

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Varsányi Gabriella ügyvéd által képviselt felperesnek, a személyesen eljáró I. rendű, a dr. Molnár Ágnes törvényes képviselő által képviselt k. II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelensége és eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. május 9. napján meghozott, 66.P.23.137/2011/25. számú ítélete ellen, a felperes részéről 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

A felperes mint hitelező és az I. rendű alperes mint adós 2008. július 14-én kölcsönszerződést kötöttek, amelynek alapján a felperes 100.000.000 forint kölcsönt bocsátott az I. rendű alperes rendelkezésére. A kölcsön biztosítására a felek jelzálogjogot alapítottak a '1' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon. A kölcsön visszafizetésének meghosszabbított határideje 2010. július 10. napja volt. Az I. rendű alperes a kölcsön törlesztőrészeit nem fizette a kölcsönszerződésben foglaltak szerint, ezért a felperes 2010. november 10-én felmondta a kölcsönszerződést. A felperes kölcsönkövetelésének behajtása érdekében végrehajtási eljárás indult. Az I. rendű alperes a 2011. március 30-án kelt ajándékozási szerződésekkel a II. rendű alperesre ruházta át a '2' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 70/208 tulajdoni illetőségét, a '3' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 7/16 tulajdoni illetőségét és a '4' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségét, a 2011. május 28. napján kelt ajándékozási szerződéssel pedig a '5' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1800/8001 tulajdoni illetőségét. A szerződések alapján az illetékes földhivatalok bejegyezték a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes a keresetében elsődlegesen az ajándékozási szerződések érvénytelenségének megállapítását és a szerződéskötések előtti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását - a II. rendű alperes tulajdonjogának törlését és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését - kérte. Állította, hogy az

ajándékozási szerződések színlelték, azok valós célja nem a tulajdonjog átruházása volt, hanem az, hogy elvonják a felperes követelésének kielégítési alapját. Hivatkozott arra, hogy a színlelt szerződések a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmisek. Érvénytelenségi okként jelölte meg azt is, hogy a kiskorú II. rendű felperes törvényes képviselőjének szerződési nyilatkozatát a gyámhatóság nem hagyta jóvá. Álláspontja szerint a szerződések érvényességéhez a Ptk. 13. § (1) bekezdése alapján lett volna szükség a gyámhatóság jóváhagyására. Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben fennálló követelését végrehajtási eljárásban kielégítse az ajándékozási szerződésekkel átruházott tulajdoni illetőségekből. A másodlagos kereseti kérelmét a szerződések fedezetelvonó jellege miatt a Ptk. 203. § (1) bekezdésére alapította.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésében vitatta, hogy az ajándékozási szerződések elvonták a felperes követelésének kielégítési alapját. Hivatkozott arra, hogy a felperes követelésének biztosítása érdekében jelzálogjoggal terhelt ingatlan értéke meghaladja a felperes követelésének összegét, ezért a felperes ebből az ingatlanból a teljes követelését kielégítheti.

A II. rendű alperes a '3' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 7/16 tulajdoni illetőségének átruházására irányuló szerződés vonatkozásában a kereset elutasítását kérte. Ellenkérelmét azzal indokolta, hogy életvitelszerűen ebben az ingatlanban lakik.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy az I. és a II. rendű alperes között a '4' hrsz. alatti ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségére, a '2' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 70/280 tulajdoni illetőségére és a '5' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1800/8001 tulajdoni illetőségére kötött ajándékozási szerződés semmis, és valamennyi ingatlan vonatkozásában megkereste a földhivatalt a II. rendű alperes tulajdonjogának törlése és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzése iránt. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 900.000 forint, valamint 1.000.000 forint + ÁFA perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy az alperesek között létrejött ajándékozási szerződések érvényességéhez a Ptk. 13. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a gyámhatóság jóváhagyására lett volna szükség; gyámhatósági jóváhagyás hiányában a szerződések érvénytelenek. Az érvénytelen szerződések megkötését megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításáról a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján rendelkezett. A '3' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 7/16 tulajdoni illetőségének átruházására irányuló szerződés érvénytelenségének megállapítása és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránti kereseti kérelmet azért utasította el, mert a kiskorú II. rendű alperes lakhatása ebben az ingatlanban megoldott. Utalt arra, hogy az ajándékozási szerződések az érvényességük esetén fedezetelvonó szerződésnek minősülhének. Ezzel kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes követelésének biztosítására jelzálogjoggal terhelt ingatlan értéke jelentősen alacsonyabb a felperesi követelés összegénél, a felperesnek pedig az ajándékozási szerződések megkötése után

nem maradt más olyan vagyona, amiből a felperes követelése kielégíthető lenne. Álláspontja szerint emiatt az ajándékozási szerződések elvonják a felperes követelésének kielégítési alapját.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében azt kérte, hogy a másodfokú bíróság részben változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét, és kötelezze a II. rendű alperest annak a tűrésére, hogy a '3' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan II. rendű alperes nevén nyilvántartott tulajdoni illetőségéből az I. rendű alperes ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárásban kielégítthesse a követelését. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában fedezetelvonónak minősítette a '3' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 7/16 tulajdoni illetőségének átruházására irányuló ajándékozási szerződést, ennek ellenére nem alkalmazta ennek jogkövetkezményeit. Okfejtése szerint e jogkövetkezmények alkalmazása nem volt jogszerűen mellőzhető arra tekintettel, hogy a kiskorú II. rendű alperes lakhatása ebben az ingatlanban megoldott.

Az I. és II. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozták. Álláspontjuk szerint azt, hogy az ajándékozási szerződés elvonta-e a felperes követelésének kielégítési alapját a szerződések megkötésének időpontjában kell vizsgálni. Hangsúlyozták, hogy az ajándékozási szerződések megkötésének időpontjában a jelzálogjoggal terhelt ingatlan megfelelő fedezetet biztosított, ezért az ajándékozási szerződés nem volt fedezetelvonó.

A felperes a fellebbezésében kizárólag az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését támadta, ezért az ítélet egyéb rendelkezései a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedtek. Emiatt a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezését vizsgálta felül.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a fellebbezéssel érintett kereseti kérelem tekintetében az érdemi döntését azonban a Fővárosi Ítéltábla az ítéletben kifejtett indoktól eltérő, alábbi okokból találta helytállónak:

A felperes fellebbezési kérelme a '3' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 7/16 arányú tulajdonjogának átruházására vonatkozó ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegéből és a felperessel szembeni hatálytalanságából eredő jogkövetkezmények alkalmazására irányult.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése szerint az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A felperes fellebbezési kérelme és a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezési eljárásban azt kellett vizsgálnia, hogy maradéktalanul fennállnak-e fellebbezéseben kért jogkövetkezmények alkalmazásának törvényi feltételei, figyelemmel arra is, hogy a törvény nem teszi lehetővé a relatív hatálytalanság megállapításának és jogkövetkezményei alkalmazásának mellőzését amiatt, hogy az egyik szerződő fél életvitelszerűen abban az ingatlanban lakik, amelynek tulajdoni illetőségét a szerződéssel reá ruházták át.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján valamely szerződés fedezetelvonó jellegének és emiatt relatív hatálytalanságának megállapítására csak akkor van jogi lehetőség, ha a szerződés harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonja.

A szerződés akkor vonja el harmadik személy kielégítési alapját, ha a szerződéskötés következményeként az egyik szerződő fél vagyona csökken, fennmaradó vagyona pedig nem elegendő valamely harmadik személy szerződő féllel szemben fennálló igényének teljes kielégítésére.

A Kúria az 1/2011. (VI. 15.) PK véleményének 4. pontjában úgy foglalt állást, hogy a kielégítési alap elvonásának tényét a fedezetelvonó szerződés megkötésének időpontjára vonatkozóan kell vizsgálni. A fedezetelvonás megállapíthatóságának előfeltétele annak vizsgálata is, hogy a kötelezett egyéb vagyona fedezetet nyújt-e a jogosult követelésére.

A Ptk. 203. § (1) bekezdésében és az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 4. pontjában foglaltakra figyelemmel a perben az ítéltáblának azt kellett feltárnia, hogy az ajándékozási szerződés megkötésének időpontjában, 2011. március 30-án az I. rendű alperes egyéb vagyona teljes fedezetet nyújtott-e a felperes ugyanezen a napon fennálló követelésének kielégítésére.

A végrehajtási iratokból megállapítható volt, hogy a felperes I. rendű alperessel szemben fennálló követelése 2011. áprilisában 178.736.029 forint volt. Figyelemmel arra, hogy a követelés az idő múlása folytán a késedelmi kamattal folyamatosan növekszik, a felperes követelése a szerződéskötéskor ennél az összegnél valamivel kevesebb volt.

Szintén a végrehajtási iratokból állapítható meg, hogy a felperes követelésének biztosítására jelzálogjoggal terhelt, '1' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan kikiáltási árát a végrehajtó az ajándékozási szerződés megkötéséhez közel eső időpontban 147.300.000 forintban határozta meg.

Az elsőfokú ítélet fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezései folytán a '4' hrsz. alatti ingatlan 2/4 tulajdoni illetősége 15.000.000 forint értékben, a '5' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1800/8001 tulajdoni illetősége 23.000.000 forint értékben és a '2' hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 70/208 tulajdoni illetősége 3.000.000 forint értékben nem került ki a felperes tulajdonából, ezek a tulajdoni illetőségek a

felperes vagyonához tartoznak. Ezekről az értékekről a felperes által csatolt magánszakvéleményben megállapított értékek nem térnek el jelentősen.

A felperes ingatlantulajdonának értéke (188.300.000 forint) a fellebbezési eljárásban vitássá tett ajándékozási szerződés megkötésének időpontjában meghaladta a felperes I. rendű alperessel szemben ugyanebben az időpontban fennálló követelésének összegét, ezért az I. rendű alperes az ajándékozási szerződéssel átruházott tulajdoni illetőség nélkül is elegendő vagyonnal rendelkezett ahhoz, hogy a felperes a követelését teljes mértékben kielégítse. Emiatt az ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellege és a felperessel szembeni hatálytalansága nem állapítható meg, és nem alkalmazhatók a relatív hatálytalanság jogkövetkezményei sem.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési pertárgyérték a fellebbezéssel érintett szerződésben kikötött ellenértékkel egyező összeg, 9.000.000 forint volt. Ennek alapján a felperes fellebbezésének illetéke az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése alapján 720.000 forint. Ehhez képest a felperes a fellebbezésén 2.500.000 forint illetéket rótt le, ezért különbözetet visszaigényelheti az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján. A felperes fellebbezését az Itv. 74. § (1) bekezdése alapján illetékkiszabás végett a NAV-hoz nyújtotta be, ezért az ítéltábla az Itv. 81. § (2) bekezdése alapján az ítéletet megküldi a NAV Kelet-budapesti Adóigazgatóságának. Az illeték visszatérítéséről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal dönt az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény rendelkezései alapján.

Budapest, 2013. május 17.

Világhy Dr. Böcskei Terézia s. k.  
a tanács elnöke

Dr. Lente Sándor s. k.  
István s. k.  
előadó bíró

Dr. Csóka  
bíró

A kiadmány hitelül:  
dr. Remesné Sütő Petra  
bíróügyi ügyintéző