

A Fővárosi Ítéletábra az Ahmadné dr. Labanics Éva pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek a Bárándy és Társa Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. ifj. Gábor László ügyvéd által képviselt I - II. rendű, az ...; dr. Dienes Tamás Dezső felszámoló által képviselt III. rendű és a Dr. Németh Zoltán László Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Németh Zoltán László ügyvéd által képviselt IV. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2018. február 22. napján meghozott 22.P.20.427/2016/65. számú ítélete ellen a felperes részéről 68. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az állam által viselt illeték 2.609.200 (kétfmillió-hatszázkilencezer-kétszáz) forint.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint, a II. rendű alperesnek 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint, a IV. rendű alperesnek 25.400 (huszonötezer-négyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban a felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2011. július 22-én annak megállapítása iránt indított pert, hogy édesanyja, néhai **K.-né Sz. I.** és az I. rendű alperes között 2005. november 30-án a ..., belterület ... helyrajzi számú ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányada vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés kizárólag az ingatlan telektestére jött létre. A szerződéskötés előtti állapot helyreállítása keretében kérte az alperesnek az ingatlanra a számú határozattal bejegyzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlését, és 611/2684 arányú tulajdonjoga bejegyzését.

Előadta, hogy a néhai és az I. rendű alperes házastársak voltak, a ..., ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdonukban állt. A kivett terület megnevezésű ingatlanon az örökhagyó és az alperes egy lakóházat építettek, melynek műszaki átadása 2004. december 14-én megtörtént. Ezt megelőzően azonban a támadott adásvételi szerződéssel az örökhagyó az ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségét 2.000.000 forint vételár ellenében, holtig tartó haszonélvezeti jogának fenntartása mellett az alperesre ruházta át, és a földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Az örökhagyó 2006. január 25-én elhunyt. Az ingatlanon emelt

lakóházra az építésügyi hatóság a 2006. április 20-án kelt és május 29-én jogerős határozatával adta meg a használatbavételi engedélyt. Az örökhagyó hagyatékát a közjegyző végzésével 1/2-ed arányban törvényes öröklés jogcímén az alperes haszonélvezeti jogával terhelt a felperesnek, 1/2-ed arányban - a felperes testvére, a IV.rendű alperes és az alperes között létrejött egyezsége figyelemmel - hagyatéki hitelezői igény kielégítése jogcímén az I. rendű alperesnek adta át.

Az elsőfokú bíróság előbb közbenső ítéletet hozott, amellyel megállapította, hogy az I. rendű alperes és néhai **K.-né Sz. I.** között 2005. november 30-án kelt adásvételi szerződés érvényes, és az ingatlan telektestére jött létre. Az alperes fellebbezése folytán eljáró Ítéltábla azonban az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, mert a közbenső ítélet meghozatalának feltételei nem álltak fenn.

Az elsőfokú bíróság ezt követően ítéletet hozott, amellyel a keresetet elutasította. Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, amely alapján az Ítéltábla a Pp. 252. § (2) bekezdése szerint az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az Ítéltábla előírta az elsőfokú bíróságnak, hogy kereseti kérelmei pontosítására hívja fel a felperest. Amennyiben a felperes az adásvételi szerződés érvénytelenségéből eredő, illetve tulajdoni igényt érvényesít az alperessel szemben, permegszüntetés terhe mellett hívja fel IV.rendű alperes perbe vonására. Tájékoztassa továbbá a feleket valamennyi érvénytelenségi ok tekintetében a bizonyítási teherről, a bizonyítandó tényekről és a bizonyítás elmulasztásának következményéről.

A III. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt ..., ... helyrajzi szám alatti ingatlant az I. rendű alperes a 2012. január 23-án kelt szerződés alapján eladta a II. rendű alperesnek. A megismételt eljárásban ezért a felperes kiterjesztette keresetét a II-III. rendű, illetve IV. rendű alperesekre.

A felperes végleges keresete szerint elsődlegesen a Ptk. 17. § (2) bekezdése, másodlagosan a Ptk. 227. § (2) bekezdése, harmadlagosan a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján kérte az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását. Negyedlegesen az édesanyja közbenső, a Csjt. 27. § (1) bekezdésén alapuló tulajdonszerzésén keresztül öröklés jogcímén a Ptk. 607. § (2) bekezdése alapján kérte a ..., ... helyrajzi szám alatti ingatlan 191405/848620-ad része vonatkozásában tulajdonjogának megállapítását. Valamennyi kereseti kérelméhez kapcsolódóan kérte, hogy a bíróság rendelkezzen - az I. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt - tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban való bejegyzéséről, és az alpereseket kötelezze keresetének tűrésére.

Állította, hogy édesanyja a szerződés megkötésekor a rákos megbetegedése miatt kapott tudatmódosító hatású gyógyszerek hatása alatt állt, ezért nem rendelkezett belátási képességgel. A szerződés a felépítmény nélküli telek tulajdonjogának átruházására, ezért jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányult és színlelt is, mert a felek valódi szerződési akarata nem az ingatlan, hanem a telek 1/2-ed tulajdoni hányadának átruházására irányult. Az érvénytelenség folytán át nem ruházott eszmei rész felét pedig törvényes öröklés címén megszerezte.

Az I-II., illetve IV. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, a felperesnek a megjelölt érvénytelenségi okokra vonatkozó tényállításait vitatták. A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az I-II. rendű alperesek részére személyenként 127.000 forint, a IV. rendű alperes részére pedig 152.400 forint perköltség fizetésére

kötelezte, és megállapította, hogy a le nem rótt 120.000 forint illeték az állam terhén marad.

Ítéletének indokolásában a felek között fordított felállásban folyamatban volt a Pest Megyei Bíróság előtt számú perben beszerzett orvosszakértői vélemény, valamint az adásvételi szerződést készítő ügyvéd tanúvallomásának értékelése alapján nem látta bizonyítottnak, hogy a felperes édesanyjának belátási képessége szerződéskötéskor hiányzott, és további szakértői bizonyítás lefolytatását sem tartotta ezzel összefüggésben szükségesnek.

Megállapította, hogy a felperes által nem vitatottan a szerződéskötéskor a felépítmény már elkészült, jogerős használatbavételi engedély hiányában ugyanakkor jogilag csak a telektest létezett. Ebből következően a Ptk. 95. § (1) bekezdése és 97. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés a telektest mellett a felépítményre vonatkozóan is létrejött, az építmény ugyanis osztotta a föld tulajdonának sorsát. Tekintettel arra, hogy a szerződéskötés körülményei alapján egyértelmű volt, hogy a néhai tulajdon-átruházási szándéka a felépítményre is kiterjedt, a felperes jogi lehetetlenségre történő hivatkozását is megalapozatlannak találta.

Kifejtette: a per adatai alapján a vétel tárgya a szerződő felek által megállapított vételárnál nagyobb értéket képviselt, a felperes ugyanakkor feltűnően nagy értékkülönbségre nem hivatkozott. Álláspontja szerint mindkét szerződő fél részéről fennállt az ügyleti akarat, az I. rendű alperes részéről a tulajdonszerzési szándék, ami a színleltséget kizárta. Az pedig nem volt bizonyított, hogy a felek között az adásvételi szerződés a szerződésben rögzítettől eltérő vételáron jött volna létre. A XXV. számú Polgári Elvi Döntésben kifejtettek alapján ugyanakkor az ingatlan vételárának a megállapodástól eltérő feltüntetése önmagában a szerződést nem teszi érvénytelenné. Megállapította, hogy az érvénytelenség iránti kereseti kérelmek elutasítása folytán nincs helye annak a megállapításnak, hogy a felperes öröklés útján tulajdont szerzett. Az adásvételi szerződés ugyanis az ingatlan különvagyonba fordítása volt.

Az ítélettel szemben annak keresete szerinti megváltoztatása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.

Sérelmezte, hogy kérelme ellenére az elsőfokú bíróság nem rendelte el a korábbi perben lefolytatott szakértői bizonyítás kiegészítését, és indítványa mellőzésének indokát sem adta. Kérte ezért, hogy az Ítéletábra vegyen fel bizonyítást és a szakértő meghallgatásával oldja fel a szakvélemény hiányosságait és ellentmondásait. Hivatkozott arra, hogy a szakvéleményben is rögzített ápolási adatlapon található olyan bejegyzés, ami szerint a néhai nagy fájdalmai miatt elkeseredett és olykor depressziós volt. A szakvélemény azt is rögzítette, hogy 2005. november 30-án a néhai tudatmódosító gyógyszert szedett, és a háziorvos nyilatkozata szerint a legerősebb fájdalomcsillapító mellett is erős fájdalmai voltak, ezért szükségessé vált még egy szintén kábító hatású készítmény felírása. Ilyen bizonyítékok mellett az elsőfokú bíróság laikusként nem lehetett abban a helyzetben, hogy egy szakkérdésről megnyugtatóan döntsön.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak a másodlagos kereseti kérelmével kapcsolatos jogi érvelése téves. Hivatkozott a Kúria Pfv.21.160/2016/5. számú ítéletében kifejtettekre. Állította, hogy a szerződés tárgya jogilag nem létezik, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő felépítmény pedig a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a szerződés semmisségét eredményezi. Álláspontjának alátámasztása érdekében hivatkozott arra, hogy a szerződés csak a telekről szólt. Továbbá, hogy az I. rendű alperes nem támadta meg az építési, valamint használati bevételi engedélyről szóló határozatokat, amelyben jogutódként a néhai lányai is szerepeltek. A hagyatéki eljárásban pedig kifejezetten elismerte, hogy a telek képezi a különvagyont, a hagyatéki tárgyat a felépítmény 1/2-ed

része képezi, amely a két gyerek örökrésze. Mindezen bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság iratellenesen tette azt a megállapítást is, hogy a néhai ügyletkötési akarata a felépítményre is kiterjedt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a negyedleges kereseti kérelme tekintetében indokolási kötelezettségének egyáltalán nem tett eleget. Az ugyanis pont arra az esetre irányult, ha a bíróság megállapítaná, hogy a szerződés érvényesen a beépítetlen telekre jött létre.

Az I-II. és IV. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezési ellenkérelmet, melyben az első fokú eljárásban tett nyilatkozataik fenntartása mellett az ítélet helybenhagyását kérték.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben vizsgálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A fellebbezés nem megalapozott.

Az Ítéltábla mindenekelőtt a tényállás kiegészítését tartotta szükségesnek azzal, hogy az ingatlanra kötött adásvételi szerződésben feltüntetett vételár színlelt, a leplezett vételár 42 millió forint volt. Ezzel a kiegészítéssel az elsőfokú bíróság döntését a per főtárgya tekintetében osztotta, annak jogi indokaira kiterjedően. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a következőket emeli ki:

Az Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az előzményi perben beszerzett orvosszakértői vélemény kiegészítésére nem volt szükség. Az orvosi dokumentáció alapján tisztázott volt, hogy 2005. június 27-től kezdődően az örökhagyó részére két morfin hatású készítményt (Durogesic, M-Eslon) írtak fel, melyek befolyásolhatták a belátási képességét. Tekintettel arra, hogy ezek a készítmények nem egyformán, és nem minden beteg tudatállapotát befolyásolják, különösen, ha a gyógyszer adagját fokozatosan emelik, mint ahogy ez a néhai esetében is történt, a belátási képesség hiányának megállapításához további bizonyítékok lettek volna szükségesek. Az orvosszakértő az örökhagyó rendelkezésre álló orvosi dokumentációjának áttekintését követően tette azt a megállapítást, hogy nincs olyan orvosi adat amely igazolná, vagy egyáltalán felvetné annak a lehetőségét, hogy a készítmények az örökhagyó belátási képességét befolyásolták. A szakértő értékelte a felperes által hivatkozott ápolói bejegyzést is, ami szerint a néhai fájdalmai miatt elkeseredett, betegsége miatt olykor depressziós volt. Ennek azonban a belátási képesség szempontjából nem tulajdonított jelentőséget, mert ugyanakkor a néhai kórházi kezelése során tudati állapotáról elváltozást nem jegyeztek fel kezelőorvosai, és pszichiátriai konzílium összehívását sem tartották szükségesnek. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra is, hogy az előzményi és jelen perben kihallgatott tanúk - elsősorban dr. N. A. ügyvéd - vallomása megerősítette a szakértő megállapítását, mert egyetlen tanú sem észlelt a néhainál olyan körülményt, amely belátási képességének befolyásoltságára utalt volna. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen járt el, amikor a Ptk. 17. §-a szerinti semmisségi okról további orvosszakértői bizonyítás felvétele nélkül a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján foglalt állást.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra is, hogy a támadott szerződés jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányult. Ha közös tulajdonú telken jogilag befejezetlen épület áll és a felek szándéka csupán a telek 1/2 részének átruházására irányul, ilyen esetben nem az ingatlan 1/2-ed részéről, hanem a telek 1/2 részének megfelelő tulajdoni hányad átruházásáról kell szerződést kötniük. Ha az ingatlan forgalmi értéke a jogilag befejezetlen felépítménnyel együtt pl. 50.000.000 forint, a telek értéke 10.000.000 forint és a tulajdonostársak a telek 1/2-ed részére eső tulajdoni hányadot kívánják átruházni, akkor 1/10-ed tulajdoni hányadra köthetnek szerződést, ennek jogi akadályja nincs.

Ha viszont a telek és a felépítmény nincs külön önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, akkor az ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára kötött szerződés szükségképpen a

felépítmény tulajdonjogának átruházását is jelenti. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy a szerződés nem irányult jogilag lehetetlen szolgáltatásra, a Ptk. 227. § (2) bekezdés alapján nem volt semmis. A felperes által hivatkozott döntések a felek közötti jogvita elbírálása során azért nem voltak irányadók, mert olyan esetek voltak, amikor a telek és a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számon szerepelt.

Azt a felperes sem tette vitássá, hogy a szerződő feleknek volt tulajdonátruházásra irányuló szándéka. Ennek oka az volt, hogy az örökagyó a halála előtt rendezni akarta az ingatlan helyzetét úgy, hogy az az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön és ne legyen része a hagyatékának. Ebből egyúttal szükségszerűen következett, hogy tulajdonátruházási szándékuk a felépítményre is kiterjedt. A lefolytatott bizonyítás, **Sz. K.-né** és **F. J.-né** tanúvallomása alapján kétséget kizáróan megállapítható volt az is, hogy az ingatlan jogi sorsának rendezése érdekében az I. rendű alperes különvagyoni ingatlana és ingóságai értékesítéséből származó 40 millió forintot adott át a feleségének, aki abból 20-20 millió forintot juttatott leányainak ezért, hogy az I. rendű alperes különvagyonába kerüljön és ne tartozzon a hagyatékába. Ezt a IV. rendű alperes személyes előadásában megerősítette. Mindezeket figyelembe véve az ingatlan vételára ténylegesen nem a szerződésben feltüntetett kétmillió, hanem 42 millió forint volt. A szerződő felek kihasználták azt a helyzetet, hogy az ingatlan még beépítetlen területként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, és a szerződésbe ennek megfelelő vételárat foglaltak. Az elsőfokú bíróságnak ugyanakkor helytálló volt az az álláspontja, hogy a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben kifejtettek értelmében a szerződésben - esetlegesen adó- és illetékfizetés elkerülése miatt - a megállapodás valódi tartalmától eltérően feltüntetett színleges vételár önmagában a szerződést a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján nem teszi érvénytelenné.

Érvényes adásvételi szerződés esetén pedig a felperes az ingatlannal kapcsolatos öröklési igényt sem érvényesíthetett eredményesen. Az I. rendű alperesre átruházott tulajdoni hányad ugyanis kikerült a házastársi közös vagyonból, az az I. rendű alperes különvagyona helyébe lépett.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a felperes keresetét, a le nem rótt illeték összege ugyanakkor az ítéletben helyesbítésre szorult. A felperesnek az ingatlan 1/4-ed részére vonatkozóan érvényesített tulajdoni igényére tekintettel ugyanis a kereseti illeték helyes számítás szerint 900.000 forint volt az Itv. 39. § (1) bekezdése és 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Az elsőfokú bíróságnak továbbá a kereseti illeték mellett rendelkeznie kellett volna az elsőfokú közbenső ítélettel szemben benyújtott fellebbezés 18.000 forint, valamint a korábbi elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezés 1.691.200 forint illetékének viselése felől is.

A kifejtettek alapján - az állam által viselt illeték összegének pontosításával - az Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az Ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I., II. és IV. rendű alperesek áfát tartalmazó ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegében való különbség tételét az indokolta, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben szerződés érvénytelenségéből eredő és tulajdoni igényt, a II. rendű alperessel szemben tulajdoni igényt érvényesített, míg a IV. rendű alperessel szembeni keresete csak túsra irányult. A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján az Ítélet tábla megállapította, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének fellebbezési eljárásban felmerült munkadíját az állam viseli, további fellebbezési illeték viseléséről azonban az Itv. 51. § (1) bekezdésére figyelemmel rendelkeznie már nem kellett.

Budapest, 2018. szeptember 25.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

dr. Csóka István s.k.
s.k.
előadó bíró

dr. Lente Sándor
bíró

A kiadmány hitelül: