt arra, hogy megfizet a felperes részére havi 22.500,- forint többlethasználati díjat. Rögzítették azt is, hogy az ingatlant terhelő hitelt közösen törlesztik $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban.

A perbeli ingatlan közös értékesítése 2006. december 31. napjáig nem sikerült. Ezt követően az alperes fizeti a többlethasználati díjat a felperes részére, valamint fizeti az ingatlanon fennálló hiteltörlesztést is.

A peres felek az ingatlan építéséhez kölcsönt vettek fel az **"A" Bank** Zrt-től, valamint 1.600.000,- forint lakásépítési kedvezményt és 400.000,- forint adó-visszatérítési támogatásban is részesültek. 2007. január 1. napjától 2011. október 6. napjáig terjedő időszakban az alperes egyedül 1.995.464,- forintot fizetett be, 2011. október 6-án a fennálló hiteltartozás összege 3.997.226,- forint. Az 1.600.000,- forint megelőlegezett kölcsön 2010. november 29. napján hitellé alakult át, amelynek törlesztő részleteit az alperes fizeti, 2011. november 6. napján ennek egyenlege 1.537.729,- forint.

A felperes 2009. nyarán felkereste **"B"** ügyvédet, hogy az ingatlan sorsát peren kívül rendezni szeretné, igénye 12.000.000,- forint volt. Ezt követően a felek ingatlan értékbecslést szereztek be, amely szerint a 2009. évi forgalmi érték 25.800.000,- forint volt, amit a felek elfogadtak. 2009. szeptember 3-án megállapodást kötöttek a **település 1-i** hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése körében. Az ingatlan tehermentes értékét 20.640.000,- forintban állapították meg, a felperes tulajdoni hányadának értékét 12.000.000,- forintban. Ezen összeg megfizetésére az alperes 2011. szeptember 30. napjáig vállalt kötelezettséget.

Ezen megállapodás tartalmával egyezően jött létre a 2009. november 17. napján kelt házastársi közös vagyont megszüntető szerződés arra figyelemmel, hogy az alperes hitelt tudjon igénybe venni. A hiteligénylés benyújtására azonban nem került sor.

A megállapodás során azonban nem került elszámolásra az ingatlanon fennálló hiteltartozás, nem vették figyelembe a megállapodás megkötésekor az alperesi különvagyoni telek értékesítéséből befolyt vételárnak a közös tartozásra való elszámolását, az alperes nagymamája javára fennálló tartási jogot, az alperes által az életközösség megszakadását követően egyedül teljesített tartás mértékét, nem számolták el az életközösség megszakadását követően teljesített hiteltartozást, valamint a kimaradt a **"C"** Biztosító Zrt-nél lévő életbiztosításban szereplő összeg elszámolása is.

Az elsőfokú bíróság az alperes semmiség megállapítására irányuló viszontkeresetét alaposnak ítélte.

Álláspontja szerint a Ptk. tiltja azt, hogy a felek társadalmi és gazdasági rendeltetésükkel ellentétes érdeket érvényesítsenek, ezért semmisnek nyilvánítja az úgynevezett tilos

szerződéseket. Ide tartoznak azok a szerződések, amelynek tartalma, illetőleg amellyel elért kívánt eredmény nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A jóerkölcs olyan jogi kategória, amely a társadalom általános erkölcsi értékítéletét fejezi ki. A szerződés jóerkölcsbe ütközése megállapítása során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálni, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e.

A fenitek alapján azt vizsgálta, hogy a felek között a házastársi közös tulajdont megszüntető szerződés, illetve megállapodás érvényesen létrejött-e.

A Pp.164.§ (1) bekezdése szerint a szerződés semmiségére hivatkozó felet terheli az azt megalapozó tények bizonyítása.

Álláspontja szerint a perbeli szerződések megkötésének előzményei, körülményei a felek által tanúsított magatartás kifejezetten cáfolják azt, hogy az alperes részéről joglemondó tartalmú nyilatkozat került volna megtételre, vagy pedig ez a szándék vezette volna az alperest, hiszen a felek közötti családjogi kapcsolat ezt nem indokolta.

A felek házassága 4 éven keresztül állt fent, gyermekük a házasságból nem született. Így nem állapítható meg olyan indok a felek között, amely a házasságuk sajátossága vagy a kiskorú gyermek érdekeire tekintettel indokolta volna azt, hogy a peres felek az arányosságtól eltérjenek.

A rendelkezésre álló eljárási adatok alapján azt állapította meg, hogy a felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányada mellett a közös tulajdont képező ingatlanon fennálló terhek elszámolása nem történt meg. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság azt nem tudta megállapítani, hogy az alperest valamilyen olyan szempont vezette volna a megállapodás megkötésekor, hogy az ingatlanon fennálló terheket és az azokhoz kapcsolódó elszámolást mellőzzék.

Ezért a peres felek között létrejött megállapodást és házastársi közös vagyont megszüntető szerződés semmis, mivel jóerkölcsbe ütközik. A szerződés tartalma ellentétben áll azon társadalmi közfelfogással, hogy a terhek kizárólag az egyik fél jutó részét terheljék.

Nem találta alaposnak az alperesnek a tévedésre vonatkozó viszontkeresetét.

Önmagában az a tény, a szerződés valamelyik féle sérelmes, vagy nem jár jogos, vagy jogosnak vélt igényei teljes kielégítésével, a szerződés eredményes megtámadását nem eredményezi.

Az alperes által hivatkozott a közös tulajdon megszüntetésének elszámolása során figyelembe nem vett tételek vonatkozásában az alperesnek a szerződések megkötésekor tisztában kellett lennie azzal, hogy milyen tételek lettek kifizetve az ingatlanra, milyen terheket kell figyelembe venni. Az alperes által hivatkozott tételekkel nyilvánvalóan tisztában volt az alperes függetlenül attól, hogy milyen iratokat talált meg a nagyanyja halálakor.

Ezért a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján azt megállapítani nem tudta, hogy a Ptk.210.§ (1) és (4) bekezdésben foglalt megtámadási okok fennállnak. Ezen megtámadási okokat azonban részletesen nem vizsgálta, figyelemmel arra, hogy a szerződések semmiségét már megállapította.

A részítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte az elsőfokú részítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmének történő helyt adást. Kérte az alperes kötelezését 12.000.000,- forint tőke ennek 2010. január 15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és a felmerült első és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezni.

Fellebbezésének indokolása szerint vitatta azon elsőfokú ítéleti álláspontot, hogy a megállapodás és a házastársi közös vagyont megszüntető szerződés a Ptk.200.§ (2) bekezdésébe ütközne.

A joggyakorlat értelmében nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet a jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt, a vállalt kötelezettség jellege vagy az ellenszolgáltatás felajánlása illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti.

A jóerkölcsi egy olyan jogi kategória, amely a társadalom általános értékítéletét fejezi ki. A jóerkölcsbe ütközés megállapítása során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálnia a bíróságnak, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e. Mindkét félnek tudnia kell arról, hogy a szerződés tartalma tiltott cél elérését szolgálja, vagy a szerződés erkölcsstelensége számukra nyilvánvaló.

Ez a semmiség ok nem azonosítható és nem helyettesíthető a másik fél helyzetének - aránytalan előny kikötése mellett történő - kihasználásával.

Jelen esetben sem az alperessel kötött jogügylet, sem az általa vállalt ellenszolgáltatás, sem a felek által közösen elért cél nem volt tiltott, így az alperessel kötött szerződése is jóerkölcsbe nem ütközhetnek. A szerződés értékaránytalanságot sem mutat.

A felek jó vagy rosszhiszeműségének a jóerkölcsbe ütközés miatti semmiség megállapítása szempontjából nincs jelentősége, de a szerződő felek tudattartalmának abból a szempontból igen, hogy a szerződéskötés időpontjában a szerződésnek jóerkölcsbe ütközése számukra is nyilvánvaló kell, hogy legyen.

A perbeli esetben egyik szerződés esetében sem beszélhet ilyenről, tehát téves az elsőfokú bíróság álláspontja.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Igényt tartott a másodfokú perköltség megfizetésére is.

Ellenkérelmének indokolása szerint a felperes fellebbezésében a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződés jogi kategóriájára történő hivatkozáson túl semmilyen módon nem indokolta meg, hogy a jelen per tényállására figyelemmel miért nem megalapozott az elsőfokú részítélet.

Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a közös vagyon megszüntetése tárgyában létrejött szerződés megkötésekor sem a felek kapcsolata alapján, sem a fennálló kényszerhelyzet nem indokolta az alperesnek a felperes felé történő joglemondó szándékát.

A jóerkölcs a társadalom általános értékítéletét, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki.

Álláspontja szerint bizonyítást nyert a perben az a tény, hogy a felek egyetlen jelentősebb értékű közös vagyonuk megosztása során az ingatlanon fennálló terhek elszámolása, a tartási jog értékelése és a ténylegesen teljesített tartás elszámolására semmilyen módon nem került sor. Nem egyeztethető össze a társadalmi közfelfogással és elvárásokkal az a tény, hogy a szerződések tárgyát képező ingatlan terhei kizárólag az alperesre jutó részt terheljék. Ezzel az elérni kívánt eredmény nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A 2013. április 25-én megtartott tárgyaláson a peres felek egyezően úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlanon meglévő elidegenítési és terhelési tilalmak változatlanul fennállnak, törlésre nem került sor és a jogok jogosultjának a nyilatkozatai sem kerültek beszerzésre a szerződéseknel.

A felperes álláspontja szerint az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom nem semmiségi ok. Ha a jog tulajdonosa nem járul hozzá az adásvételhez úgy elállási jogot nyit meg a szerződés vonatkozásában (4. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 2. bekezdés).

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat helyesen, okszerűen, a Pp. 206.§-ában írtaknak megfelelően értékelve, megalapozott tényállást állapította meg, amelyből levont jogi következtetéseit az ítéletábra az alábbi részben eltérő indokolással osztotta.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a peres felek között 2009. szeptember 3. napján a **település 1-i** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában megállapodás jött létre, amely szerint az ingatlan forgalmi értékét 25.800.000,- forintban, míg a tehermentes értékét 20.640.000,- forintban állapították meg (2.pont). A 3. pontban a jelen per alperese kötelezettséget vállalt arra, hogy a felperes ½ tulajdoni hányadát 12.000.000,- forint ellenében magához váltja. Rögzítették azt is, hogy az alperes 10.000.000,- forint kölcsönt kíván felvenni a **"D"** Zrt-től, míg a fennmaradó 2.000.000,- forintot 2011. szeptember 3. napjáig fizeti meg. A megállapodásban nem rögzítették, hogy az ingatlanon jelzálogjogok valamint elidegenítési és terhelési tilalmak bejegyzésére is sor került.

Ezt követően 2009. november 17. napján „házastársi közös vagyont megszüntető szerződést” kötöttek a felek szintén a velem hrsz-ú ingatlan körében a felperes ½ tulajdoni hányadának az alperes által történő megváltására vonatkozóan. Ezen szerződés 1. pont 3. bekezdése tételesen felsorolja, hogy az **"A" Bank** Zrt. javára 8.620.000,- forint kölcsön és járulékaik erejéig jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom, szintén ezen bank javára 1.600.000,- forint megelőlegező kölcsön és járulékaik erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, Magyar Állam javára 1.600.000,- forint lakásépítési kedvezmény és járulékaik erejéig jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom, illetve a szintén Magyar Állam javára 400.000,- forint adó-visszatérítési támogatás erejéig jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. Ezen túlmenően az ingatlant terhelte a **"E"** Kft. végrehajtást kérő javára 809.268,- forint tőketartozás és járuléka erejéig végrehajtási jog.

Ugyanakkor a szerződés 2. pontjában a peres felek az ingatlan forgalmi értékét 25.800.000,- forintra tették és rögzítették, hogy a felperes tulajdoni hányadának az értéke 12.000.000,- forint. A 3. pontban pedig az alperes kötelezettséget vállalta arra, hogy a 12.000.000,- forint megváltási árat megfizeti az alperes részére, mégpedig akként, hogy 10.000.000,- forintot kölcsön útján 2010. január 15. napjáig, míg 2.000.000,- forint 2011. szeptember 3. napjáig.

A 4. pont értelmében a felek kijelentették tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés érvényességéhez az 1. pontban megjelölt jelzálogjog és végrehajtási jog jogosultak hozzájárulása szükséges. Az alperes vállalt kötelezettséget arra, hogy ha ezen jogosultak a tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájárulásokat nem adják meg, úgy lépéseket kezdeményez az ingatlan tehermentesítése érdekében.

Az 5. pont szerint a felperes a megváltási ár hitelből finanszírozott részének megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja és kéri a tulajdonjog fenntartással történt eladási tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

A fenti szerződés az ingatlan-nyilvántartásba nem került benyújtásra. Sem a felperes sem pedig az alperes a jelzálogjog illetve elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjainak, illetve a végrehajtási jog jogosultjának a hozzájárulását nem szerezte be, az ingatlan tehermentesítésére nem került sor.

A Ptk.215.§ (1) bekezdése kimondja, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak.

A 3. bekezdés szerint beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

Az elsőfokú eljárás adatai és a peres felek egyező nyilatkozata alapján tényként állapítható meg, hogy a perbeli **település 1-i** ... hrsz-ú ingatlan tehermentesítésére nem került sor - figyelemmel arra, hogy az ingatlanon az **"A" Bank** Zrt. és a Magyar Állam javára elidegenítési és terhelési tilalom, a **"E" Kft.** javára pedig végrehajtási jog került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba - a fentebb meghivatkozott Ptk.215.§ (1) bekezdése szerint a szerződés a jogosultak beleegyezéséig, vagy annak megtagadásáig nem jött létre. Az érvényes szerződés megkötésével függő jogi helyzet alakult ki, amely időszak alatt a szerződő felek nyilatkozataikhoz kötve vannak. Ez az átmenti helyzet nem lehet olyan hosszú, amely sértené valamelyik fél érdekét. A szerződés megkötésétől jelen időpontig közel négy év telt el, és egyik peres fél sem tett semmiféle lépést az elidegenítési és terhelési tilalom valamint a végrehajtási jog jogosultjainak a hozzájárulása, beszerzése, illetve a tehermentesítés érdekében. Ezért az eltelt hosszú időre, valamint a tevőleges magatartás hiányára úgy kell tekinteni, hogy a házastársi közös vagyont megszüntető szerződéshez a jog jogosultjai nem járultak hozzá. E körben figyelemmel kell lenni azon tényre is, hogy a felperes keresetében kizárólag a házastársi közös vagyont megszüntető szerződés szerinti teljesítést kért és nem vonta perbe az elidegenítési és terhelési tilalom valamint a végrehajtási jog jogosultjait. Perben sem kísérelte meg a jogosultak hozzájárulásának a beszerzését, mivel az volt a jogi álláspontja, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom nem semmiségi ok, hanem ha a jog tulajdonosa nem járul hozzá az adásvételhez, úgy elállási jogot nyit a szerződés vonatkozásában (Pf.4. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 2. bekezdés).

Ezért az ítéltábla álláspontja szerint a fentebb meghivatkozott Ptk. 215.§ (3) bekezdése alapján az érvénytelenség következményeit kell alkalmazni. Létre nem jött szerződés alapján, pedig teljesítést nem lehet követelni, a felperes követelése nem nyílt meg.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletet a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján - a fenti kiegészítő indokolással - helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp.78.§ (1) bekezdése értelmében az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ő köteles megfizetni az Itv.59.§ (1) bekezdése értelmében.

Az ítéltábla a már hivatkozott Pp.78.§ (1) bekezdésére tekintettel kötelezte a teljes egészben pervesztes felperest az alperes másodfokú perkötségének a megfizetésére.

Győr, 2013.évi április hó 25. napján

Dr.Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró