

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Túri Edit ügyvéd (**cím**) által képviselt dr. I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek, a dr. Füri Krisztina ügyvéd (**cím**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, Kővári Istvánné dr. ügyvéd (**cím**) által képviselt III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű alperesek ellen szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. április 5. napján meghozott 20.P.20.026/2015/45. számú ítélete ellen az I-II. alperesek részéről 46., valamint a III-IV. rendű alperesek részéről 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

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

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. rendű felperesnek 63.500 (Hatvanháromezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. rendű alperes vállalkozásával kapcsolatos finanszírozási problémái miatt kölcsönt kért az I. rendű felperestől. 1997. január 13-án az I. rendű felperes 15.000.000 forint kölcsönt nyújtott az I. rendű alperesnek, melynek visszafizetési határideje 1997. március 30. napja volt. Az I. rendű alperes visszafizetési kötelezettségének nem tett eleget. Az I. rendű felperes 2001. október 10-én pert indított az I. rendű alperes ellen a kölcsön visszafizetésére. A Fővárosi Bíróság a 2003. január 14. napján meghozott és 2003. február 12-én jogerőre emelkedett .../2001/11. számú ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 15.000.000 forintot és annak 1997. január 13-tól 2001. december 31. napjáig évi 20%-os, 2002. január 1-től december 31-ig évi 11%-os, 2003. január 1-től a kifizetésig a mindenkorai költségvetési törvény szerinti mértékű késedelmi kamatát.

1997. július 15. napján az I. rendű alperes a **v.-i** ... hrsz. alatt nyilvántartott zártkerti ingatlan tulajdonában álló ? részét egymás közt

egyenlő arányban gyermekeinek, a II. és III. rendű alperesnek ajándékozta. Az ajándékozási szerződés alapján a II. és III. rendű alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az I. rendű alperes és házastársa, a IV. rendű alperes a **b.-i M.** utca 132. szám alatti ingatlanban laktak, melynek 1/8 része állt az I. rendű alperes tulajdonában, amit szülei holtig tartó haszonélvezeti joga terhelt. A 2000. május 30. napján kelt szerződéssel az I. rendű alperes a tulajdonában álló 1/8 részillaletőséget eladta gyermekeinek, a II. és III. rendű alpereseknek, melyre a IV. rendű alperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. Az ingatlanillaletőség vételárát 4.000.000 forintban határozták meg, melynek átvételét az I. rendű alperes, mint eladó az okirat aláírásával elismerte.

Az I. rendű felperes jelen perben előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I-III. rendű alperesek között a **v.-i ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan ? részére, valamint a **b.-i M.** utca 132. szám alatti ingatlan 1/8 részére kötött szerződések vele szemben hatálytalanok, ezért a bíróság az I-III. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezze, hogy az I. rendű felperes a Fővárosi Bíróság 2003. január 14. napján meghozott .../2001/11. számú ítéletével megítélt 15.000.000 forint és annak 1997. január 13. napjától járó törvényes mértékű kamata követelését az ingatlanok II. és III. rendű alperesek tulajdonaként bejegyzett részillaletőségek terhére végrehajtás útján kielégíthesse.

Az I-III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a 2013. június 17. napján meghozott .../2012/13. számú ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla az .../2013/6. számú részillaletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és megállapította, hogy az I-III. rendű alperesek között 1997. július 15. napján a **v.-i ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan ? részére létrejött ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Az alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes a Fővárosi Bíróság 2003. január 14. napján meghozott .../2001/11. számú jogerős ítéletével az I. rendű alperessel szemben megítélt 15.000.000 forint és annak 1997. január 13. napjától járó törvényes mértékű kamata követelését a **v.-i ...** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan II. és III. rendű alperesek személyenkénti ? részének terhére végrehajtás útján kielégíthesse. Pervesztességük arányában kötelezte az I-III. rendű alpereseket a perköltség, valamint a le nem rótt illeték megfizetésére, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A hatályon kívül helyezéssel kapcsolatos indokolása szerint a szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló perben a Pp. 51. §-a szerinti egységes pertársaságra tekintettel valamennyi szerződő félnek perben kell állnia. A **b.-i** ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés szerint a perben álló I-III. rendű alpereseken kívül az I. rendű alperes házastársa, **IV. rendű alperes neve** is szerződő fél volt, aki a II. és III. rendű alperesekre átruházott ingatlanillaletőségekre a szerződéssel holtig tartó haszonélvezeti jogot szerzett. Ezt az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta és elmulasztotta a felperest felhívni a negyedik szerződő fél perbe vonására.

A megismételt eljárásban az I. rendű felperes keresetét az I. rendű alperes házastársára, a IV. rendű alperesre is kiterjesztette.

Az eljárás során a II. rendű felperes perbelépését bejelentette, mert az I. rendű felperes az I. rendű alperessel szemben fennálló követelését rá engedményezte. Az elsőfokú bíróság a II. rendű felperes perbelépését megengedte, míg az I. rendű felperes perből való elbocsátása iránti kérelmét elutasította.

A II. rendű felperes az I. rendű felperessel egyezően keresetében kérte az I-IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítását és az I-IV. rendű alperesek annak tűrésére kötelezését, hogy a Fővárosi Bíróság .../2001/11. számú ítéletével megítélt 15.000.000 forint és járulékai követelést a **b.-i M.** út 132. szám alatti ingatlan II. és III. rendű alperesek tulajdonában álló 1/8 illetőségének terhére végrehajtás útján kielégíthesse.

Az alperesek az engedményezésre tekintettel vitatták az I. rendű felperes keresetösségi jogát. Érdemi védekezésük szerint az általuk kötött adásvételi szerződés nem lehet fedezetelvonó, mert a szerződés időpontjában az I. rendű alperes egyéb vagyonnal is rendelkezett egy szindikátusi szerződés alapján, ami az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 4. pontja szerint fedezetet nyújtott tartozására. Ezen túlmenően hivatkoztak arra is, hogy az I. rendű alperes még a **v.-i** ingatlan elajándékozása előtt elköltözött a **b.-i** ingatlanból és azóta házastársától külön élt. A **b.-i M.** út 132. szám alatti ingatlan 1/8 részilletőségét az I. rendű alperes szüleitől kapta haszonélvezeti jogukkal terhelten, abból a célból, hogy az ingatlanon ráépítéssel önálló lakást alakítson ki házastársával, a IV. rendű alperessel együtt. Az ingatlan emeleti részén lévő lakást az I. és a IV. rendű alperesek házasságuk alatt közösen alakították ki, a IV. rendű alperes javára a ráépítéssel szerzett tulajdonjoga azonban az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. Az adásvételi szerződéssel a házastársak között ténylegesen a tulajdoni viszonyok kerültek rendezésre oly módon, hogy az I. rendű alperes 1/8 részilletőségét a II. és III. rendű alperesek vásárolták meg házastársa, IV. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten. A vételárat a szülei biztosították a IV. rendű alperes részére és az készpénzben átadásra került az I. rendű alperesnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes, valamint a II., III. és IV. rendű alperesek között 2000. május 30. napján kelt, a **b.-i M.** út 132. szám alatti ingatlan 1/8 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés a II. rendű felperessel szemben hatálytalan. A II., III. és IV. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a II. rendű felperes a Fővárosi Bíróság által 2003. január 14. napján meghozott .../2001/11. szám alatti jogerős ítélete alapján az I. rendű alperessel szemben fennálló 15.000.000 forint és annak 1997. január 13. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű kamata követelését a II. és III. rendű alperes javára bejegyzett tulajdoni hányadokból és a IV. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terhére végrehajtás útján kielégíthesse. Egyetemlegesen kötelezte az I-IV. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak 240.000 forint elsőfokú és 320.000 forint másodfokú eljárási illetéket, továbbá

ugyancsak egyetemlegesen fizessenek meg a felperesek jogi képviselőjének 300.000 forint + áfa perköltséget. Ezt meghaladóan az I. rendű felperes keresetét elutasította.

Az ítéleti tényállásban az elsőfokú bíróság többek között megállapította, hogy az I. rendű alperes 1996-ban az **O.** elnevezésű kőfaragó egyéni vállalkozással rendelkezett, amelynek az 1997 és 2000 közötti időszakban több kintlévősége volt. Ezek érvényesítésére az I. rendű alperes dr.

Gy.Á. ügyvédet bízta meg, aki révén ismerkedett meg az I. rendű felperessel. Az **O.** Bt. az I. rendű alperes, valamint testvére **K.P.** érdekeltségébe tartozott, mely cég megszerezte a **b.-i** ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 22698/38049 hányadú tulajdoni illetőségét. A Bt. ennek hasznosítását, illetve értékesítését tervezte, melyre tekintettel 1996. november 13-án az I. rendű felperes, az I. rendű alperes, valamint dr. **Gy.Á.** és **K.P.** egy „szindikátusi szerződés” elnevezésű megállapodást írtak alá az ingatlanból való részesedésükre, mely megállapodás valódi célja az volt, hogy az ingatlant értékesítik és a vételárat egymás között tulajdoni hányaduknak megfelelően felosztják. A megállapodás alapján a tulajdoni viszonyok változása átvezetésre nem került. Megállapította továbbá az elsőfokú bíróság, hogy a **A. Igazgatósága** 1999. június 8-án szabályszerű foglalást foganatosított az I. rendű alperes bejelentett címén, a **b.-i M.** út 132. szám alatti ingatlanban, a foglalási jegyzőkönyvet az I. rendű alperes a helyszínen átvette. A IV. rendű alperes a 2000. március 28-án érkeztetett levelében azt jelentette be az adóhatóságnak, hogy az I. rendű alperessel 1996 óta nem élnek közös háztartásban, aki erre tekintettel felhívta a IV. rendű alperest, hogy a vagyonközösség megszűnését hiteles okirattal igazolja, továbbá tájékoztatta őt a házastársi közös vagyonból ráeső hányad erejéig fennálló felelősségéről, valamint esetlegesen igényper indításának lehetőségéről.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű felperes keresete alaptalan, míg a II. rendű felperes keresete alapos. Az I. rendű felperes követelése érvényesítésére keresetösségi joggal nem rendelkezik, mert az I. rendű alperessel szemben fennálló kölcsön jogviszonyból eredő követelését 2016. november 16. napján a II. rendű felperesre engedményezte, melyre tekintettel ezen időponttól kezdődően a követelés érvényesítése az engedményest, II. rendű felperest illeti meg. Az engedményezés folytán a I. rendű felperes igényérvényesítési joga megszűnt, ezért az elsőfokú bíróság vele szemben a keresetet keresetösségi joga hiányában elutasította.

A per elbírálására alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 203. § (1) bekezdése alapján az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. A fedezetelvonás megállapításának hármaskonjunktív feltétele van: a fedezetelvonás időpontjában az igény fennállása, a szerződés tárgya fedezetül való szolgálása, továbbá az, hogy a követelés kielégítése részben vagy egészben a fedezetelvonással lehetetlenült. A Ptk. 203. § (2) bekezdése értelmében, ha valaki hozzátartozójával köt ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget, illetve az ingyenességet vélelmezni kell. A kereset tárgyát képező ingatlanra kötött adásvételi szerződés hozzátartozók között jött létre, ezért a Ptk. 203. § (2) bekezdése szerint a

rosszhiszeműséget, illetve az ingyenességet vélelmezni kellett. Ily módon a vélelem megdöntése kapcsán az I-IV. rendű alpereseket terhelte a bizonyítási kötelezettség a visszterhesség vonatkozásában és a tekintetben, hogy az I. rendű alperesnek volt olyan egyéb vagyona, ami elegendő fedezetet nyújtott 2000. május 30. napján a jogosult követelésére. A fedezetelvonó szerződés egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 3. pontja szerint a szerződés fedezetelvonó jellegének és ebből eredően a relatív hatálytalanság megállapításának feltétele, hogy a szerződéskötés időpontjában a jogosultnak a kötelezettel szemben követelése álljon fenn, melynek fedezetét a kötelezett el akarja vonni. A kötelezettől jogot szerző személlyel (II-IV. rendű alperesek) szemben a perindításkor már az is feltétel, hogy a jogosultnak a kötelezettel szemben fennálló jogviszonyból származó követelése az igény állapotába kerüljön, azaz bírósági úton kikényszeríthető legyen. A PK vélemény 4. pontjában kifejezetten rögzítést nyert az is, hogy a kielégítési alap elvonásának tényét mindig a fedezetelvonó szerződés megkötésének időpontjában kell vizsgálni és a fedezetelvonás megállapíthatóságának előfeltétele továbbá annak vizsgálata is, hogy a kötelezett egyéb vagyona fedezetet nyújt-e a jogosult követelésére.

A peres felek egyező előadása alapján a bíróság megállapította, hogy az I. rendű felperes az I. rendű alperesnek 1997-ben 15.000.000 forintot adott visszafizetési kötelezettséggel, amit az I. rendű alperes a megjelölt lejáratkor nem fizetett vissza, holott erre őt az I. rendű felperes 1997. április 30. napján 1997. július 15-i teljesítési határidővel felszólította. A 0161V.641/2003/236. számú foglalási jegyzőkönyvből kitűnően a végrehajtó az I. rendű alperessel szemben indított végrehajtási eljárás szünetelését állapította meg, mert az I. rendű alperesnek végrehajtható vagyona nincs. A kereset alapján a bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként, hogy az alperesek között 2000. május 30. napján létrejött adásvételi szerződés tartalma valós-e, az fedezetelvonó-e, mivel az I. rendű felperes követelése 1997. július 15. napján az igény állapotába került. Emellett a szerződés megkötésének időpontjában a fedezetelvonás másik két konjunktív feltétele is fennállt, a szerződést ugyanis hozzátartozók kötötték, melyre tekintettel vélelem szól a rosszhiszeműség és az ingyesség mellett. E törvényi vélelemmel szemben az ellenbizonyítás az I-IV. rendű alpereseket terhelte.

Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság részletesen ismertette az alperesek személyes előadását, valamint **B.-né B.J., K.P.** tanúk vallomását. A felek előadása tekintetében utalt arra, hogy az I. rendű alperes legelső, 2013. évi személyes meghallgatása során házastársával az életközösség megszakadásának időpontját eltérően jelölte meg, amit második meghallgatása során úgy változtatott meg, hogy az 1997. évben volt. Ezzel szemben a csatolt adásvételi szerződés az I. rendű alperes bejelentett lakcímeként a **M.** úti ingatlant jelölte meg, ami cáfolja elköltöztetését és házastársával az életközösség megszakadását. Ezen túlmenően a 38/A/1. szám alatt csatolt 2000. április 25-én kelt adóhatósági levél tartalmából kitűnően az I. rendű alperessel szemben ugyanezen ingatlanban foganatosítottak foglalat, aki azzal szemben jogorvoslattel nem élt. Az, hogy a IV. rendű alperes utóbb az adóhatóságnak azt jelentette be, miszerint az I. rendű alperessel

életközösségük megszakadt, nem alkalmas annak bizonyítására, hogy ez ténylegesen 1997. évben meg is történt. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság a bizonyítékok köréből kirekesztette a IV. rendű alperes barátnője és az I. rendű alperes testvére tanúvallomását, ugyanis a tanúk nem érdektelenek, hozzátartozói és baráti kapcsolatukra tekintettel. Értékelte továbbá azt is, hogy a per korábbi szakaszában az alperesek védekezésükben a keresettel szemben kizárólag arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperesnek volt végrehajtás alá vonható vagyontárgya. Azt a kereset kiterjesztését követően módosították akként, hogy az I. és IV. rendű alperesek a szerződéssel életközösségük megszakadása miatt a vagyonközösséget kívánták megszüntetni. A IV. rendű alperes barátnőjének tanúvallomása ezt a valós szándékot nem bizonyította, sőt megerősítette a IV. rendű alperes azon személyes előadását, miszerint az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezését az adóhivatal 1999. évi végrehajtási eljárása is indokolta.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, ha a szerződő felek szándéka ténylegesen az I. és IV. rendű alperes között a közös vagyon megosztására irányult volna, akkor ilyen elnevezésű és tartalmú megállapodást kötnék az életközösség megszakadásakor, illetve annak időpontjához közel. Nem életszerű, hogy a ráépítésben anyagilag is közreműködő IV. rendű alperes ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradását akként orvosolják és rendezik, hogy a ráépítő házastárs helyett gyermekei, a II. és III. rendű alperesek kapnak 1/8 rész illetőséget az ingatlanból anyjuk haszonélvezeti jogával terheltén és a gyermekek még 4.000.000 forint összegű vételárat is fizetnek apjuknak, az I. rendű alperesnek. A hozzátartozói kapcsolatra tekintettel az lett volna az életszerű, ha a IV. rendű alperes ráépítés jogcímén tulajdonjogot kap az ingatlanból, melynek akadályaként nem elfogadható az a hivatkozás, miszerint a IV. rendű alperes és az I. rendű alperes szülei között nem volt jó a kapcsolat, ezt **K.P.** vallomása cáfolta, aki kifejezetten állította, hogy a IV. rendű alperes és az I. rendű alperes szülei között kifejezetten jó volt a viszony. Az adásvételi szerződés megfogalmazása is aggályos, annak 2. pontja ugyanis úgy szól, hogy a 4.000.000 forint összeg átvételét az I. rendű alperes az okirat aláírásával elismerte, holott az alperesek nyilatkozatából kitűnően a vételár a szerződéskötést követően került átadásra. Ezen túlmenően az adásvételi szerződés szerint annak alapja a ... Földhivatala által 2000. június 27-én kiállított tulajdoni lap másolata szolgált, ami későbbi időpont, mint a szerződés kelte. Az okiraton túlmenően a szerződés szerinti vételár kifizetésével kapcsolatban az egyes alperesek személyes nyilatkozata aggályos és ellentmondásos volt. Az I. rendű alperes előadása szerint a kifizetés a szerződés aláírása után történt, mert a IV. rendű alperesnek ekkor már nem volt bizalma felé. A II. és III. rendű alperesek a pénzösszeg kifizetését nem igazolták, mert ugyan állították, hogy az anyai nagyszülők a lakásba eljöttek, gyermekként tudták, hogy mi a jövetelük szándéka - a III. rendű alperes a borítékot is látta - de konkrétan a pénz átadását nem látták. A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az ingyenesség és rosszhiszeműség vélelmét az alperesek sikerrel megdönteni nem tudták.

A továbbiakban a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az I. rendű alperesnek volt-e egyéb fedezete tartozása kielégítésére, mellyel kapcsolatban a szindikátusi szerződésre és az annak tárgyát képező

ingatlan értékére hivatkozott. Ezt az elsőfokú bíróság a fedezet tekintetében figyelmen kívül hagyta, mert az ingatlan nem az I. rendű alperes, hanem az **O.** Betéti Társaság tulajdona volt, ezért az ingatlanból az I. rendű felperes végrehajtás útján kielégítést sem kereshetett. Ugyancsak irreleváns az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperesnek az a védekezése, hogy egyéni vállalkozása hány százmillió forint nagyságrendű követelést halmozott fel, és nincs jelentősége annak sem, hogy tett-e lépéseket azok behajtása végett. E követelések ugyanis passzívák voltak, melyre nézve az I. rendű alperes csupán kimutatást csatolt, ezért a kielégítés alapját képező vagyonnak nem tekinthető.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek között 2000. május 30. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés a II. rendű felperes irányában hatálytalan, ezért annak túrására kötelezte a II., III. és IV. rendű alpereseket, hogy a Fővárosi Törvényszék jogerős ítélete alapján fennálló 15.000.000 forint és járulékai követelés erejéig az ingatlanra vezetett végrehajtást túrják. A **v.-i** ingatlan tekintetében az I. rendű felperes pernyertes, míg a **b.-i** ingatlan vonatkozásában pervesztes. A Fővárosi Ítéltábla .../2013/6. számú részítélete illetékkal kapcsolatos rendelkezését figyelembe véve az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az I-IV. rendű alpereseket az állam részére 240.000 forint elsőfokú és 320.000 forint másodfokú le nem rótt eljárási illeték megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. Az ítéltábla a jelen per kapcsán a felek másodfokú költségét egyezően 100.000 forintban állapította meg, mivel a felperesi képviselő a II. rendű felperes keresete tekintetében pernyertes, ezért a törvényszék 100.000 forint másodfokú perköltség és további 200.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte áfával növelt összegben a pervesztes alpereseket.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezésük indokolásában sérelmezték **B.-né B.J.** és **K.P.** vallomásának kirekesztését, amit az elsőfokú bíróság sommásan csak azzal indokolt, hogy a tanúk nem érdektelenek, részletesebben azonban indokait nem fejtette ki. Arról sem tájékoztatta a feleket az eljárás során, hogy e bizonyítékokat ki fogja rekeszteni, mellyel azt a látszatot keltette, hogy azok megfelelően alátámasztják az alperesi tényállításokat, különös tekintettel arra, hogy a felperesek a bizonyítékok kirekesztése tárgyában semmilyen indítványt nem tettek. Szövegkörnyezetből kiragadott az elsőfokú bíróságnak az az indokolása is, hogy **B.-né B.J.** vallomása a perbeli szerződés valóságtartalmát és a vagyonközösség megosztási szándékot nem bizonyította. A tanú ugyanis elmondta, hogy az I. rendű alperes már 1996 nyarán elköltözött és a foglalkozás után javasolta a IV. rendű alperesnek a dolgok rendezését. Ez egyértelműen bizonyítja, hogy a felekben megérett a vagyon megosztásának szándéka, hisz házasságuk végérvényesen tönkrement, az I. rendű alperes nem ment vissza a családjához azóta sem. Bár az I. rendű alperes az életközösség megszakadása időpontja tekintetében eltérően nyilatkozott, azonban a II., III. és IV. rendű alperesek, valamint **B.-né B.J.** és **K.P.** tanúk igazmondási kötelezettségre történő figyelmeztetést követően egybehangzóan adták elő, hogy az I. és IV. rendű alperes között az

életközösség 1996 nyarán megszűnt. E körben a perben csatolásra került az **A.** válaszlevele, ami ugyancsak rögzíti a IV. rendű alperes hatóság felé tett kijelentését, miszerint 1996 óta nem élnek közös háztartásban az I. rendű alperessel.

Megalapozatlan az elsőfokú ítélet indokolása a tekintetben is, miszerint az adásvételi szerződés nem életszerű, mivel ahelyett ráépítés jogcímén kellett volna a IV. rendű alperes tulajdonjogát bejegyeztetni az ingatlanra. A felek úgy rendezik a vagyon megosztását, ahogy ők jónak látják. A perbeli esetben egyből a gyermekek nevére került az ingatlan 1/8 része, mellyel illetéket spóroltak és a IV. rendű alperes lakhatása is biztosítva lett. Emellett az ingatlan vételára kellett az I. rendű alperesnek, aki e körben az eljárás során mindvégig arra hivatkozott, hogy a kapott pénzből embereit fizette ki. Emellett előadta, hogy a vételár részére való átadása megtörtént, amit igazol az is, hogy a III. rendű alperes még most is emlékezett a szerződéskori feszültségre. Az adásvételi szerződésben a 2000. június 27-én kiállított tulajdoni lapra vonatkozó hivatkozás nyilvánvalóan elírás, mert az eljárás során csatolásra került a földhivatali bejegyző határozat, ami a 2000. május 30-án kelt adásvételi szerződésre hivatkozik, és a határozat kelte 2000. július 5., mely időszakban a földhivatal nem intézett el semmit nyolc nap alatt. Mindezek az I. és II. rendű alperesek álláspontja szerint egyértelműen alátámasztják, hogy az adásvételi szerződéssel a felek célja a vagyontársaságuk megszüntetése volt.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperesi követelés biztosítékként a szindikátusi szerződést figyelmen kívül hagyta, mert az ennek tárgya olyan, az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 4. pontjában meghatározott vagyon, ami fedezetet nyújtott a felperesi követelésre. Az I. rendű alperes álláspontja szerint igen nagy jelentősége van annak, hogy a büntetőeljárás során milyen vallomásokat tett az I. rendű felperes, illetve milyen tényállást tárt fel. A büntetőeljárás iratai az elsőfokú eljárásban bemutatásra és csatolásra kerültek és az I. rendű felperes is megerősítette, miszerint ez az eljárás jogerősen befejezésre került. Az I. rendű felperes okiratok csatolásával megcáfolhatta volna az I. rendű alperes állításait, azonban ezt nem tette meg, ami az I. rendű alperes által előadottak elfogadását jelenti, értve ezalatt a szindikátusi szerződés létét, az abban foglalt hasznosítási megállapodást, az értékesítés irányában tett kísérletet. Mindezek mellett az I. rendű alperes jogerős ítélettel bizonyította az **ú.-i** ingatlan 250.000.000 forintos értékét, ezért az ellenkező bizonyítás hiányában fedezetelvonásról nem lehet szó. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az I. rendű felperes ebből az ingatlanból nem kereshetett volna kielégítést, a szindikátusi szerződés alapján ugyanis kérhette volna az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzését és nem lett volna akadálya a követelése ennek terhére való végrehajtásának. A szindikátusi szerződés léte bizonyítást nyert, azt az I. rendű felperes soha nem vitatta, sőt a 38/A/2. alatt csatolt levélben azt ő is fedezetként fogadta el. Azt az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően ezen levélben foglaltak miért nem bírnak jelentőséggel. Mindezek mellett az eljárás során az I. rendű alperes igazolta, hogy egyéni vállalkozásának mekkora összegben állt fenn követelése, amit a felperesek nem vitattak. A

kimutatott követelések összege 2000. május 30. napján 75.137.929 forint volt, melyre figyelemmel fedezetelvonásról szintén nem lehet szó.

A III. és IV. rendű alperesek fellebbezésük indokolásában sérelmezték az elsőfokú bíróság döntését, álláspontjuk szerint az adásvételi szerződés megkötésekor jóhiszeműen jártak el, részükről fedezetelvonó szándék nem merült fel, az érintettek a tulajdonjogot, illetve a haszonélvezeti jogot ellenérték fejében szerezték meg. A relatív hatálytalansághoz a jogszabályban előírt többletfeltétel, a rosszhiszeműség és ingyenesség teljes mértékben hiányzott. Számukra sérelmes az ítélet rendelkezése, ami lehetőséget ad a II. rendű felperes igénye végrehajtás útján történő kielégítéséhez. Az átruházott ingatlanilletőség lakásingatlan, melyben a II. rendű alperes él két kiskorú gyermekével, valamint a IV. rendű alperes és a beteg, évek óta súlyos demenciában szenvedő édesanyja. Az I. rendű felperes a több éve zajló jogvitában csak 2015. évben terjesztette ki igényét a IV. rendű alperesre, mint haszonélvezőre. A IV. rendű alperes perbevonását követően előadta és tanúkkal igazolta, hogy az I. rendű alperessel házassága 1996-tól kezdődően megromlott és ekkor közöttük az életközösség mindenre kiterjedően megszűnt. Az I. rendű alperes vállalkozására, üzleti ügyeire sem ekkor, sem korábban nem volt rálátása. Mindezek mellett a II. rendű alperes magánélete, valamint tanulmányai miatt ténylegesen 15 éves kora óta önálló, szüleitől külön életet élt, az I. rendű alperes üzleti ügyeit ő sem ismerte. Valamennyi alperes személyes meghallgatása során előadta, hogy a családi kapcsolat a családtagok között a szülők házassági életközösségének megszakadásával egyidejűleg csaknem megszűnt. A perbeli adásvételi szerződés megkötését az I. és a IV. rendű alperes egybehangzó állítása szerint a IV. rendű alperes kezdeményezte, egyrészt a család lakhatásának zavartalansága, valamint az 1990. évi adóhatósági foglалás megismétlésének elkerülése érdekében. A szerződés hozzátartozók között jött létre, ami nem csak megnevezése, hanem tartalma alapján is adásvételi szerződés volt.

Az alperesek személyes előadásukkal, a még rendelkezésükre álló dokumentumokkal, valamint **B.-né B.J.** és **K.P.** tanúkkal azt kívánták bizonyítani, hogy az I. rendű alperes és a IV. rendű alperes házassági életközössége 1996-ban megszakadt és a perbeli szerződéssel vagyonközösségüket kívánták megszüntetni és a kialakult lakhatási helyzetet rendezni. Bizonyítási nehézséget jelentett, hogy tizenhat évvel ezelőtti tényeket kellett bizonyítani, ekkor az érintett II. és III. rendű alperesek fiatalok voltak, a vételárat biztosító nagyszülői pár közül **M.V.** elhunyt, házastársa pedig évek óta ágyban fekvő, eszméletlen beteg. Az alperesek kiterjedt baráti köréből mindenki tudott az I. rendű alperes és a IV. rendű alperes kapcsolatának megromlásáról, életközösségük megszűnéséről. A kihallgatni kért **B.-né B.J.** és **K.P.** számukra is fontos eseményhez kötötték a házastársak közötti viszony megromlását, illetve a vagyonközösség rendezésének időpontját, ezért indítványozták az alperesek az ő tanúkénti kihallgatásukat. Vallomásukat az elsőfokú bíróság alaptalanul rekesztette ki a bizonyítékok körében érdekeltségükre hivatkozással, amit megfelelően nem indokolt. Az adásvételi szerződést tévesen értékelte életszerűtlennek, mert a szerződés tartalmát a felek maguk határozhatják meg és a IV. rendű alperes személyes meghallgatása során megfelelő indokát adta annak, hogy milyen szempontok alapján kötötték meg a szerződést. Ezzel szemben az életszerűség nem jogi minősítés és nem ok a szerződés relatív

hatálytalanságának megállapítására. Mindezek mellett a III. és IV. rendű alperesek kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság ellentmondást vélt felfedezni abban, hogy az I. rendű alperes a szerződés megkötésének indokaként korábban csak a saját vállalkozása finanszírozási problémáját említette és csak a IV. rendű alperes perbelépését követően hivatkozott a házassági vagyonközösség megszüntetésére. A III. és IV. rendű alperesek álláspontja szerint a két ok nem zárja ki egymást, sőt egymást erősíti. Az I. rendű alperes a korábbi eljárások során azt nyilatkozta, hogy embereit fizette ki a szerződés alapján kapott pénzből, ezzel mintegy elismerte, hogy a vételár részére megfizetésre került és abból rendezte vállalkozásából eredő kötelezettségeit.

A II. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az I. rendű felperes az elsőfokú ítélet ellen nem fellebbezett, ezért vele szemben a keresetet elutasító rendelkezést az ítélőtábla a felülbírálat során a Pp. 253. § (3) bekezdése szerinti korlátokra tekintettel az ítélet nem fellebbezett részeként nem érintette.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás tárgyát képező kereset tárgyában a tényállást a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő értékelésével és mérlegelésével állapította meg, erre alapított érdemi döntése, valamint indokolása az irányadó anyagi jogi szabályoknak megfelelő és megalapozott.

Az, az alperesek által sem vitatott, hogy az I. rendű felperesnek az I. rendű alperessel kötött kölcsönszerződésből eredő igénye a **b.-i M.** utca 132. számú ingatlanra az adásvételi szerződés megkötésekor fennállt. Kifejtett indokai alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a szerződéskötéskor az I. rendű alperes az I. rendű felperes követelésére fedezetet nyújtó egyéb vagyonnal nem rendelkezett, amit az alperesek fellebbezésükben a szindikátusi szerződésre hivatkozással alaptalanul kifogásoltak. Fedezetet nyújtó vagyonnak olyan, az adós tulajdonában álló vagyontárgy minősül, melynek terhére a jogosult követelése végrehajtás útján behajtható. Az alperesek által hivatkozott szindikátusi szerződés tárgyát képező ingatlan bejegyzett tulajdonosa az I. rendű alperes testvére érdekeltiségébe tartozó **O.** Bt. volt, ezért annak terhére az I. rendű alperes tartozásának végrehajtása kizárt volt. Nyilvánvalóan alaptalan az alpereseknek arra való hivatkozása, hogy az I. rendű felperes a szindikátusi szerződés alapján kezdeményezhette volna az ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzését, ugyanis e jog érvényesítésére kizárólag a tulajdonjogot szerző jogosult.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a **b.-i M.** utca 132. számú ingatlan I. rendű alperes tulajdonában álló részilletősége az I. rendű felperesi követelés fedezetéül szolgált, ezért annak elidegenítése fedezetelvonó, és a szerződő felek közeli hozzátartozó minőségére tekintettel a Ptk. 203. § (2) bekezdése alapján a rosszhiszeműség és az ingyenesség vélelmezett. A bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte és mérlegelte, megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a törvényi vélelemmel szemben az alperesek bizonyítása nem volt sikeres. Az I. rendű alperes ellentétes előadásai és

egyéb perbeli adatok alapján helyesen állapította meg, hogy **B.-né B.J.** és **K.P.** tanúk vallomása az alperesi tényállítások hitelt érdemlő bizonyítására nem alkalmas, az általuk előadottakat egyéb perbeli adatok alappal teszik kétségesse. Az I. és II. rendű alperes fellebbezési érvelésével szemben, **B.-né B.J.** vallomásából kitűnően az ingatlan tulajdoni helyzetét nem ismerte, az általa előadottak szerint az adóhatóság foglalása nagy traumát jelentett, a IV. rendű alperestől tudja, hogy lényegében az egész lakást lecsupaszították. Ezt követően került szóba, hogy valamit lépni kellene, ennek hatására „rendezte el a lakást” szülei segítségével a IV. rendű alperes. Az I. és IV. rendű alperesek között az életközösségük megszakadásának időpontjával és az I. rendű alperes elköltöztetésével kapcsolatos vallomását megalapozottan teszi kétségesse a IV. rendű alperes által csatolt, bejelentésére az **A. Igazgatósága** válaszlevelének tartalma. Ebből kitűnően lakásukban 1999. június 8-án tartottak foglalást, amelynél az I. rendű alperes jelen volt, a lefoglalt vagyontárgyakat magáénak tulajdonította és a foglalás ellen jogorvoslattal nem élt, amelyek egyértelműen ott lakására utalnak. Mindezek mellett **K.P.** vallomása szerint, a szerződéskötés körüli időszakban az I. rendű alperes pénzzavarral küzdött, előadta továbbá: „nem volt akkoriban úgy gondolom egyszerű 4 nőt eltartani, értem ezen a feleségét, a két gyermeket, valamint a másik nőt.”. A szerződéskötés idején a feleség és a gyermekek eltartása cáfolja a házastársak életközösségének és kapcsolatának évekkal korábbi megszakadását. Kiemelendő továbbá, hogy a perben az alperesek előadásán kívül arra utaló adat nem merült fel, hogy az adásvételi szerződéssel az I. és IV. rendű alperesek a házastársi közös vagyont megosztva a közös építkezésre tekintettel a IV. rendű alperes ráépítéssel szerzett tulajdonjogát kívánták rendezni, ami illetékmegtakarítási céllal került gyermekei nevére. Ennek ellentmond, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződés tárgyát képező 1/8 ingatlanilletőséget a tulajdoni lapból kitűnően az építkezés megkezdése előtt apjától ajándékba kapta, aki ezzel egyidejűleg ugyancsak 1/8 tulajdoni hányadot ajándékozott másik gyermekének, **K.P.-nek** is. Emellett azt, hogy a szerződéssel a cél a házastársak között a közös vagyon megosztása volt, cáfolja a III. és IV. rendű alpereseknek az a fellebbezési érvelése is, hogy a szerződéssel az érintettek a tulajdonjogot és a haszonélvezeti jogot ellenérték fejében szerezték meg.

Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelésénél aggályos körülményként, hogy az adásvételi szerződés tartalma szerint a vételár a szerződéskötéssel egyidejűleg került átadásra, melynek átvételét az I. rendű alperes a szerződés aláírásával igazolta. Az alperesek előadásából kitűnően a vételár ténylegesen a szerződéskötés után, ismeretlen időpontban, az ingatlanban került átadásra, melynél előadásukból kitűnően a II. és III. rendű alperesek nem voltak jelen, azt csupán az I. és IV. rendű alperesek tanúsították. Emellett helytállóan utalt az elsőfokú bíróság annak ellentmondására, hogy a szerződés kelte 2000. május 30., mellyel szemben annak alapjául a 2000. június 27-én kiállított tulajdoni lap szolgált. Ezzel összefüggésben az I. és II. rendű alpereseknek a földhivatali eljárásra alapított kifogása alaptalan, ugyanis a tulajdoni lapból kitűnően az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartásba 2000. június 28-án érkezett és a csatolt határozat szerint a földhivatal a 2000. július 5-én kelt határozatával rendelkezett a jogváltozások bejegyzéséről.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességükre tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket egyetemlegesen a felperes részére a másodfokú perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság téves felhívása folytán az alperesek kétszer 320.000 forint, azaz összesen 640.000 forint illetéket róttak le, mellyel szemben a pertárgy értéke alapján a fellebbezési illeték helyes összege 320.000 forint. Ezért az alperesek a lerótt 640.000 forint illetékből 320.000 forintot jogosultak az adóhatóságtól visszaigényelni.

Budapest, 2018. január 25.

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

. Hegedűs Mária s.k. Véghné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül: