

A Győri Ítéltábla a Dr. Szikszai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** Dr. Zsirai Ügyvédi Iroda által képviselt I.r II.r és III.r alperesek ellen **házastársi tulajdonközösség megszüntetéséről szóló szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránti perében a Győri Törvényszék 2013. február 4. napján kelt P.20.150/2012/19. sorszám alatti ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül az I.r alperes részére megfizetni 250.000 (kettőszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a közte és az I.r alperes között 2010. november 17. napján megkötött szerződés vonatkozásában annak megállapítását kérte, hogy a szerződés a Ptk. 215.§-ára figyelemmel a II-III.r alperesek jóváhagyása hiányában nem jött létre. Ezen túlmenően kérte a Ptk. 210. § (1) és (2) bekezdéseire alapítottan lényeges, valamint jogi kérdésben való tévedés miatt a megállapodás érvénytelenségének a megállapítását. Állította, hogy ezen szerződés 4.pont 3. bekezdése lehetetlen feltételt tartalmaz és enélkül a szerződést a felek nem kötötték volna meg, ezért a megállapodás érvénytelen.

Hivatkozott a szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségére is.

Annak megállapítását is kérte, hogy a szerződés nem jött létre közöttük, mivel a **település 1-i** ingatlan haszonélvezetével kapcsolatos kérdésben nem állapodtak meg, ami lényeges kérdésben minősül.

Továbbá kérte a III.r alperes haszonélvezeti jogát a **település 1-i ... hrsz-ú** ingatlan 4/25-öd tulajdoni illetőségére korlátozni.

Arra az esetre, ha a bíróság megállapítja, az érvénytelenséget, úgy kérte a házastársi közös vagyon megosztását.

Az I.r alperes ellenkérelmében a felperes kereseti kérelmeinek az elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy feltűnő értékaránytalanság nem állapítható meg, mivel a szerződés megkötésekor az volt a felperes fő szempontja, hogy minden anyagi tehertől mentesüljön a **település 1-i** illetve a **település 2-i** ingatlan vonatkozásában. Kiemelte, hogy a felperes tévedésben nem lehetett, hiszen az 1986-os okiratot aláírta, amelyben vállalta vele együtt közösen a III.r alperes tartását. II.r alperes vonatkozásában sem áll fenn a tévedés, hiszen

a bontóperi egyezség tartalmazza, hogy a tartozás átvállalás csak egymás közötti viszonyukban érvényes, a bankra nem terjed ki.

Nem ellenezte, hogy a III.r alperes haszonélvezeti jogát a **település 1-i** hrsz-ú ingatlan 4/25-öd hányadára a bíróság korlátozza. A III.r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a **Település 1** hrsz-ú, a **Település 1,** számú ingatlan vonatkozásában a III.r alperes holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan 4/25-öd tulajdoni hányadára korlátozta, mely haszonélvezeti jog egyenlő arányban terheli a felperes és az I.r alperes illetőségét. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Megkeresni rendelte a **Település 2** és a **Település 1** Földhivatalt, hogy a két ingatlan vonatkozásában a perindítás tényének feljegyzését törölje.

Megkereste a **Település 3** Körzeti Földhivatal, hogy a **település 1-i** hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján a III/3. sorszám alatt III.r alperes haszonélvezeti törölje és a 4/25-öd tulajdoni hányadra vonatkozó haszonélvezeti jogot jegyezze be a III.r alperes javára a felperes és az I.r alperes tulajdoni hányadára utalással.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r alperesnek 687.660 forint perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett ítéletet az állam viseli.

Ítéletének tényállása szerint a felperes és az I.r alperes között 1986. augusztus 11. napján ajándékozási szerződés jött létre a **település 1-i** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában azzal, hogy a III.r alperes az ingatlanon a holtig tartó haszonélvezeti jogát fenntartotta. A szerződés tartalmazza azt is, hogy a III.r alperest a felperes és az I.r alperes - I.r alperes testvérével "**F**"-el és annak feleségével közösen - élete végéig rászorulása mértékben gondozzák, gondját viselik, amennyiben anyagi nehézségei támadnak egyenlő arányban kiegészítik őt mindaddig, amíg az anyagi gondja meg nem szűnik.

A felperes és az I.r alperes házasságát a **Település 2** Városi Bíróság P.20.970/2010/3. sorszámú ítéletével felbontotta. A felperes és az I.r alperes jogerős bírói egyezséget kötöttek amelyben egymás közötti viszonyukban a III.r alperes felé fennálló tartási szerződésen alapuló pénzben nyújtandó tartást - amely jelenleg az eltartott gondozási díjából áll - felperesre eső részének megfizetése kizárólag az I.r alperest terheli.

A felperes és az I.r alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi a **Település 2** hrsz-ú, a **Település 2** szám alatti ingatlan. Ezen ingatlant 2010. novemberében 360.780,59 Euro - 277,38 Ft/Euro árfolyamat alapul vételével 10.202.200 Ft - összegű, II.r alperes felé fennálló kölcsöntartozás terheli. A **Település 1,** szám alatt lévő **település 1-i** hrsz-ú ingatlan a III.r alperes haszonélvezeti jogával terhelt családi ház. Ezen két lakóház áll, egy 1986. előtt épült parasztház, másrészt a felperes és az I.r alperes által 1986. után épített 203 nm alapterület nappali + négy szoba és kiegészítő helyiségekből álló kétszintes lakóépület.

A felperes és az I.r alperes - a felperes által 2010. november 17. napján, az I.r alperes által 2010. november 12. napján aláírt - házastársi tulajdonközösség megszüntetéséről szóló szerződése szerint a **település 2-i** ingatlanon fennálló tulajdonközösséget akként szüntetik

meg, hogy a felperes tulajdonrésze a II.r alperes felé fennálló teljes hiteltartozás I.r alperes általi átvállalásával I.r alperes nevére kerül.

A **település 1-i** ingatlan vonatkozásában megállapodtak, hogy azt 40 millió forint minimum ár megjelölésével értékesítik. A vételár 1/3 része a felperest, 2/3-ad része az I.r alperest illeti meg, mivel I.r alperes vállalta a III.r alperessel kötött tartási szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését. Rögzítették, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségek az értékesítésig az I.r alperest terhelik, az értékesítéssel kapcsolatos költségeket a vételár megoszlásának arányában viselik.

A 4.3. pont bekezdés szerint, amennyiben a **település 1-i** ingatlanból az I.r alperes megkapja a neki járó vételárat, úgy minden további igény nélkül aláírja a **Település 2** társasházi lakásra vonatkozó szerződést, amellyel az I.r alperes szerzi meg az ingatlan egészének tulajdonjogát.

A **település 2-i** lakás havi törlesztő részlete 2010. októberében 480 Euro/hó volt, aminek az összege a 139.000 forintot meghaladta. A felperest a szerződés aláírásakor az vezérlete, hogy mielőbb megszűnjön az I.r alperessel a kapcsolata és költségeket ne kelljen viselnie. A szerződés 2010. november 17-én érdekeinek megfelelt.

Az elsőfokú bíróság a 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 6.a.) pontja értelmében elsődlegesen a szerződés létrejöttét vizsgálta. E vonatkozásában a felperes arra hivatkozott, hogy nem jött létre közöttük a szerződés mivel a haszonélvezeti joggal kapcsolatos lényeges kérdésekben nem állapodtak meg, illetve a II-III.r alperesek a szerződéshez nem járultak hozzá.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a Cst. 27. § (2) és (3) bekezdése értelmében a házastársi közös vagyon megosztása körében létrejött megállapodás nincs alakszerűséghez kötve, ezért nem volt akadálya annak, hogy a szerződő felek a Ptk. 216. § (1) bekezdés alapján, akár írásban, akár szóban szerződjenek, vagy szerződési akaratukat ráutaló magatartással juttassák kifejezésre.

A felperes és az I.r alperes személyes nyilatkozatából kitűnően úgy állapodtak meg 2010. novemberében, hogy a felperes a **település 1-i** ingatlan 40 millió forintos értékének 1/3-át kapja meg, melyből neki semmilyen terhet, költséget viselnie nem kell.

Az Inytv. 5. § (1) bekezdés értelmében, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, ha valamely tényről oda feljegyezték senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

A fenti rendelkezésre figyelemmel, a felperes mint résztulajdonos maga engedett haszonélvezeti jogot a **település 1-i** ingatlan egészére. Így nem hivatkozhat arra, hogy haszonélvezeti jog fennállásáról nem tudott. A szerződésben akként állapodtak meg, hogy őt az ingatlan összforgalmi értékének 1/3-ad része illeti meg, tehát a szerződésből kitűnik, hogy a haszonélvezettel kapcsolatos kiadások az I.r alperest terhelik.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a peres felek a szerződés megkötésekor az általuk akkor fontosnak tartott kérdésekben megállapodtak. A haszonélvezetet a tartási jog részeként kezelték, mert a két jog jogosultja ugyanaz a személy volt.

A fentiek alapján a felperes ezzel ellentétes hivatkozása alaptalan.

Alaptalanul hivatkozik a felperes arra, hogy a szerződés a Ptk. 215.§ (1) bekezdése értelmében II-III.r alperesek hozzájárulása hiányában nem jött létre.

A vagyonközösséget megszüntető szerződés létrejöttéhez a hasznélvező hozzájárulása szükségtelen, mivel a szerződéssel a volt házastársak csupán a **település 1-i** ingatlan jövőbeni értékesítésében állapodtak meg. Az ingatlan tulajdonjoga, így a hasznélvező jogosultsága a szerződéskötés után változatlan marad. A hasznélvező a Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulásának kizárólag az ingatlan vevőjének hasznélvezeti jogtól mentes tulajdonszerzése érdekében lenne szükség, jelen esetben azonban a tulajdonjog átruházása nem történt meg.

Téves az a felperesi álláspont, hogy a II.r alperes - mint a **település 2-i** ingatlanon fennálló hitel jogosultja - hozzájárulása szükséges a felperes és az I.r alperes által megkötött szerződés létrejöttéhez. A bíróság szerint nem a tartozás átvállalás létrejöttéhez van szükség a jogosult hozzájárulására, hanem a már létrejött megállapodásnak a jogosultak szemben hatályossá válásához, az eredeti kötelezett személyének megváltoztatásához. Tartozás átvállalás esetén nem a Ptk. 215.§-ában megkívánt hozzájárulásról van szó. Ezt követően a bíróság a 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 6/a.) pontjára figyelemmel a semmiségi okot vizsgálta.

E körben a felperes arra hivatkozott, hogy a vagyoni szerződés 4. pontjának 3. bekezdése lehetetlen feltételt tartalmaz, amely nélkül a felek a szerződést nem kötötték volna meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a **település 1-i** ingatlan értékesítése megelőzi a **település 2-i** lakás tárgyában létrejövő megállapodás megkötését. A hasznélvező hozzájárulására a **település 1-i** ingatlan tekintetében nem volt szükség, ezért ezen okból a feltétel lehetetlensége nem merülhet fel.

A feltételnek objektíve kell jogilag vagy fizikailag lehetetlennek lennie, a semmiség megállapításához önmagában az a tény, hogy a szerződő felek valamelyike lehetetlennek tekintse a feltétel bekövetkeztét, nem teszi a feltételt objektíve lehetetlenné.

A felperes és az I.r alperes meg sem kísérelte értékesíteni a **település 1-i** ingatlant 40 millió forintért, ezért alaptalanul hivatkozik arra a felperes, hogy az értékesítés ilyen feltétellel lehetetlen.

Erre figyelemmel mellőzte az ingatlan forgalmi szakértő kirendelését, hiszen a megjelölnél akár lényegesen alacsonyabb reális forgalmi érték sem eredményezi e feltétel lehetetlenségét.

Ezt követően a Ptk. 210. § (1) és (2) bekezdésére alapított tévedés fennállását vizsgálta.

A felperes állította, hogy tévedett a szerződés megkötésekor, mert úgy gondolta, hogy a hasznélvezeti jog mértékét és a hasznélvezőt megillető ellenértéket nem szükséges rögzíteni a szerződésben. Hangsúlyozta, hogy a jogi képviselőktől tájékoztatást nem kapott ahhoz, hogy a szerződés létrejöttéhez a hasznélvező hozzájárulása szükséges.

Az elsőfokú bíróság szerint nem volt szükség a szerződés létrejöttéhez a hasznélvező hozzájárulására, a hasznélvezet ténye, terjedelme a hasznélvezőnek fizetendő

ellenérték pedig nem szükségszerű eleme a megállapodásnak. Ezért a felperes nem is lehetett tévedésben.

Jogi kérdésben való tévedés fogalmilag kizárt, mivel mindkét szerződő fél önálló jogi képviselővel járt el.

Az értékaránytalanság vonatkozásában az általa meghivatkozott Ptk. 201. § (2) bekezdése, s a PK. 267-es állásfoglalásban foglaltak szerint azt vizsgálta, hogy a felperes kapott-e, és ha igen, milyen módon és mértékben ellenértéket az alperestől annak fejében, hogy a **település 2-i** ingatlanban meglévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadról lemond, a **település 1-i** ingatlanban fennálló $\frac{1}{2}$ -ed illetékessége ellenére az értékesítés során befolyó vételár csupán $\frac{1}{3}$ -ad részére tart igényt, ennek tükrében a szerződő felek szolgáltatása között fennáll-e az értékaránytalanság, ha igen feltűnő-e annak mértéke.

A felek egyező nyilatkozata alapján a **település 2-i** lakás értéke 2010. novemberében 14 millió forint volt, azt 10.202.200 forint kölcsöntartozás terhelte. A **település 1-i** ingatlan 40 millió forintos értékét a szerződés tartalmazza. A III.r alperes holtig tartó haszonélvezeti jogának az értéke, ha az egész ingatlant vesszük figyelembe 8 millió forint, amennyiben a $\frac{4}{25}$ -öd részt, akkor 1.280.000 forint.

A peres felek - így az akkor jogi képviselővel eljáró felperes is - 2010. október 27. napján közokiratban - a bíróság által jóváhagyott egyezségben - foglaltan megerősítették, hogy a III.r alperes fennálló tartási szerződésen alapuló pénzben nyújtandó tartás kizárólag az I.r alperest terheli, egymás között viszonyukban azt az I.r alperes vállalja.

Ugyanakkor az I.r alperes fizeti a II.r alperes felé a kölcsön törlesztő részleteket, ami havi 480 Euro, valamint a **település 1-i** ingatlan fenntartási költségeit is ő fedezi.

A házastársi közös vagyon értéke 54 millió forint ebből kiindulva a tiszta érték 35.797.800 Ft (54 millió Ft - 10.202.200 Ft - 8 millió Ft), melyből a felperesnek $\frac{1}{2}$ -ed illetősége alapján 17.898.900 forint jár. A perrel támadott szerződés szerint a neki jutó összeg 13.333.333 forint, tehát a különbség 4.565.567 Ft (25%).

Ha a **település 1-i** ingatlan $\frac{4}{25}$ -öd illetőségét terheli a III.r alperes haszonélvezeti joga az ingatlanvagyon tiszta értéke 42.517.800 forint. A felperesnek jutó $\frac{1}{2}$ -ed hányad értéke 21.258.900 Ft. A perbeli szerződés szerint neki jutó összeg 7.925.567 forinttal kevesebb, ami 37 %-os eltérést jelent.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a házastársak közötti vagyoni viszonyok rendezésekor a vonatkozó szerződés megtámadására a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján csak kivételesen és akkor kerülhet sor, ha a feltűnő értékkülönbség valamelyikükre nézve kirívó és indokolatlan hátrányokkal jár. A házastársakat ugyanis közös vagyonuk megosztása során nem csupán vagyoni, hanem más, személyes szempontok is vezérelhetik.

A felperes a perben többször hangsúlyozta, hogy őt a szerződés megkötésekor az vezérelte, hogy a kötelektől mielőbb szabaduljon, és a kiadásoktól mentesüljön.

Így a szerződés nem mutat feltűnő értékaránytalanságot, a felperesre nézve kirívó és indokolatlan hátránnyal nem jár, ezért a Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított kereset is alaptalan.

A felperes hatodlagos kereseti kérelmének helyt adott és a III.r haszonélvezeti jogát az egész ingatlan 4/25-öd hányadára korlátozta.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását, s annak megállapítását, hogy a 2010. november 17. napján létrejött szerződés nem jött létre érvényesen, illetve az érvénytelen. Kérte a házastársi közös vagyon megosztását a Cst. 31. §-ára figyelemmel akként, hogy a **település 2-i** hrsz-ú ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségét a bíróság adja I.r alperes tulajdonába és kötelezze az I.r alperest a II.r alperesi bank felé fennálló házastársi közös tartozásnak a felperesre eső része átvállalására, illetve őt ezen kötelemből, mint adóstárs kiengedésére. Kérte kötelezni az I.r alperest 1.640.000 forint megváltási ár 15 napon belül történő megfizetésére. A II.r alperest tűrésre kérte kötelezni.

A **település 1-i** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában árverési értékesítés elrendelését kérte, akként, hogy a vételár a tulajdonostársak, vagyis felperes és I.r alperes illetve a haszonélvező (III.r alperes) között tulajdoni hányaduk illetve haszonélvezeti jog ellenértéke arányában kerüljön megosztásra. Igényt tartott a felmerült első és másodfokú perköltség megfizetésére.

Harmadlagosan a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra lefolytatására való kötelezését kérte.

Fellebbezésének indokolásául előadta, hogy a jogi képviselőjétől nem kapott tájékoztatást a haszonélvezeti jog mértékéről, illetve arról, hogy a III.r alperest az ingatlan vonatkozásában korlátozott mértékben illetné meg a haszonélvezeti jog, ami a vételárra komoly kihatással bír. Arról sem tájékoztatták, hogy a haszonélvezeti jog megszűnésére kizárólag a haszonélvező hozzájárulásával kerülhet sor.

Hivatkozott arra, hogy a tanúként meghallgatott "A" ügyvéd - aki korábbi jogi képviselője volt - illetve az I.r alperes a peres eljárás során hogyan nyilatkoztak a haszonélvezeti jogról. Vitatta "A" ügyvéd tanú vallomásának tartalmát.

Álláspontja szerint rendkívül fontos kérdésben nem állapodtak meg, így enélkül a szerződés nem jött létre közöttük.

Nem felel meg a valóságnak, hogy tartalmilag a tartás és a haszonélvezi jog lefedte volna egymást. Nem volt tisztában a szerződéskor a tartással kapcsolatos kérdésekkel, csak utólag szerzett ezekről tudomást.

Álláspontja szerint a bíróságnak a 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény értelmében semmisnek kellett volna nyilvánítani a szerződést, hiszen a semmiség hivatalból is észlelendő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében elmulasztotta megindokolni, azt, hogy a felek által vitatott tartalmú a szerződés 4. pont 3. bekezdése vonatkozásában miért fogadta el a felek kölcsönösen és egybehangzó akarataként kizárólag az I.r alperesi nyilatkozatot.

Iratellenes a bíróság azon megállapítása, hogy a szerződésből kitűnik, a haszonélvezettel kapcsolatos kiadások az I.r alperes terhelik (5. oldal 2. bekezdés).

A szerződésben szó sincs arról, hogy az ingatlan értékesítéséből származó vételára a haszonélvezeti jog figyelmen kívül hagyásával számított „összforgalmi értéke” lenne. Nem fejtí ki a bíróság, hogy a haszonélvezettel kapcsolatos kiadások alatt mit ért.

A szerződés tehát olyan rendelkezést nem tartalmaz, amiből arra lehetne következtetni, hogy a haszonélvezettel kapcsolatos kiadások kit terhelnek, peres felek valamelyikét, vagy az ingatlan reménybeli vevőjét.

Elfogadta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy nem a tartozásátvállalás létrejöttéhez van szükség a jogosult hozzájárulására, hanem a már létrejött megállapodásnak a jogosulttal szembeni hatályossá válásához.

Nyilvánvaló, hogy a szerződéskötési akarata arra irányult, hogy a jogosult felé hatályos legyen, amihez háromoldalú megállapodásra van szükség.

Soha nem járult volna hozzá a tulajdonjoga oly módon I.r alperessel történő átruházásához, hogy a hiteltartozás egészét - az illetékes pénzintézet hozzájárulásával - ne vállalná át tőle az I.r alperes.

Hangsúlyozta, hogy nem jött létre közöttük a perbeli szerződés, mivel a feleknek a szerződéskötési akarata lényeges kérdésekben eltért, tehát nem állapodtak meg.

Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 215. § (1) bekezdése szerint a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges.

Megítélése szerint nyilvánvaló, hogy a haszonélvezeti jog megszűnésével járó, közös tulajdon szerződéssel történő megszüntetése esetén is szükség van a haszonélvező hozzájárulására, ami jelen esetben nem történt meg. Az I.r alperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy mindent megtett a haszonélvezeti jog megszüntetése tárgyában a III.r alperessel „végül nem jutottam megállapodásra”.

Megállapítható I.r alperes nyilatkozatából, hogy a haszonélvező hozzájárulásnak hiányában a megtámadott szerződés teljesítésére ő maga sem lát lehetőséget.

Hivatkozott a II.r alperesi pénzintézettel kötött, a keresetlevél mellékleteként becsatolt kölcsönszerződés 5. pontjában foglaltakra. Ez azt tartalmazza, hogy a jelzálog kötelezett köteles a bank hozzájárulását kérni minden oly változáshoz, amely az ingatlan tulajdonviszonyait, rendeltetését vagy használatát érinti. Így különösen az ingatlan elidegenítéséhez, megterheléséhez, haszonélvezeti jog, használati jog alapítás stb. adásához.

Ezen túlmenően a II.r alperesi pénzintézet kifejezett írásbeli hozzájárulást írt elő a tulajdonjog változásához.

E körben hivatkozott a Ptk. 114. § (3) bekezdésében foglaltakra és kérte ezt kiemelten figyelembe venni.

Álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy a támadott szerződés 4. pont 3. bekezdése lehetetlen kikötés, emiatt semmis.

Semmi esély nincs arra, hogy a felek a szerződés szerint a **település 1-i** ingatlan vételárához hozzájussanak - I.r alperes megtagadhatja a **település 2-i** ingatlan vonatkozásában a szerződés aláírását, ezáltal a **település 2-i** ingatlan vonatkozásában a sérelmes szerződés soha nem fog hatályosulni.

Hangsúlyozta lényeges körülmények tekintetében volt tévedésben, amely okokat a fellebbezés 11. oldal 4. pontjában részletezte.

Kiemelte, a III.r alperes úgy nyilatkozott, hogy tőle tartás címén de egyéb jogcímén nem tart igényt semmire.

Álláspontja szerint a feltűnő értékaránytalanság mindenképpen fennáll, az ezzel kapcsolatos nyilatkozatait teljes egészében fenntartja. A költségek alóli mentesülés tárgyában a bíróság által megállapított tényállás minden valóságalapot nélkülöz. A hitel-törlesztő részleteit az I.r alperes köteles viselni az egyezség alapján. III.r alperes gondozási díja szintén az I.r alperest terheli. A **település 2-i** ingatlan fenntartási költségeit a bennlakó I.r alperes köteles viselni. A **település 1-i** ingatlan fenntartási költségeit sem köteles viselni a jogerős bírói egyezség szerint. A sérelmes szerződés nem rendelkezik arról, hogy a haszonélvezeti ellenértékének megfizetésére az I.r alperes lenne köteles.

A bíróság fenti körben történt mérlegese iratellenes, okszerűtlen, logikátlan és ellentmondó. Az összes bizonyíték mérlegelésével arra a következtetésre lehet jutni, hogy a feltűnően nagy értékkülönbség, kirívó, indokolatlan hátránnyal jár az ő számára.

Hangsúlyozta, ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt kellett volna beszereznie az elsőfokú bíróságnak a **település 1-i** ingatlan forgalmi értéke tisztázása érdekében, hiszen a szerződésben rögzített 40 millió forint minimális ár irreális. Ez pedig megítélése szerint a szerződés semmiségét vonja maga után, amelyet a bíróságnak hivatalból is észlelni kellett volna.

Fenntartotta azon jogi álláspontját is, hogy a szerződés közöttük nem jött létre, illetve érvénytelen, ezért a házastársi közös vagyon megosztásáról kellett volna az elsőfokú bíróságnak rendelkeznie a kereseti kérelmében foglaltaknak megfelelően.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson (4. számú jegyzőkönyv 2. oldal 2. bekezdés) kiemelten hivatkozott arra, hogy szükséges a **Település 3** Járásbíróság iratainak a beszerzése és annak tisztázása, hogy a III.r alperesnek kivel szemben van tartási igénye. A felperesi álláspont továbbra is az, hogy a III.r alperessel szembeni tartás átvállalásához mindenképpen kellett volna az ő hozzájárulása.

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

Hangsúlyozta, hogy a bíróság alapos és részletes bizonyítási eljárást folytatott el, ez alapján megalapozott és jogszerű döntést hozott.

A bíróság vizsgálta az a tény, hogy milyen körülmények vezettek a felek közötti szerződés megkötéséhez. Értékelte a felperesi nyilatkozatot, hogy ő szabadulni kívánt az I.r alperestől való kötelektől és minden kötelezettségétől, ami reá nézve anyagi terhet

jelent. Tévesen számolta ki a bíróság, hogy a 480 Euro/hó törlesztés összege ténylegesen mennyi, hiszen az havonta 120.000 forint feletti fizetési kötelezettséget jelent.

A felperes - saját jogi képviselővel eljárva - nyilvánvalóan minden körülményt mérlegelve hozta meg a döntést, amikor a megállapodást aláírta.

Helyesen hivatkozott arra a törvényszék, hogy a szerződés megkötésekor a felperes szándéka az volt, hogy ő ne fizessen semmit a hitelből, ne fizesse a nagyon távoli házzal járó rendkívüli sok terhet, ne kelljen teljesítenie I.r alperes anyjának a tartással kapcsolatos költségeit.

Hangsúlyozta, hogy felperessel minden lényeges, számukra fontos kérdésben megállapodtak.

A tanúként meghallgatott "A" ügyvéd is elmondta, hogy a felperesnek érdekében állt a szerződés aláírása, csak később meggondolta magát.

A II. és III. r alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az ítélet tábla a felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel - különösen a Pf. 4. sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan előterjesztett újabb bizonyítás iránti indítványára - elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében a felperes által kért **Település 3** Járásbíróság iratai illetve peranyag, új bizonyítékként figyelembe vehető-e vagy sem.

E vonatkozásában a Pp. 235. § (1) bekezdés kimondja a fellebbezésben új tény állítására, illetve bizonyítására előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányult; a 141. § (6) bekezdésében foglaltak azonban ebben az esetben is alkalmazni kell.

A felhívott jogszabályi rendelkezésből egyértelműen megállapítható, hogy a másodfokú eljárásban a bizonyítás lefolytatása nem korlátlan.

Ezért az ítélet tábla vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésén alapuló kötelezettségének eleget tett-e és tájékoztatta-e a felperest a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, figyelmeztette-e a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltakra.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a tájékoztatási kötelezettségének a perben szereplő igények vonatkozásában a 16. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal 10-11-12. és a 7. oldal 1. bekezdésében teljes körűen eleget tett. Ugyanakkor figyelmeztette a felperest a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltakra is.

A Pp. 141. § (2) bekezdése szerint a fél köteles a tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást elősegítő previtelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni.

A felhívott jogszabályi rendelkezés alapján a felperesnek kötelezettsége lett volna megfelelő határidőn belül ezen iratok beszerzését kérni az elsőfokú bíróságtól, figyelemmel arra, hogy az I.r alperes 17. sorszám alatt becsatolta az elsőfokú bíróság részére a **Település 3** Városi Bíróság 20.P.21.118/2012. számú perre vonatkozó idézését és a III.r alperes keresetlevelét, valamint a III.r alperes jogi képviselője által írt levél fénymásolatát. Mivel ezt a felperes nem vitásan elmulasztotta, további bizonyítás lefolytatására jogi lehetőség nincs. Az ítélet megítélése ugyanakkor ezen iratok beszerzése a per eldöntése szempontjából nem is releváns.

Szintén nem folytatható le a fentebb felhívott Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében további bizonyítás a **Település 1**, szám alatti ingatlan értéke vonatkozásában sem.

Ezen további bizonyítás elrendelése is a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközik a fentebb már részletesen kifejtett indokok alapján. A felperes az elsőfokú eljárásban a 12. sorszámú jegyzőkönyvhöz F/5. alatt csatolta a **"D"** Ingatlanközvetítő Iroda értékbecslését, amely szerint a perbeli **település 1-i** ingatlan összforgalmi értéke maximum 25 millió forint. A szakvéleményt készítő **"B"** értékbecslő 2012. áprilisában látta az ingatlant. A felperes által a fellebbezési eljárásban hivatkozott **"C"** Ingatlanközvetítő és a felperes között a felperes saját nyilatkozata szerint megbízási szerződés nem jött létre, az ingatlanközvetítő csak kívülről tekintette meg az ingatlant és a korábban becsatolt értékbecslést. Ezek alapján nyilatkozott úgy, hogy a felperes által megjelölt 40 millió forintért nem vállalja az ingatlan értékesítését.

Az ítélet megítélése szerint ezen adatok egyébként sem alkalmasak arra, hogy az ítélet Pp. 177. § (1) bekezdése alapján igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt szerezzen be a másodfokú eljárásban.

Az elsőfokú bíróságnak a **"D"** Ingatlanforgalmi Iroda értékbecslése rendelkezésre állt, míg a **"C"** Ingatlanközvetítő véleményére nézve csak felperesi nyilatkozat áll rendelkezésre.

Az ítélet álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perben a lefolytatott bizonyítási eljárás adatait a Pp. 206. §-ában foglaltak elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetése is megalapozott és helytálló. Az ítélet a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A felperes fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény értelmében a bíróságnak a semmiségét hivatalból kellett volna észlelni, mivel az alperes szándéka arra irányult, hogy a haszonélvező halálát kivárja és ezt követően értékesítsék az ingatlant tehermentesen, a vételár 1/3-2/3-ad arányban történő megosztása a jóerkölcsbe ütközik, ezért a szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján semmis, ezen túlmenően a perbeli szerződés 4.3. pontjában foglaltak feltétel lehetetlen, ezért az szintén semmis.

Egyértelmű a bírói gyakorlat abban, hogy a semmiség megállapítására vonatkozó kereseti kérelmek jogcímhez vannak kötve. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság jogcímenként helyesen vizsgálta a felperes által e körben előterjesztett kereseti kérelmeket.

Ekörben az ítélet teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróságnak az ítéletben foglalt helyes és megalapozott jogi álláspontját.

Az ítéltábla megítélése szerint sem minősül lehetetlen szerződési feltételnek a peres felek között létrejött megállapodás 4. pont 3. bekezdésében foglalt kikötés, hiszen ez csupán azt tartalmazza, hogy a **település 1-i** ingatlan értékesítése megelőzi a **település 2-i** lakás tárgyában létrejövő megállapodás megkötését. A későbbiekben kifejtettekre figyelemmel a haszonélvező hozzájárulására a **település 1-i** ingatlan tekintetében nem volt szükség, így ezen okból e feltétel lehetetlensége nem kerülhet szóba.

A Ptk. 228. § (2) bekezdése a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmiségének kógens szabályát tartalmazza. Megállapításának feltétele, hogy a lehetetlenség a szerződés megkötésének időpontjában álljon fel. A lehetetlenség kategóriája többféle lehet, így jogi, fizikai, objektív, szubjektív, természeti és érdekbeli (gazdasági) lehetetlenség.

Abban is egyértelmű a bírói gyakorlat, ha a szerződés időpontjában nem volt lehetetlen a szolgáltatás, akkor a szerződés létrejön.

A fentiekben értelmében tehát az ítéltábla nem találta megalapozottnak a felperes erre vonatkozó fellebbezési érvelését.

A felperes a jóerkölcsbe ütközés körében (Ptk. 200. § (2) bekezdés) korábban kereseti kérelmet nem terjesztett elő, noha több jogcímen is támadta a közöttük létrejött megállapodást és hivatkozott a 2/2010/VI.28./ PK. véleményre, miszerint a semmiséget hivatalból kellett volna az elsőfokú bíróságnak észlelni.

A 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 4.a.) pontja kimondja a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján csak a tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmiséget kell hivatalból észlelnie. A semmiség megállapítása érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le.

Az ítéltábla megítélése szerint önmagában az a tény, hogy a **település 1-i** ingatlan körében a felek a vitatott megállapodásban úgy állapodtak meg, hogy a vételár 1/3-2/3-ad arányban kerül megosztásra a felek között, ezen semmiségi okot nem alapozza meg mivel az l.r alperes kötelessége a **település 1-i** ingatlannal kapcsolatos minden teher, a **település 2-i** ingatlannal kapcsolatos jelen havi 480 Euro/Ft összegű kölcsön fizetése illetve édesanyja felé a tartási kötelezettség teljesítése.

Az ítéltábla megítélése szerint így a PK. vélemény 4.a.) pontjában írtak alapján azt hivatalból sem kellett észlelnie sem az első sem a másodfokú bíróságnak.

Alaptalan a felperes azon fellebbezési érvelése, hogy a **település 2-i** ingatlan vonatkozásában - a felvett kölcsönre figyelemmel - a "E" Bank írásbeli beleegyezésére és nyilatkozatára lett volna szükség, figyelemmel a zálogszerződés 6. pontjában foglaltakra. E körben hivatkozott a Ptk. 114. § (3) bekezdésére is, arra, hogy a keresetlevél 5.pontja alatt ezen érvénytelenségi okot megjelölte. Keresetlevelének 5.pontja alatt ugyanakkor azt adta elő, hogy a pénzintézet hozzájárulása hiányában a Ptk. 332. §-a és 215. §-ára figyelemmel érvényesen nem jött létre a tartozásátvállalás, ezért az érvénytelen.

A keresetlevélhez becsatolt tulajdoni lap adatai alapján megállapítható, hogy a "E" Bank ÁG. javára keretbiztosítéki jelzálogjog került bejegyzésre 63.000 Euro erejéig.

Ugyanezen tényt igazolja a 16.sorszámú jegyzőkönyvhöz F/3. alatt becsatolt 2008. május 28. napján kelt „keretbiztosítéki jelzálogjog szerződés”.

A fentiekből egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlanra nem elidegenítési és terhelési tilalom került kikötésre, így a fentebb meghivatkozott Ptk. 114. § (3) bekezdésében foglaltak semmiség szóba sem jöhet, erre ez a jogszabályi előírás nem alkalmazható.

Ekörben a felperes arra is hivatkozott, hogy az ingatlannal kapcsolatos havi 480 Euro/Ft összegű tartozás átvállalásához a keretbiztosítéki jelzálogjog szerződés 6. pontja értelmében a "E" Bank hozzájárulására lett volna szükség, ezen okból is semmis a szerződés.

E vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen hivatkozott a Ptk. 332. § (1) bekezdésére, amely a tartozás átvállalás kérdését szabályozza.

Megalapozott jutott arra az álláspontra is, hogy a II.r alperesi bank hozzájárulására nem volt szükség, mivel ez a megállapodás a felperes és az I.r alperes belső viszonyára vonatkozik és csak a jogosulttal szembeni hatályossá válásához, vagyis az eredeti kötelezett személyének megváltoztatásához van szükség a II.r alperes hozzájárulására. Ilyen alanyváltozásra azonban nem került sor. Arra sincs jogi lehetőség, hogy a bíróság a felperest a közte és az "E" Bank között létrejött kölcsönszerződési kötelemből kiengedje, mivel a bíróság ítélete is csak a peres felek belső viszonyát rendezheti. A külső viszony rendezéséhez a bank és a szerződő felek - felperes, alperes- megegyezése szükséges.

Szin tén nem alapos a felperes azon fellebbezési érvelése sem, hogy a közöttük létrejött szerződéshez a III.r alperes hozzájárulására volt szükség, és ennek hiányában a szerződés nem jött létre.

A peres felek vagyonszösséget megszüntető szerződést kötöttek, amellyel a volt házastársak csupán a **település 1-i** ingatlan jövőbeni értékesítésében állapodtak meg. Az ingatlan tulajdonjoga így a haszonélvező jogosultsága szerződéskötés után változatlan maradt. Ezért az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulása kizárólag az ingatlan vevőjének haszonélvezeti jogtól mentes tulajdonszerzése érdekében lenne szükség, mint ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította. Ilyen tulajdonjog átruházás azonban nem történt.

Nem alapos a felperesnek a tévedésre illetve a jogi kérdésben való tévedésre történő fellebbezési érvelése sem.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése szerinti tévedésről akkor van szó, ha a nyilatkozat nem fedi a nyilatkozó akaratát, tehát akarat hiányáról van szó. A tévedés miatt a szerződés megtámadását akkor teszi lehetővé, ha az lényeges körülményre vonatkozott és azt a másik fél okozta vagy felismerhette.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes tévedésben a haszonélvezeti jog terjedelme körében nem lehetett, hiszen az 1986. augusztus 11. napján kötött ajándékozási szerződésben ő maga is hozzájárult ahhoz, hogy a III.r alperesnek az egész ingatlan vonatkozásában a haszonélvezeti jog bejegyzésre kerüljön, de nem igazolt az sem, hogy tévedését az I.r. alperes okozta volna, illetve, hogy felismerte volna.

Az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság azon helyes álláspontját is, hogy ekörben nem volt szükség a felperes és az alperes között létrejött szerződésben a haszonélvező hozzájárulására, nem volt lényeges a haszonélvezet ténye, terjedelme és a haszonélvezőnek fizetendő ellenérték összege sem volt szükségszerű eleme a megállapodásnak.

Megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a jogi kérdésben való tévedés fogalmilag kizárt, hiszen mindkét peres fél így a felperes is jogi képviselővel járt el a perbeli szerződés megkötésekor.

Alaptalan a felperes fellebbezése a feltűnő értékaránytalanság körében is. E vonatkozásban az elsőfokú bíróság az általa részletesen meghivatkozott indokok alapján megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn.

A Ptk. 201. § (2) bekezdésében rögzített feltűnő aránytalanságnak három konjunktív feltétele van: a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő nagy értékkülönbség, ennek az értékkülönbségnek a szerződés időpontjában való fennállása, a sérelmezett szenvedő fél oldalán az ajándékozási szándék hiánya. Ha ezen feltételek közül bármelyik hiányzik a megtámadás nem vezethet eredményre.

Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra a bírói gyakorlatra, hogy a házastársak közötti vagyoni viszonyok rendezése során nem kizárólag a Ptk. 201. § (2) bekezdését és a PK. 267. számú állásfoglalásban foglaltakat kell vizsgálat tárgyává tenni a bíróságnak. A házastársakat a közös vagyon megosztása során nem csupán vagyoni, hanem más személyes szempontok is vezethetik a szerződés megkötésekor. Ezek a szempontok pedig nagyobb mértékben befolyásolhatják a szerződési akaratukat, mint a szorosan vett arányosság követelménye, tehát a feltűnő értékaránytalanságnál a családjogi viszonyok sajátosságait is figyelembe kell venni.

Az elsőfokú eljárás adatai így a felperes és az I.r alperes személyes előadása alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperest a szerződés megkötésekor az vezérelte, hogy ő minden anyagi tehertől mentesüljön, a terheket az I.r alperes viselje. Ennek megfelelően az I.r. alperes vállalta a havi 480 Euro törlesztő részlet fizetését 2023-ig, amelynek összege a havi 130.000 forintot meghaladja. Ugyanakkor ő vállalta át a III.r alperes részére az 1986. augusztus 11. napján megkötött szerződés alapján járó „anyagi segítség” teljesítését, valamint III.r alperesnek a haszonélvezeti jog ellenértékének megfizetését.

Arra helyesen hivatkozik a felperes, hogy közte és az I.r alperes között létrejött szerződés valóban kifejezetten nem rendelkezik arról, hogy a haszonélvezőt megillető ellenértéket melyik peres fél kötelezettsége kifizetni. A szerződés 2. pont 5. bekezdésének értelmezéséből azonban az következik, hogy az értékesítéséből származó vételár 1/3-ad része illeti a felperest, a 2/3-a pedig az alperest, mivel ő vállalta a kötelezettségek teljesítését a III.r alperes felé. Ugyanakkor az I.r alperes személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy „a vételárosztás- ahogy korábban elmondtam - arra figyelemmel is lett 1/3-2/3-ad arányú, mert a haszonélvezeti jog ellenértékét én fizetem meg a III.r alperesnek”.

Ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan foglalt úgy állást, hogy az alperes kötelezettsége a haszonélvezőnek járó ellenérték megfizetése is.

Az esetben pedig ha figyelembe vesszük azt a tényt, hogy az elsőfokú bíróság a **település 1-i** ingatlanon a III.r alperes haszonélvezeti jogát a 4/25-öd tulajdoni illetőségre korlátozta így ennek az értéke 1.280.000 Ft, a peres felek közös vagyonának az értéke 54 millió forint, amelyből le kell vonni a **település 2-i** ingatlanon fennálló 10.202.200 forintot, valamint a III.r alperest illető haszonélvezeti jog ellenértékét. Így a közös vagyon tiszta értéke 42.517.800 forint. Ez alapján a felperes jutója 21.258.900 forint. A perbeli szerződés szerint a neki járó összeg 7.925.567 forinttal kevesebb, ami 37 %-os eltérést jelent. Ez pedig az egyértelmű bírói gyakorlat szerint nem minősül feltűnően aránytalannak, figyelembe véve a fentebb részletezett jelentős összegű kötelezettségek teljesítését is, amelyek kizárólag az I.r alperest terhelik.

A felperes a fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy "A" tanú a meghallgatása során nem a valóságnak megfelelően nyilatkozott.

A tanú meghallgatására a 16.sorszámú jegyzőkönyv 3-6. oldalán rögzítetten került sor. A jegyzőkönyv tanúsága szerint a tanú meghallgatásakor a felperes a fellebbezésében felhozott kifogásokat nem adta elő, a tanúhoz ilyen jellegű kérdéseket nem intézett, észrevétele nem volt. Az utólag egyoldalúan előadottakat így nem lehet figyelembe venni.

Mindezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéletábra a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a teljes egészében peresztes felperes kötelezte az I.r alperes felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére.

A peres eljárásban a felperes teljes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1968. (VI.26.) IM. számú rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Győr, 2014.évi február hó 13. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró