

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kéri András ügyvéd (Dr. Kéri Ügyvédi Iroda, **cím**) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, a dr. Karsay Zsófia ügyvéd (**cím**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen ajándékozási szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 31. napján meghozott 71.P.23.377/2012/86. számú ítélete ellen az alperesek részéről 89. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t:

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

Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, a keresetet - mindkét ingatlanra vonatkozóan - az I. rendű alperes tulajdonjogának visszaállítására irányuló részében elutasítja.

A ... földhivatalok megkeresését mellőzi.

Megkeresi a ... Kerületi Hivatalát, hogy a **b.-i K.** utca 4. I. emelet 6. szám alatti ingatlan ? részéről a II. rendű alperes (**személyi adatok**) tulajdonjogát, valamint az I. rendű alperes (**személyi adatok**) holtig tartó haszonélvezeti jogát törölje és arra jegyezze be a felperes (**személyi adatok**) tulajdonjogát házassági közös vagyon jogcímén.

Az alperesek perköltség fizetési kötelezettségét 546.100 (Ötszáznegyvenhatezer-száz) forintra leszállítja.

Az elsőfokú ítélet egyéb fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 336.550 (Háromszázharminchatezer-ötszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 880.000 (Nyolcszáznyolcvanezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes 1985. május 10. napján kötöttek házasságot a **n.-i K.**-ban, és házasságukból két gyermek - köztük a II. rendű alperes - született. A házasságot a **K.** Bíróság a 2005. május 3. napján kelt, ... számú ítéletével felbontotta, ami 2005. szeptember 22. napján emelkedett jogerőre.

A **N.-ben** élő és dolgozó házastársak házasságuk fennállása alatt - többek között - a következő ingatlanokat szerezték:

- 1998-ban vásárolták meg a **b.-i P.** utca 38. A. I. emelet 3. számú lakásingatlant, melynek tulajdonjoga a felperes és az I. rendű alperes javára egymás közt egyenlő arányban személyenként ? részben került bejegyzésre,
- a 2001. szeptember 10. napján kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes vásárolta meg a **b.-i K.** utca 4. I. emelet 6. ajtószámú lakásingatlant, melyre az I. rendű alperes tulajdonjoga került bejegyzésre.

2001. szeptember 10. napján a felperes és az I. rendű alperes „Házastársak közötti vagyonszövetségi és tulajdonközösségi” elnevezésű szerződést kötöttek. Ennek 3. pontjában a felek rögzítették, hogy 2001. szeptember 10. napján az I. rendű alperes, mint vevő megvásárolta a **b.-i K.** utca 4. I. 6. szám alatti öröklakást, a közösbe maradó részekből hozzá tartozó részesedéssel együtt. A 4. pont szerint az I. rendű alperes az okirat aláírásával elismeri, hogy a teljes vételárat házastársi vagyonszövetségbe tartozó pénzeszközből fizette ki, így a teljes ingatlan 50-50%-os szerzési arányban a közös tulajdonukat képezi. Ennek alapján kifejezetten elismerte, hogy házastársak közötti tulajdonközösség jogcímén az ingatlan eszmei ? része a felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos tulajdonában áll. A 6. pontban az I. rendű alperes kijelentette, miszerint az okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a megjelölt ingatlan eszmei ? részéről sem élők között, sem halál esetére nem jogosult rendelkezni, bármilyen az ingatlannal kapcsolatos rendelkezése kizárólag akkor érvényes, ha a rendelkezés az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, a felperes tudtával és beleegyezésével, írásbeli hozzájárulásával történik.

A 2005. február 21. napján kelt szerződésekkel az I. rendű alperes a **b.-i P.** utca 38. A. I/3. szám alatti ingatlan tulajdonában álló ? részét, továbbá a **b.-i K.** utca 4. I. 6. szám alatti kizárólagos tulajdonként nyilvántartott ingatlant holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelten egyik gyermekének, a II. rendű alperesnek ajándékozta. A szerződések alapján az átruházott ingatlanilletség, illetve ingatlan tulajdonjoga a II. rendű alperes javára az I. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelten bejegyzésre került.

A jelen per I. rendű alperese 2011. június 20. napján pert indított a jelen per felperese ellen a házastársi közös vagyon megosztására. E per tárgyalását a **M.** Bíróság a 2013. május 10. napján meghozott ... számú végzésével a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes jelen perben módosított keresetében kérte, hogy a bíróság - állapítsa meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **b.-i K.** utca 4. I. 6. szám alatti lakásingatlan tekintetében az I-II. rendű alperesek között létrejött ajándékozási szerződés jogszabálysértés okán a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján semmis, mert a Csjt. 30. § (1) bekezdésébe ütközik. Erre tekintettel ezen ingatlanról a bíróság rendelkezzen a II. rendű alperes tulajdonjogának törléséről, az ingatlan ? részére házastársi közös vagyon jogcímén a felperes tulajdonjoga, a másik ? részére az I. rendű alperes tulajdonjoga visszaállításáról.

Ezen ingatlan tekintetében másodlagos kérelme annak megállapítására irányult, hogy a Ptk. 203. § (1) és (2) bekezdései alapján az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan, melyre tekintettel az előző kérelemmel egyezően rendelkezzen a bíróság a II. rendű alperes tulajdonjogának törléséről, a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről és az I. rendű alperes tulajdonjoga visszaállításáról,

- a **b.-i P.** utca 38. A. I. emelet 3. szám alatti ingatlan tekintetében állapítsa meg a bíróság, hogy az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés a Csjt. 30. § (1) bekezdésébe ütközés folytán a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján jogszabályba ütközően semmis, és rendelkezzen a szerződéssel átruházott ? részilletőség tekintetében a II. rendű alperes tulajdonjogának törléséről, valamint az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről.

Ezen ingatlan vonatkozásában másodlagosan kérte a Ptk. 203. §-ára alapítva az az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítását, melynek következményeként az elsődleges kérelmével egyezően rendelkezzen a bíróság a II. rendű alperes tulajdonjoga törléséről és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről.

Keresete ténybeli alapjaként a felperes előadta, hogy a keresettel érintett ingatlanokat a házassági életközösség alatt az I. rendű alperessel közösen szerezték, melyre tekintettel azok a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a házastársi közös vagyonba tartoztak. Az I. rendű alperes ingatlanilletőségét, illetve a kizárólagos tulajdonként feltüntetett ingatlant a felperes egyetértése és hozzájárulása nélkül ajándékozta a II. rendű alperesnek, mellyel célja a felperes házastársi közös vagyon megosztásából eredő igénye fedezetének elvonása volt. Tekintettel arra, hogy az ajándékozási szerződések tárgyát képező ingatlanilletőségre és ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésre került, azokra az I. rendű alperes által indított perben a II. rendű alperes perben állása hiányában igényét nem tudta érvényesíteni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták, hogy a felperes az ajándékozáshoz nem járult hozzá, mellyel kapcsolatban állították, miszerint a felperes és az I. rendű alperes előzetesen megállapodtak abban, hogy az érintett **m.-i** ingatlanokat a II. rendű alperesnek ajándékozzák. Az I. rendű alperes részéről az ajándékozás a felperes hozzájárulásával és beleegyezésével történt, melynek bizonyítékeként hivatkoztak arra, hogy a felperes azt évekig nem kifogásolta, nem támadta. Az I. rendű alperes védekezése szerint a felperessel életközösségük már 2000. évben véglegesen megszűnt, ezért az ezt követően általa vásárolt, a **b.-i K.** 4. I/6. szám alatti ingatlan a különvagyona

volt, melyről ezáltal jogosult volt a felperes hozzájárulása nélkül önállóan rendelkezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy ... belterületi ... hrsz.-ú és a ... hrsz.-ú ingatlanokra 2005. február 21. napján az I. rendű alperes mint ajándékozó és a II. rendű alperes mint megajándékozott közötti ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan. További megállapítása szerint a felperes ... belterületi ... hrsz.-ú ingatlan ? részének tulajdonjogát házastársi közös szerzés jogcímén megszerezte. Megkereste ... Földhivatalt, hogy ... belterületi ... hrsz.-ú ingatlanra a II. rendű alperes bejegyzett tulajdonjogát törölje, és arra ? részben jegyezze be a felperes tulajdonjogát, a másik ? részre pedig adásvétel jogcímén jegyezze vissza az I. rendű alperes tulajdonjogát. A ... Földhivatalt megkereste, hogy ... belterületi ... hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában annak ? részéről a II. rendű alperes tulajdonjogát törölje, és arra az I. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze vissza. Az alpereseket mindezek tûrésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 1.000.000 forint perköltséget, továbbá az I. rendű alperes fizessen meg az államnak 330.000 forint feljegyzett kereseti illetéket. A felmerült további 330.000 forint feljegyzett kereseti illetéket a II. rendű alperes személyes költségmentességére figyelemmel az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a kereset részben alapos. A perben nem vitás tény volt, hogy a felperes és az I. rendű alperes a **b.-i P.** utca 38. szám alatti ingatlant 1998. október 30. napján szerezték meg, míg a **b.-i K.** 4. szám alatti ingatlant az I. rendű alperes vásárolta meg 2001. szeptember 10. napján. A Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a házasság megkötésével a házassági életközösség idejére házastársak között vagyontársaság jön létre. A Csjt. 30. § (1) bekezdése szerint a vagyontársaság fennállása alatt, továbbá a házassági életközösség megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben csak a házastársak közös egyetértésével lehet a vagyontársasághoz tartozó tárgyakat elidegeníteni, vagy általában olyan vagyoni rendelkezést tenni, amely nem a házastársak különvagyonára vonatkozik. Mindezekre tekintettel a felperes és az I. rendű alperes, mint házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve az, ami valamelyikük különvagyonába tartozik. Ezért a perben a felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy az ingatlanokat az I. rendű alperessel a házassági életközösség fennállása alatt szerezték, míg az I. rendű alperest a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak bizonyítása terhelte, hogy a **b.-i K.** 4. szám alatti ingatlan a különvagyon volt. Az utóbbi tekintetében az elsőfokú bíróság hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes ellenkérelmét megváltoztatva különvagyonára hivatkozott, melynek valósága esetén annak elidegenítéséhez a felperes hozzájárulása nem volt szükséges, ebből következően az I. rendű alperes elismerte, hogy ezen ingatlanra vonatkozóan az ajándékozáshoz a felperes hozzájárulását nem kérte.

Az I. rendű alperes a hivatkozott ingatlan különvagyon jellegét nem bizonyította. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a házassági életközösség időtartamának bontóperi megállapítása nem ítélt dolog, ezért annak megszűnése a jelen perben vitássá tehető. A felperes

és az I. rendű alperes között 2001. szeptember 10. napján létrejött „vagyonközösségi és tulajdonközösségi” elnevezésű szerződésben, annak aláírásával az I. rendű alperes elismerte, hogy az ingatlan teljes vételárát házastársi vagyonközösségbe tartozó pénzeszközből fizették ki, így a teljes ingatlan 50-50%-os szerzési arányban a felperessel közös tulajdont képez, ezért annak eszmei ? részének a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. E szerződésbe foglalt nyilatkozata bizonyítékként elfogadható, azt az I. rendű alperes nem támadta meg, melyre figyelemmel az az I. rendű alperesi előadás, miszerint annak aláírására a felperes őt fenyegetéssel vette rá, irreleváns. Emellett az elsőfokú bíróság külön értékelte azt is, hogy az I. rendű alperes a 2014. június 17. napján tartott tárgyaláson még akként nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlanok házastársi közös vagyonba tartozását nem vitatja. E körben az a későbbi hivatkozása, hogy korábbi képviselője téves tájékoztatása miatt tett téves nyilatkozatot, nem elfogadható, ugyanis az I. rendű alperes első előadása egyértelmű volt, melyből megállapítható volt az is, hogy a házastársi közös vagyon fogalmát ismerve, az adott körülményre nem körülírással, hanem a fogalmat egyértelműen megjelölve tett nyilatkozatot.

A felperes és az I. rendű alperes házastársi életközössége 2003 júliusáig, a felperes közös lakásból való elköltözéséig tartott. Bár a házastársak 2001-től külön éltek, azonban életközösségük gazdasági tekintetben, továbbá a közös gyermekek nevelése, egymás hozzátartozóival való kapcsolattartás tekintetében fennmaradt. A gazdasági kapcsolat fennállására utal az is, hogy az I. rendű alperes gyermektartásdíjat csak 2004 januárjától kért a felperestől. **Cs.J.-né** és **Cs.J.** tanúk vallomásából kitűnően 2003-ban, a felperes 50. születésnapját a felperes és az I. rendű alperes a rokonsággal együtt ünnepelte, ami a házastársak közötti életközösség fennállására utal. Ezt alátámasztja az I. rendű alperesnek kapcsolatuk „megjátzására” irányuló előadása is. A kívülálló személyek számára az életközösség fennállása volt tapasztalható, mellyel szemben az I. rendű alperes szubjektív, nem bizonyítható állítása a kihallgatott tanúk objektív észlelésének megcáfolására nem alkalmas. Ábrahám Péter tanú vallomásának a bizonyítékok köréből való kizárására az elsőfokú bíróság nem látott alapot, az, hogy a tanú pontosan nem tudta megjelölni, hogy mikor volt fodrása a felperes, legfeljebb a tanú tévedése, ami azonban elfogultsága megállapítására nem alkalmas. **Cs.Z.** és **ifj. B.I.** tanúk az életközösség időtartamára érdemi nyilatkozatot nem tudtak tenni. Az alperesek az elsőfokú bíróság felhívására nem jelölték meg, hogy **N.J.** és **H.F.-né** tanúk kihallgatását milyen releváns tények bizonyítására kérik, ezért annak teljesítését az elsőfokú bíróság mellőzte.

Az alperesek a perben nem bizonyították azt sem, hogy az ingatlanilletőség, illetve az ingatlan elajándékozása a felperes és az I. rendű alperes közös egyetértésével történt. Nem vitás tény, hogy az alperesek a felperes nélkül kötötték az ajándékozási szerződéseket. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság kiemelte, miszerint a perben nem annak bizonyítása volt szükséges, hogy az ajándékozásról a felperes tudott-e, hanem az, hogy az ajándékozásra a házastársak közös egyetértésével került-e sor. Ezért irreleváns, hogy a felperes mikor szerzett tudomást az ajándékozási szerződésekről, a lényeg ugyanis az volt, hogy kinyilvánította-e hozzájárulását bármilyen formában az ügyletekhez. Az I. rendű alperes az általa állított, a felperessel kötött, a szerződéseket

megelőző az ajándékozással kapcsolatos szóbeli megállapodást nem bizonyította. Hivatkozásával ellentétben az, hogy a felperes 2007-ben a K. Bíróság előtt folyamatban volt perben a tulajdoni lapokból tudomást szerezhetett az ügyletekről, nem alkalmas az azokhoz való hozzájárulásának bizonyítására. E tekintetben irreleváns az is, hogy a felperes a jelen per megindítását megelőzően évekig milyen okból nem indított pert és miért nem fejezte ki korábban egyet nem értését az ajándékozásokkal kapcsolatban. Azt, hogy a felperes az ajándékozással nem tudott, ahhoz sem előzetesen sem utóbb nem járult hozzá, a jelen pert megelőző levelezés is bizonyítja. A felperes korábbi képviselője a 2009. augusztus 11. napján kelt levelében egyértelműen akként nyilatkozott, miszerint az I. rendű alperes a perbeli ingatlanok tulajdonjogát a felperes megkerülésével ruházta át a felek közös gyermekére, ezt igazolja az I. rendű alperes korábbi jogi képviselője 2009. június 19. napján a felperesnek írt levele is. A kifejtettek alapján a felperesnek az ajándékozási ügyletekhez való hozzájárulása nem bizonyított.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében az ajándékozási szerződések semmisségére hivatkozott, a semmisség azonban nem állapítható meg, mert a Csjt. a közös egyetértés hiánya esetén az ügylet semmisségére egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz, és e tekintetben az elsőfokú bíróság irányadónak az ítélkezési gyakorlatot tekintette. Ezért a keresetet a semmisség megállapítására irányuló részében elutasította.

A felperes ügyletekhez való hozzájárulásának hiányában a közös vagyonba tartozó vagyontárgyakra az I. és II. rendű alperesek között létrejött ajándékozási szerződések a felperessel szemben hatálytalanok, azokat az I. rendű alperes a felperesnek a házastársi közös vagyonból rá eső rész kielégítésének alapja elvonása céljából kötötte (Ptk. 203. § (1) és (2) bekezdése, a Csjt. 3. § (1) bekezdése). A házasság felbontására 2005. május 3. napján került sor, míg az ajándékozási szerződések 2005. február 21. napján keltek, amikor az I. rendű alperes nyilvánvalóan számíthatott arra, hogy a házasság megszűnésével nemcsak személyi, hanem vagyoni kérdések rendezése is szükséges. Az ajándékozási szerződések felperessel szembeni hatálytalansága miatt az eredeti tulajdoni állapot állítandó helyre, az I. rendű alperes tulajdonjoga visszajegyzésével, a II. rendű alperes tulajdonjogának törlésével. Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemhez kötöttség elvére tekintettel, e rendelkezéssel találta megvalósíthatónak azt a jogi állapotot, hogy a felperes a vagyonmegosztási perben őt megillető vagyon kielégítésének alapja rendelkezésére állhasson, és az alperesek az ingatlanok tulajdonjoga rendezésének tűrésére kötelesek.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott. A pertárgy értékét a felperes által megjelölt 11.000.000 forintban fogadta el. Ennek alapulvételével kötelezte a pervesztes alpereseket a pernyertes felperes részére a jogi képviseletével felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése és a 3. § (2) bekezdése megfelelő alkalmazásával a jogi képviselő ténylegesen kifejtett tevékenysége és az ügy nehézségi foka alapján megállapított 1.000.000 forint (787.400+212.600 forint Áfa) perköltség megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. A felperes illetékfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt 660.000 forint kereseti illetékből az I. rendű alperes annak felét, 330.000 forintot köteles

megfizetni az államnak, míg a fennmaradó 330.000 forint illetéket, teljes személyes költségmentessége folytán a II. rendű alperes helyett az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben kérték, hogy az ítélet tábla az ítéletet megváltoztatva a felperes keresetét teljes egészében utasítsa el és kötelezze őt az első- és másodfokú perköltség viselésére. Amennyiben az ítélet tábla az ítéletet a per fő tárgya tekintetében helybenhagyná, a felperesnek járó perköltséget jelentősen mérsékelje.

A fellebbezés indokolása szerint az alperesek **b.-i K.** utca 4. I/6. szám alatti ingatlan tekintetében fenntartották az I. rendű alperes különvagyonára való hivatkozását, mert a felperes és az I. rendű alperes között az életközösség 2000. év végén véglegesen megszakadt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte helytállóan a **K.** Bíróság 2005. május 3. napján kelt ítéletének tartalmát. Ebben egyértelműen rögzítésre került, hogy az I. rendű alperes és a felperes 2000. év vége óta külön éltek, külön aludtak, mindketten saját útjaikat járták, és közös cselekedetre csak akkor került sor, ha a gyerekek miatt ez szükséges volt. Való igaz, hogy az ettől eltérő időpont bizonyításának van helye, ugyanakkor ez a bizonyítási kötelezettség a felperest terhelte, melynek azonban nem tett eleget. Azt, hogy a felperes születésnapját a rokonság együtt ünnepelte, nem jelenti azt, hogy a házastársak között az életközösség fennállt, melyre tekintettel ennek megállapításához önmagában **Cs.J.-né** és **Cs.J.** vallomása nem elegendő. Nem értékelhető a felperes javára az I. rendű alperesnek az a nyilatkozata sem, hogy megjárta kapcsolatuk fennállását, a megjárásnak ugyanis éppen az a lényege, hogy színlelt. Az elsőfokú bíróság a felperes javára értékelte a 2001. szeptember 10. napján kelt okiratot, mellyel kapcsolatban azonban az alperesek hivatkoztak arra, hogy annak aláírására a felperes fenyegetéssel vette rá az I. rendű alperest. Ezt figyelmen kívül hagyva az elsőfokú bíróság arra hivatkozott, hogy a szerződést az I. rendű alperes nem támadta meg, ugyanakkor nem volt tekintettel a Ptk. 236. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely alapján a megtámadási határidő lejártát követően is lehetőség van a fenyegetésére kifogásként hivatkozni, melyre vonatkozóan az elsőfokú bíróság részéről a bizonyítási kötelezettség tekintetében kioktatás nem volt. Egyébként a magánokirattal szemben ellenbizonyításnak van helye. A perbeli esetben a **K.** Bíróság ítélete egyértelműen megjelöli az életközösség megszakadásának időpontját, mellyel szemben a felperes egyéb módon ezzel kapcsolatos eltérő állítását nem tudta alátámasztani. Erre tekintettel megállapítható, hogy a szerzés időpontjára figyelemmel az ingatlan az I. rendű alperes különvagyona.

Fenntartották az alperesek azt a hivatkozásukat is, hogy a felperes tudott és beleegyezett az ajándékozásba, illetve azt utólagosan jóváhagyta. Az elsőfokú bíróság **H.B.** és **H.P.-né** vallomásán túlmenően nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy évek teltek el úgy, hogy a felperes nem érvényesített igényt az ingatlanokkal kapcsolatban. Nem értékelte az alperesek javára a felperes 2010. szeptember 27. napján kelt levelét sem, amit pedig nyomatékosan kell figyelembe venni. E levél tartalma szerint a felperes a **K.** Bíróság előtt folyamatban volt eljárásban a vagyonmegosztást és a tulajdoni viszonyokat véglegesnek és tisztázottnak találta. Az adott mondat nyelvtani értelmezéséből

egyértelműen következik, hogy kivétel megjelölése hiányában nyilatkozatát valamennyi vagyoni elemre, így az összes ingatlanra vonatkoztatni kell. Emellett döntő jelentősége van annak, hogy a felperes saját előadása alapján is tudott az ajándékozásról. Mindezekre tekintettel a felperes kereseti kérelme mindkét ingatlan vonatkozásában megalapozatlan.

Az alperesek álláspontja szerint a felperes javára megítélt ügyvédi munkadíj túlzott mértékű, az nem áll arányban sem az ügy nehézségi fokával, sem pedig az elvégzett ügyvédi munkával. Az ügyben kizárólag az volt vitás, hogy az egyik ingatlan különvagyon-e, illetve a felperes tudott-e, hozzájárult-e az ajándékozáshoz. Emellett vitatják az alperesek a pertárgy értékét is, mert az kizárólag a felperes nyilatkozatán alapul. Ezt az elsőfokú bíróság szintén nem vette figyelembe, holott az alperesi vitatás a Pp. 26. §-a alapján nincs határidőhöz kötve.

A fellebbezést kiegészítő észrevételükben az alperesek **V.-né B.A.** kihallgatását kérték annak bizonyítására, hogy a felperes az I. rendű alperesi ajándékozáshoz hozzájárult. Ennek további bizonyítékként csatolták az I. rendű alperes által utóbb megtalált, 2010. július 21-én kelt, felperesnek írt levelét, melyre képviselője azt válaszolta, hogy a tulajdoni viszonyok véglegesen tisztázottak, további átírást ne tegyenek.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen és teljes körűen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetést vont le, és az alpereseknek a megállapított ügyvédi munkadíjra vonatkozó kifogása is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság minden olyan bizonyítási indítványnak eleget tett, amelyet a peres felek előterjesztettek. A bizonyítékok alapján helyesen jutott arra az álláspontra, miszerint az alperesek állításukat nem tudták bizonyítani. Emellett fellebbezésük nem felel meg a Pp. 235. § (1) bekezdésében írt feltételeknek, ugyanis olyan tényeket állítanak újként, amelyeket már előadtak, illetve előadhattak volna az elsőfokú eljárásban, ezek azonban az elsőfokú eljárásban sem eredményezhettek volna számukra kedvezőbb elbírálást.

Tekintettel arra, hogy a felperes fellebbezést nem terjesztett elő, a keresetet elutasító rendelkezés az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett része, amit az ítéletábra nem érintett, az ítéletet az alperesi fellebbezéssel támadott részében bírálta felül. A fellebbezést kiegészítő észrevételben előterjesztett új bizonyítási indítvány teljesítését a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglaltak alapján mellőzte.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges bizonyítást lefolytatta, a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő értékelésével a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése és annak indokolása túlnyomórészt helytálló.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemeli az ítéletábra, hogy az I. rendű alperes értelmezi tévesen a házasságot felbontó ítélet tartalmát. Indokolásából kitűnően a **K.** Bíróság nem vizsgálta és nem

foglalt állást a tekintetben, hogy a házastársak között az életközösség mely időpontban szakadt meg véglegesen, döntését arra alapította, hogy a felek házassága teljesen és helyrehozhatatlanul megromlott. A tényállás körében utalt ugyan arra, hogy a házastársak 2000. év végén lakáson belül szétváltak, külön szobában aludtak és mindketten saját útjaikat járták, közös cselekedeteikre csak akkor került sor, ha ezek az akkor még kiskorú gyermekeik miatt elkerülhetetlen volt, megállapítása szerint azonban „térbeli elválasztásuk”, így különválásuk a férj 2003. júniusi elköltözése óta majdnem két éve adott. Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához helyesen vizsgálta, hogy a házastársak között az életközösség mikor szakadt meg, melynek kérdésében az indokolásában hivatkozott bizonyítékok mérlegelésével állapította meg ennek időpontjaként a felperes közös lakásból való 2003. júliusi elköltözését. Az elsőfokú bíróság indokolását a fellebbezésre tekintettel az ítéletábra azzal egészíti ki, miszerint azt, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2001. szeptember 10. napján az életközösség még fennállt, a közöttük ugyanezen a napon létrejött, a „házastársak közötti vagyontársasági és tulajdonközösségi” elnevezésű szerződés kétséget kizáróan bizonyítja. A szerződés 1. pontja tartalmazza, hogy mikor kötöttek házasságot, míg a 2. pontban a felek rögzítették, hogy házastársi életközösségük „eddig időtartama alatt” egymással még házassági vagyoni szerződést nem kötöttek, amiből okszerűen következtethető, hogy a szerződéskötés időpontjában életközösségüket még mindketten fennálltnak tekintették. Ezt megerősíti a 4. pont tartalma, melyben az I. rendű alperes elismerte, hogy az aznap általa megvásárolt ingatlan vételárát a házastársi vagyontársaságba tartozó pénzeszközből „fizették ki”, és az ingatlan eszmei ? része a házastársak közötti tulajdonközösség jogcímén a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdona, amivel a 6. pont szerint a felperes tudtával, beleegyezésével, valamint írásbeli hozzájárulásával rendelkezhet. Mindezekből kitűnően, a megállapodás időpontjában a házastársak között az életközösség egyik lényeges eleme, a közös gazdálkodás, a közös vagyoni együttműködés fennállt. Ennek során az I. rendű alperes 2001 szeptemberében a felperes tudtával és hozzájárulásával használta fel a közös pénzvagyont ingatlanvásárlásra, annak fele részére a felperes tulajdonjogának házastársi vagyontársaság jogcímén való elismerésével, továbbá **H.B.** tanú vallomása szerint még 2003-ban is a házastársak közösen vettek nagyobbik gyermeküknek egy lakást.

Alapítvánnyal sérelmezte a fellebbezés, miszerint az elsőfokú bíróság a házastársak közötti szerződést bizonyítékként értékelte, utalva arra, hogy az I. rendű alperes a szerződést határidőben nem támadta meg, továbbá figyelmen kívül hagyta a Ptk. 236. § (3) bekezdésében foglaltakat, és részéről a bizonyítási kötelezettség tekintetében kioktatás sem volt. A per elbírálására az 1952. évi IV. (továbbiakban: Csjt.) és az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) rendelkezései az irányadók. A felperes mindkét ingatlanra a semmisség, illetve a hatálytalanság megállapítását a Csjt. 30. § (1) bekezdése szerinti egyetértés hiányára, **b.-i K.** utca 4. I/6. szám alatti ingatlanra vonatkozó tulajdoni igényét a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti közös szerzés vélelmére alapította. Tulajdoni igénye tekintetében a törvényi vélelem mellett, bizonyítékként hivatkozott az I. rendű alperessel 2001. szeptember 10. napján kötött, tulajdonjogát elismerő szerződésre is. Az előzőekben kifejtettek szerint 2001. szeptember 10-én a felperes és az I.

rendű alperes között a házastársi életközösség még fennállt, melyre figyelemmel a felperes tulajdoni igénye a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti vélelem alapján megalapozott. Mindezek mellett a fellebbezés régi Ptk. 236. § (3) bekezdésére hivatkozására tekintettel utal az ítélőtábla arra, hogy a megtámadási határidő elteltét követően a jogosult megtámadási jogát a szerződésből eredő követeléssel szemben, erre irányuló perbeli nyilatkozattal, kifogás útján érvényesítheti. A per adatai szerint a 2015. november 10. napján tartott tárgyaláson az alperesi képviselő a 2001. szeptember 10-én vásárolt ingatlan tekintetében az I. rendű alperes különvagyonára hivatkozott, melyre figyelemmel az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest a korábban, a 2014. június 17-i tárgyaláson tett, mindkét ingatlan házastársi közös vagyonba tartozását elismerő személyes előadására utalva személyesen nyilatkoztatta meg, melyre az I. rendű alperes előadta, hogy a felperes lelkiismereti zsarolással vette rá a 2001. szeptember 10-i megállapodás aláírására. Helytálló a fellebbezésnek az a hivatkozása, hogy a régi Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján lehetősége volt az I. rendű alperesnek a 2001. szeptember 10-i szerződést megtámadni, az elsőfokú eljárás során azonban a tárgyalás berekesztéséig a szerződés megtámadására irányuló, kifogásként érvényesítendő nyilatkozatot nem tett, ezért az elsőfokú bíróság a megállapodás érvénytelenségét nem vizsgálhatta.

Megalapozott az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint az alperesek nem bizonyították, hogy a felperes előzetesen tudott az ajándékozásokról és beleegyezett azokba, illetve utólagosan jóváhagyta. Az ítélet indokolását az ítélőtábla azzal egészíti ki, hogy az I. rendű alperesnek a felperessel kötött megállapodás tartalma és az ajándékozások felperessel való előzetes megbeszélésével kapcsolatos egyes előadásai ellentétesek, továbbá ellentétben áll a II. rendű alperes előadásával és egyes tanúk vallomásával. Az I. rendű alperes egyik perbeli előadása szerint a felperessel - időpontjának megjelölése nélkül - szóban megállapodást kötöttek arról, hogy szabadon rendelkezhet a perbeli ingatlanokkal, minden **m.-i** ingatlanuk egyik gyermeküké lesz, míg a **n.-i** ingatlanok a felperesé és másik gyermeküké. Emellett előadta azt is, hogy az ajándékozási szerződésekről, azok megkötése előtt ő és a II. rendű alperes is beszélt a felperessel (33. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv). Ezzel szemben a **K.** Bíróságon a tartásdíj és a **n.-i** vagyon megosztása tárgyában indult perben a 2007. november 13-án tartott tárgyaláson a két **b.-i** ingatlan tekintetében azt adta elő, miszerint férjével „azt tervezték”, hogy az **Á.** nevű fiúk **M.-n**, míg az **I.** nevű gyermekük **N.-ben** kap egy lakást (32/A/1.). Jelen perben a 2014. október 28-án tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy az ajándékozási szerződések megkötését rögtön nem tudatta a felperessel, akit soros barátnője eltiltott tőlük, ezért nem tartották a kapcsolatot. Ugyanezen tárgyaláson a II. rendű alperes azt adta elő, hogy ő a felperessel a válásról és az ajándékozási szerződésekről soha nem beszélt, ha találkoztak, közöttük más volt a téma. **H.P.** tanú vallomása szerint jóval 2000. év előtt, kb. 2-3 évvel korábban a felperes családi összejövetelen beszélt arról, hogy a **m.-i** ingatlanok - az összes **b.-i** ingatlan - a kisebbik, a **n.-i** ingatlanok a nagyobbik gyermekéé lesznek, de azt nem mondta, hogy milyen módon. **H.P.-né** tanúvallomásából kitűnően, amikor a felperes és az I. rendű alperes még együtt voltak, akkor beszéltek anyagi helyzetükről és gyermekeik sorsáról, azt tervezték, hogy mivel a kisebbik gyermek **M.-n** fog tanulni, itt kap egy lakást, a nagyobbik gyerek kint marad **N.-ben**, ezért ő ott kap

egy lakást és egy fodrászszalont. Mindezek alapján a tanúk csupán azt tanúsították, hogy felperes és az I. rendű alperes még házassági életközösségük fennállása alatt előzetesen tervezgették az akkor még kiskorú gyermekeik jövőjét, részükre ingatlanok juttatását.

Kiemelendő továbbá, hogy a Csjt. 30. § (5) bekezdése szerint ugyan az egyik házastárs által a vagyonközösség fennállása alatt kötött ügylet az a másik házastárs részéről megkívánt hozzájárulás nincs alakszerűséghez kötve, melytől azonban a felek - törvényi tilalom hiányában - közös egyetértéssel eltérhetnek. A 2001. szeptember 10-i szerződésben a házastársak abban állapodtak meg, hogy az I. rendű alperes **b.-i K.** utca 4. I/6. számú ingatlan felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonát képező ? részéről a felperes tudtával és beleegyezésével, írásbeli hozzájárulásával rendelkezhet. Mindezekre tekintettel kétséget kizáróan megállapítható, hogy az I. rendű alperes a felperes egyetértése nélkül ajándékozta a II. rendű alperesnek a keresettel érintett két ingatlan felperes tulajdonát képező rész illetőségét.

Alaptalanul sérelmezték az alperesek, miszerint az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes évekig nem érvényesített igényt az ingatlanokkal kapcsolatban, továbbá nem értékelte nyomatékosan az alperesek javára a felperes 2010. szeptember 27. napján kelt leveléből azt, hogy a vagyonmegosztást és a tulajdoni viszonyokat véglegesnek találta. Az, hogy a felperes az ajándékozási szerződésekkel kapcsolatos igényét a szerződésekről való tudomásszerzését követően évek múlva érvényesítette, a szerződésekhez való utólagos egyetértésének nem minősíthető, különös figyelemmel arra, hogy az ajándékozásokat a perindítást megelőző levelezéséből kitűnően, egyetértésének hiányára tekintettel kifogásolta. A 2010. szeptember 27-i leveléből önkényesen kiemelt mondat az alperesek hivatkozása szerint nem értelmezhető és javukra nem értékelhető.

Az ítélkezési gyakorlat alapján a Csjt. 30. § (1) bekezdése szerinti egyetértés elmaradása érvénytelenséget nem eredményez, az egyetértés hiánya a házastárssal szemben az ügylet hatálytalanságát eredményezi, melynek jogkövetkezményei eltérőek a házastársak egymás közötti belső, családjogi és a harmadik személyekkel fennálló külső jogviszonyban. A belső jogviszonyban az egyetértés hiányának jogkövetkezményeit a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 484-487. §-aiban szabályozott megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell megítélni, az ügyletkötő házastársat kártérítési kötelezettség terheli a másik házastárssal szemben, míg a házastársak és a harmadik személyek közötti külső jogviszonyban a fedezetelvonó szerződés szabályait lehet alkalmazni (BH1991. 349., BH2016. 280.). A kifejtettek alapján téves az elsőfokú bíróság álláspontja a tekintetben, hogy az ajándékozási szerződések hatálytalansága miatt az eredeti állapot állítandó helyre. Az I. rendű alperes pert indított a felperes ellen a házastársi közös vagyon megosztására, amit a bíróság a jelen per jogerős elbírálásáig felfüggesztett. Mindezekre tekintettel a hatálytalanságból eredő igényét a felperes az I. rendű alperes ellen a belső, családjogi jogviszonyukban a folytatandó, a közös vagyon megosztására irányuló perben érvényesítheti. A két ingatlan vonatkozásában a keresetnek az I. rendű alperest nem vitásan vagyonközösség jogcímén illető ? rész illetőségekre tulajdonjoga visszaállítására irányuló igény alaptalan.

A **b.-i K.** utca 4. I/6. számú ingatlan tekintetében helytálló az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy az ajándékozási szerződés fedezetelvonó, ezért az ingatlanra kötött ajándékozási szerződés a felperessel szemben a régi Ptk. 203. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 203. § (1) bekezdése szerint hatálytalan. Ezért az alperesek kötelesek túrni, hogy az ingatlan ? részére a felperes házastársi vagyontársaság jogcímén, ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogát az ajándékozási szerződéssel alapított holtig tartó haszonélvezeti jogtól mentesen bejegyezzék.

Azt megalapozó tényekre való hivatkozás nélkül az alperesek alaptalanul kifogásolták fellebbezésükben a felperes által megjelölt pertárgyértéket. Az elsőfokú eljárásban a pertárgy értékét nem tették vitássá. A megjelölt érték nem eltúlzott, különös figyelemmel arra, hogy **b.-i K.** utca 4. I/6. számú ingatlanra vonatkozó ajándékozási szerződésben az alperesek az ingatlan forgalmi értékét 9.600.000 forintban jelölték meg. A **b.-i P.** utca 38/A. alatti ingatlan ? része tekintetében a felek a szerződésben az ajándék értékét nem jelölték meg, ami az általános élettapasztalat alapján bizonyosan eléri a különbözetheként mutatkozó 1.400.000 forintot.

Alapos a fellebbezés a tekintetben, hogy perkölttségként a felperesnek megítélt ügyvédi munkadíj eltúlzott. Indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 2. § (1) bekezdése és 3. § (2) bekezdése megfelelő alkalmazásával állapította meg, figyelemmel az ügy nehézségi fokára és a képviselő ténylegesen kifejtett tevékenységére. A hivatkozott rendelkezések együttes alkalmazása kizárt, mert az IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a fél és a képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött megbízási díj megtérítése igényelhető, míg a 3. § (2) bekezdése szerint megítélhető munkadíj a pertárgyérték meghatározott %-a. A 33. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben a felperes a képviselőjével kötött megbízási szerződésben kikötött díj megtérítését kérte azzal, hogy a megbízási szerződést később csatolja, ezt azonban nem teljesítette. Ezt követően a 2015. január 6-i tárgyaláson az ügyvédi munkadíjat az erre vonatkozó IM rendelet alapján kérte meghatározni. Az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján a pernyertes félnek megítélhető munkadíj a pertárgy értékéből 10 millió forint után 5% és a 10 milliót meghaladó érték 3%-a, ami 11 millió forintos pertárgyérték esetén 530.000 forint, amit a megítélt 787.400 forint díj jelentősen meghalad. Az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján megítélhető munkadíj a 3. § (6) bekezdése szerint indokolt esetben mérsékelhető, vagy magasabb összegben is megállapítható, amit a bíróság indokolni köteles. Az elsőfokú bíróság az IM rendelet 3. § (6) bekezdésének alkalmazására nem hivatkozott és a megítélhetőnél magasabb összegű munkadíj megállapításának indokát sem adta, ezért a megállapított ügyvédi díj jogszálysértő.

A kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és a keresetet az I. rendű alperes tulajdonjogának visszaállítására irányuló részében elutasította. Tekintettel arra, hogy a ... földhivatalok megszűntek, megkeresésüket mellőzte. A **b.-i K.** utca 4. I/6. számú ingatlan tekintetében megkereste az illetékes kormányhivatali

szervet az ingatlan ? részéről a II. rendű alperes tulajdonjoga és az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga törlésére és arra a felperes tulajdonjogának bejegyzésére. Tekintettel arra, hogy a felperes részben pervesztes, továbbá az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összege jogszabálysértő volt, az alperesek perköltség fizetési kötelezettségét leszállította. Ennek mértékét a pertárgy értéke alapján az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapította meg. A felperes a hatálytalanság jogkövetkezményeként az I. rendű alperes tulajdonjogának visszaállítása tekintetében pervesztes, amelynek értékét az ítélőtábla a meg nem határozható pertárgyérték alapján kétszer 600.000 forint, összesen 1.200.000 forint értékben vette számításba, mellyel szemben 9.800.000 forint értékben pernyertes. Ezeket összevetve a felperesnek járó ügyvédi munkadíj 8.600.000 forint érték után 430.000 forint, ami áfával növelten 546.100 forint. Az elsőfokú ítélet egyéb helytálló rendelkezéseit az ítélőtábla helybenhagyta. Pervesztességük arányában a Pp. 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte az alpereseket a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a felperes részére a másodfokú perköltség, a képviselőjével felmerült, az IM rendelet 3. § (5) bekezdése szerint számított és áfával növelt ügyvédi munkadíj megfizetésére. Az egyetemleges kötelezettségre és a II. rendű alperes költségmentességére figyelemmel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles megfizetni az alperesek által le nem rótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2016. november 24.

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

dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szirmai Nikoletta bírósági ügyintéző