

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Melléthei-Barna Márton ügyvéd által képviselt felperesnek - a hozzátartozó által képviselt alperes ellen, megbízási szerződés teljesítése és ajándék visszakövetelése iránt a Budapest Környéki Törvényszék 2013. március 3. napján kelt 21.P.22.699/2010/52. sorszámú ítélete ellen, a felperes részéről 53. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A spanyol állampolgárságú felperes keresetében arra kérte kötelezni a magyar állampolgárságú alperest, hogy a tulajdonában lévőhelyrajzi számú ingatlanokat a felek között 2003. évben létrejött szóbeli megállapodás alapján a felek közös, spanyol állampolgárságú gyermekei javára egymásközt egyenlő arányban ingyenesen ruházza át és a tulajdon átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését tűrje. Állította, hogy az ingatlanok megvásárlására az ő vagyonából, a gyermekeik magyarországi jövőjének anyagi biztosítása érdekében került sor, az alperes részére történő ajándékozási szándék nélkül. A megállapodás megkötésének idejében - Magyarország Európai Unió csatlakozását megelőzően - a külföldi állampolgárok ingatlanszerzéshez a közigazgatási hivatal engedélyére lett volna szükség, azonban ezen adminisztrációs terhekkel járó eljárást kívánták elkerülni, ezért szerepelt az adásvételi szerződésben az alperes mint vevő. A felperes másodlagos kérelmében a Ptk. 582. § (2) és (3) bekezdésére hivatkozással visszakövetelte az alperestől az ajándékba átadott pénz helyébe lépett ingatlanokat, és a tulajdonváltás bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni az alperest. Előadása szerint a pénzt az életközösségük fennállására figyelemmel ajándékozta az alperesnek azzal, hogy amennyiben arra jogszabályi lehetőség nyílik, a gyermekeiknek ajándékozta az ingatlanokat. 2009. május 1. napjától kezdődően az

ingatlanszerzési korlátozás az európai uniós állampolgárok vonatkozásában megszűnt, így ezen időponttól az alperesnek lehetősége lett volna a gyermekek javára átruházni az ingatlanokat. Az a feltevés, amelyre tekintettel megajándékozta az alperest, meghiúsult. Az alperes érdemtelenségére is hivatkozott: az alperes súlyos jogsértést követett el sérelmére, közöttük különböző büntető és egyéb eljárások voltak folyamatban.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperes a fiúgyermekük megszületése miatti örömeiben, az élettársi kapcsolatuk folytán keletkezett közös vagyonból származó pénzt adta át részére az ingatlanok megvásárlására. Nem vonta kétségbe, hogy a gyermekek jövőjét kívánták az ingatlanokkal biztosítani, azonban nem olyan módon, hogy azokat nekik fogja ajándékozni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes tett ellene több helyen feljelentést, és az egyik bérelt lakását is felgyújtotta, így mindenük odaveszett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a jogvita elbírálása a magyar anyagi jogszabályok alapján történik, figyelemmel arra, hogy a annak tárgyát Magyarországon fekvő ingatlanok képezik. Megállapította azt is, hogy a külföldiek ingatlanszerzéséről szóló 7/1996. (I. 18.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a felperesnek a tulajdonjog megszerzéséhez jelenleg is külön engedélyt kell kérnie az illetékes kormányhivataltól, ilyen engedéllyel pedig nem rendelkezik. Az ítélet szerint az alperes részére átadott pénz az élettársi vagyonszövetség részét képezte. A felperes által becsatolt számlakivonatok tartalma, annak forgalma nem volt alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperes az onnan felvett összegeket az édesanyjától valóban megkapta és az ajándék jogcímén került a birtokába. A felperes ebben a kérdésben nem indítványozta szülőjének jogsegély útján történő meghallgatását. Az alperes is hivatkozott arra, hogy a pénz az ő különvagyonát képezte, azonban az általa 2006-2007 évekről csatolt számlakivonatai nem igazolták a vételt megelőző megtakarításait. A szerzésben való közreműködés arányát a bíróság pontosan megállapítani nem tudta, ezért azt fele-fele részben határozta meg. A felperes állította, hogy közte és az alperes között ingatlan-bizományosi szerződés jött létre. Az ítélet szerint - utalással a Ptk. 116. § (2) bekezdésére, 117. § (1)-(3) bekezdéseire és a Ptk. 507. §-ára - bizományi szerződés kizárólag ingóságok esetében köthető, mivel az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a változásnak a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan adásvételi szerződés írásbeli alakhoz kötött, így a bizományi szerződést is írásba kellett volna foglalni, ilyen szerződés azonban a felek között nem jött létre. A bizományi szerződés a Ptk. 507. §-a értelmében kifejezetten visszterhes szerződésnek minősül. Az pedig, hogy a felek a magyarországi hivatalos eljárás kikerülése érdekében kötötték meg az adott formában a megállapodásukat, a Ptk. 4. § (4) bekezdésébe foglalt jóhiszemű és tisztességes eljárás elvébe ütközik. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperesnek lehetősége lett volna hivatalos eljárást kérelmeznie az ingatlanvásárlás tekintetében, illetve mód lett volna arra is,

hogy a gyermekek gyorsított és könnyített eljárásban megszerezzék a magyar állampolgárságot.

A felperesi hivatkozás szerint az alperesnek az ingatlanokat - amint Magyarországon a külföldiek ingatlanvásárlása elől a jogi akadályok elhárulnak - azonnal át kellett volna íratnia a gyermekekre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ilyen tartalmú megbízási szerződés a Ptk. 474. §-ában foglaltak szerint a felek között nem jött létre. 2003-ban szóbeli szerződést kötöttek, 2006-ban írásban állapotok meg, azonban az utóbbi megállapodás azt tartalmazza, hogy az ingatlanok eleve a felperes tulajdonát képezik, amely ellent mond a közhiteles ingatlan-nyilvántartásnak, továbbá a megállapodás bontó feltételeket tartalmaz, melyek bekövetkeztek, így a szerződés hatályát veszítette. A megállapodás csupán a felek szerződéskötéskori akaratának bizonyítására alkalmas, de joghatás kiváltására nem. Hangsúlyozta az ítélet azt is, hogy amennyiben az alperesnek a gyermekekre történő ingatlan átruházási kötelezettsége fennállna, a bíróság ilyen ítéletet nem hozhatna, mivel ítélettel szerződés megkötésére senkit sem kötelezhet. Az elsőfokú bíróság a csatolt hatósági határozatok alapján azt állapította meg, hogy a felek az életközösségük megromlása után rendkívüli rossz viszonyba kerültek egymással, többször tettek kölcsönösen egymás ellen feljelentést, távoltartási és becsületsértést megállapító határozat is született. Ebből arra a következtetésre jutott, hogy a felperes maga is közrehatott az elmérgesedett viszony kialakulásában; magatartásával az alperesből becsületsértő kijelentéseket váltott ki. Egy vita hevében elhangzó becsületsértő kijelentéseket pedig nem értékelte olyan súlyú jogsértésnek, amely érdemtelenység alapján megalapozná az ajándék visszakövetelését.

Az elsőfokú bíróság a meghíúsult feltevés címén sem találta megalapozottnak az ajándék visszakövetését. Rámutatott, hogy a felperes csak állította, de nem bizonyította, hogy a pénz átadásakor kifejezte azt az elvárását, hogy az ingatlanok a gyermekek részére kerüljenek ajándékozásra, mely utóbbi elvárás az ajándékozás lényegével ellentétes. A felek közel 10 évig éltek élettársi kapcsolatban, mely hosszú időnek tekinthető, az ingatlanok megszerzésére a középidőpontban került sor. A felek nem igazolták, hogy miért és kinek a hibájából került sor az életközösség megszakadására. A felperes által meghallgatni kért spanyolországi tanúk a felek vagyoni viszonyairól, a 2003. évben folyt megállapodásokról érdemben nyilatkozni nem tudtak, az ingatlanok miatti viták részleteiről ismerettel nem rendelkeztek. Ezért ezeket a vallomásokat az elsőfokú bíróság kirekesztette a bizonyítékok közül, mivel értékelhetetlenek voltak. Így a felperes ajándékozásra indító várakozásának meghíúsulását megállapítani nem tudta. Mindezekre figyelemmel úgy foglalt állást, hogy az ajándék visszakövetelésének a Ptk. 582. § (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben elsősorban annak megváltoztatását, a kereseti kérelmével egyező döntés meghozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az ingatlanok vételárát a felek közös vagyonukból biztosították. Ezen megállapítás iratellenes, figyelemmel a 2006. november 27-én kelt megállapodásuk 3. pontjára, melyben az alperes

határozottan kijelentette, hogy az ingatlanokat a felperes a saját pénzén vásárolta meg. Az elsőfokú eljárásban hangfelvételt csatolt, amelyen az alperes elismerte, hogy az ingatlanokat a felperes vásárolta meg. Az alperes a per során többször is elismerte, hogy a vételárat a felperes biztosította, továbbá a pénzt tőle az irodájában vette át. Csatolta édesanyjának bankszámla kivonatát, amely igazolja, hogy a vásárláshoz szükséges pénz tőle származik.

A felperes az elsődleges kereseti kérelmével kapcsolatban kiemelte, hogy a felek olyan atipikus szerződést kötöttek, amely alapján az alperes az ő quasi bizományosaként járt el az ingatlanok megszerzése során azzal, hogy köteles volt az ő utasításainak megfelelően eljárni. A 2006. november 27-i megállapodásuk is ezt bizonyítja. Irrelevánsnak tekintette, hogy a Ptk. 507. §-a értelmében a bizományos díjazásra jogosult. Hangsúlyozta, hogy célja nem a hivatalos magyarországi eljárások kikerülése volt, azt, hogy az ingatlanokat az alperes nevére írássák, maga az alperes találta ki. A másodlagos kereseti kérelmével kapcsolatban állította: bizonyította a feltevés megghiúsulását, igazolta, hogy az alperes vele szemben súlyos becsületsértést követett el, ami megalapozza az ajándék visszakövetelését.

Tévesen tartalmazza az ítélet, hogy a bíróság a felperes által megjelölt jogcímekhez kötve van, így nem lett volna akadálya annak a megállapításnak, hogy az élettársi vagyonszövetség alapján az ingatlanok tulajdonjogának 50%-a őt illeti meg. Fellebbezésében kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogának 50%-a élettársi közös vagyon címén őt illeti meg, amennyiben erre lehetőség nincs, az ítéletet hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján.

Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat is kirívóan okszerűtlenül mérlegelte, mely jogszabálysértésnek minősül. Nem vehette volna figyelembe XX nyilatkozatát, mert vele szemben a jelen ügyben tett hamis tanúzás miatt büntetőeljárás van folyamatban. Iratellenesnek találta az ítélet azzal kapcsolatos megállapításait is, melyek szerint az alperes a havi fizetését nem kapta meg, saját számlát nyitott Spanyolországban, amelyre különböző üzleti ügyfelek ellenszolgáltatást teljesítettek és az összeggel a felperes kérése és igénye szerint rendelkezett, a felperes utcában új lakások és garázsok vásárlása érdekében tárgyalásokat folytatott, a megvásárolt ingatlanok állagmegóvását és karbantartását az alperes édesapja végzi.

Felhívta a figyelmet, hogy a külföldiek ingatlanszerzéséről nem csupán a 7/1996. (VI. 18.) Kormányrendelet rendelkezik, hanem a közösségi állampolgárok termőföldnek nem minősülő ingatlanának megszerzési korlátját eltörlő rendelkezés a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 88/A. bekezdése is. Mindezekre tekintettel a spanyol állampolgárságú felperes és a gyerekek 2009. május 1. napját követően korlátozás nélkül tudnak Magyarországon nem termőföld ingatlant szerezni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság mindenk előtt rámutat arra, hogy nem volt eljárási lehetőség a fellebbezési eljárásban megváltoztatott kereset érdemi vizsgálatára. Az elsőfokú eljárásban a felperes nem hivatkozott arra, hogy az ingatlan vásárlására nyújtott pénz az élettársi vagyonközösség részét képezte. A felperes a másodfokú eljárásban keresetét új tényalapokra nem helyezheti, keresetét a Pp. 247. § (1) bekezdése alapján nem változtathatja meg, ezért a Fővárosi Ítélőtábla ebben a kérdésben nem határozhatott. A felperes a továbbiakban nincsen elzárva attól, hogy ezzel kapcsolatos igényét külön eljárásban érvényesítse.

A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével teljes mértékben egyetért, azonban annak indokait csak részben osztja. A felperes keresetét elsődlegesen arra alapította, hogy az alperessel kötött bizalmi jellegű szerződésben foglaltaknak az alperes nem tett eleget. Helyesen hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a bíróság a fél által megnevezett jogcímhez nincs kötve, azonban a fél által előadott tényekhez igen. A felperes elsődleges kérelme indokolásában azt állította, hogy a különvagyonából kerültek megvásárlásra a perbeli ingatlanok azzal, hogy amikor Magyarországon az külföldiek lakóingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez külön engedélyezési eljárás lefolytatására már nem lesz szükség, akkor az alperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát átruházza a közös gyermekek részére. A 2014. március 15. napjától hatályba lépett új Polgári Törvénykönyv már ismeri a bizalmi vagyonkezelői szerződést, azonban a felek megállapodásának időpontjában hatályos jogszabályok sem tiltották az ilyen jellegű szerződések megkötését. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperesnek az elsődleges keresetében írt igénye a magyar jogszabályok szerint nem teljesíthető, mert szerződés kötésére az alperes, de az egyébként perben sem álló kiskorú gyermekek sem kötelezhetők. A felperesnek az elsődleges kereseti kérelme alapjául előadott tények alapján esetlegesen olyan kereseti kérelme lehetett volna az alperessel és a gyermekekkel szemben, hogy a bíróság az előszerződés alapján hozza létre az adásvételi szerződést, vagy a Ptk. 295. §-a alapján pótolja a szerződő felek hiányzó jognyilatkozatát. Ilyen irányú kérelmet a felperes nem terjesztett elő, ezért nem volt jelentősége annak sem, hogy a jelen eljárásban a kiskorú gyermekek nem álltak perben. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróságnak e körben nem kellett volna a keresetet a továbbiakban vizsgálnia, tényállást megállapítania, továbbá a tanúk meghallgatása is szükségtelen volt.

A felperes ajándék visszakövetelése címén is keresetet terjesztett elő. A felperes az elsődleges kereseti kérelmének indokolásában azt állította, hogy az ingatlan vásárlásához nyújtott pénzt nem ajándékba adta az alperesnek. Ezzel egyidejűleg a másodlagos kérelmének alapjául szolgáló tényként ennek ellenkezőjét nem állíthatja. Helyesen emelte ki az elsőfokú bíróság, hogy az ajándékozás lényege korlátozástól mentes, olyan tulajdonjog átruházása, amellyel a megajándékozott önállóan jogosult rendelkezni. A felperes által a másodlagos keresete alapjául előadott tényállás szerint azonban az alperes rendelkezési jogát kizárta volna, mivel az alperesnek - a magyarországi jogszabályok változását követően - az ingatlanokat tovább kellett volna ajándékoznia a gyermekek részére. Önmagában a megajándékozottnak mint új tulajdonosnak a Ptk. 112. § (1) bekezdésében leírt

rendelkezési jogát megkötő megállapodásra vonatkozó felperesi előadás kizárja az ajándékozás megállapíthatóságát. Ajándékozás hiányában pedig az ajándék visszakövetelésére alapított másodlagos kereset érdemi vizsgálatára sem kerülhet sor.

Erre is figyelemmel a másodfokú bíróság a fellebbezésben kifogásolt ténymegállapításokat a tényállásból mellőzi, ugyanis azoknak a jogvita elbírálásánál nincs ügydöntő jelentőségük.

Helyesen mutatott rá fellebbezésében a felperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a 7/1996. (I. 18.) Kormányrendelet szerint jelen esetben a lakóingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a kormányhivatal engedélye szükséges. E körben a törvényszék figyelmen kívül hagyta az 1994. évi LV. törvény 88/A. §-ában foglaltakat. Téves az a megállapítása is, hogy a bizományi szerződés kizárólag visszterhes szerződés lehet. A Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján a felek a szerződésük tartalmát szabadon állapíthatják meg, így nem voltak elzárva attól, hogy a bizományi szerződést bizományosi díj kikötése nélkül megkössék.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti indokolásbeli módosítással a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, azonban az alperes meghatalmazottjának a jelen eljárás lefolytatásával igazolt költsége nem merült fel, ezért e kérdésben a Fővárosi Ítéltábla mellőzte a határozathozatalt.

Budapest, 2014. március 27.

. Németh László s.k.

a tanács elnöke

. Molnár Ágnes s.k.. Merőtey Anikó s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelélül:

ódi Zsuzsanna
írnok