

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.20.837/2019/9.

A tanács tagjai: Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit a tanács elnöke
Nyíróné dr. Kiss Ildikó előadó bíró

. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna bíró

A felperes: felperes neve (**felperes címe**)

A felperes képviselője:

Norbert Ügyvédi Iroda (**fél címe** ügyintéző: . Nagy Norbert ügyvéd)

Az alperesek: I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű

II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű

Az alperesek képviselője:

. Alberti György (**fél címe 2**) I. rendű

alperes képviselőjében

. Takács Gábor ügyvéd (**fél címe 3**) II. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya: Szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

IV. és XV. Kerületi Bíróság 14.P.IV.22.394/2016/49.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék 43.Pf.636.407/2018/6.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet az első- és másodfokú perköltség, a kereseti és fellebbezési illeték viselésére is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú ítéletet helyben hagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 635.000 (hatszázharmincötezer) forint együttes másodfokú perköltséget és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 800.000 (nyolcszázezer) forint le nem rótt fellebbezési és 1.000.000 (egymillió) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperesek testvérek. A felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége 2006. szeptember 11. napján szűnt meg. A bíróság a házastársi közös vagyonuk megosztása iránti per tárgyalását a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.
- [2] Az alperesek édesanyjának tulajdonában állt a **B.**, ... hrsz.-ú, jelenleg **B.**, **Á.** utca ..., **V.** út ..., **G.** utca ... számú kivett irodaház megnevezésű, korábban **T.** udvar ... számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).
- [3] A 2002 tavaszán kötött szóbeli megállapodásuk alapján az I. rendű alperes 10.000.000 forintot fizetett a II. rendű alperesnek annak fejében, hogy édesanyjuk halála után megszerzi a II. rendű

alperes örökrészét is. Az alperesek édesanyja 2004. október 5. napján hunyt el. A közjegyző az alperesek 2005. január 18. napján tartott hagyatéki tárgyaláson kötött egyezségét jóváhagyta és az örökhagyó hagyatékát képező ingatlant 18.000.000 forint értékben az I. rendű alperes tulajdonába adta; 1/2 tulajdoni hányadát törvényes öröklés, a további 1/2 tulajdoni hányadát - a II. rendű alperes törvényes örökrészét - ajándékozás jogcímén.

- [4] Az I. rendű alperes az ingatlant 2006. november 15. napján értékesítette. A befolyt vételár felhasználásával épített új telephely 2011. december 4. napján családi körben tartott avatásán az I. rendű alperes felkérte a II. rendű alperest egy, az I. rendű alperes által megfogalmazott ünnepi beszéd elmondására. A beszéd az alábbiakat tartalmazta: az ingatlan sorsáról édesanyjuk halála után úgy állapodtak meg, hogy az az I. rendű alperesé lesz, aki azonban ezt a II. rendű alperes felé, mint gavallér nagyapjuk is tette volna, korrekten rendezte.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében annak megállapítását kérte: a hagyatékátadó végzésbe foglalt egyezség szerinti ajándékozási szerződés színlelté válván semmis; érvényesen létrejött adásvételi szerződést leplez.
- [6] Keresetének ténybeli alapjául arra hivatkozott: az I. rendű alperes a hagyatéki eljárásban kötött egyezség tartalmával szemben nem ingyenesen, hanem visszterhesen szerezte meg a II. rendű alperes örökrészét. Az egyezség az alperesek között 2002 májusában létrejött szóbeli megállapodás írásba foglalása volt, az alperesek akarata ténylegesen a II. rendű alperes örökrészének ellenérték fejében történő átruházására irányult.
- [7] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A II. rendű alperes örökrészét a hagyatéki tárgyaláson kötött egyezség tartalmának megfelelően, ingyenesen szerezte meg. Az alperesek szüleinek szándéka az volt, hogy az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön, mert a II. rendű alperesnek már életükben jelentős értékű támogatást nyújtottak, 1977. évben lakást vásároltak számára.
- [8] A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A hagyatéki tárgyaláson azért mondott le örökrészéről az I. rendű alperes javára, mert 2002. évben ennek ellenértékeként 10.000.000 forintot kapott az I. rendű alperestől. Szülei valóban támogatták az 1977. évben történt ingatlan vásárlásakor; az I. rendű alperest pedig 1989. évben, amikor **D.-n** nyaralót vásárolt.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította: az alperesek közötti, dr. **Sz. M.** közjegyző 2005. január 18. napján kelt számú közjegyzői okiratba foglalt ajándékozási szerződés semmis. Az ajándékozási szerződés az alperesek között létrejött adásvételi szerződést leplezett.
- [10] Ítéletét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 207. § (6) bekezdésére, 234. § (1) és (2) bekezdésére, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 123. §-ára alapította.
- [11] A lefolytatott bizonyítási eljárás - így különösen a felperes és I. rendű alperes, továbbá a II. rendű alperes gyermekeinek tanúvallomása és a 2011. december 4. napján tartott avató ünnepségről készült DVD felvétel - alapján megállapította: az alperesek 2002. évben megállapodtak arról, hogy az I. rendű alperes az ingatlanból a II. rendű alperest édesanyjuk halála után megillető örökrész fejében 10.000.000 forintot megfizet. A kifizetett összeget a II. rendű alperes gyermekeinek juttatta, akik azt ingatlan, illetve személygépkocsi szerzésére használták fel. A felperes bizonyította: az alperesek tényleges szándéka visszterhes jogügylet volt, ezért a 2005. január 18. napján közjegyzői okiratba foglalt ajándékozási szerződésük annak színlelté válása miatt semmis.

- [12] Vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek ügyleti szándéka milyen szerződést leplezett, illetve megállapítható-e a leplezett szerződés tartalma és érvényes létrejötte. A felek tényleges szándéka az volt, hogy az ingatlan II. rendű alperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes ellenérték fejében szerezzék meg. Bizonyított az is, hogy az I. rendű alperes az ingatlan vételárát már 2002. évben a szerződés írásba foglalását megelőzően megfizette a II. rendű alperesnek.
- [13] Az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés (a továbbiakban: PED) I. pontja szerint: Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges, - és egyben elegendő - ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogát célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható.
- [14] A PED V. pontja úgy rendelkezik: ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné egymagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét, illetőleg az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel.
- [15] Az adásvételi szerződés az alperesek között érvényesen létrejött, mert azt 2005. január 18. napján írásba foglalták és az írásba foglalt megállapodás az ellenszolgáltatás kivételével tartalmazza a PED I. pontjában előírt kötelező tartalmi elemeket; a felek megjelölését, az átruházott ingatlant és a tulajdonjog átruházására irányuló szándékot. A PED V. pontja szerint a szerződés színlelt volta miatt nem volt a szerződésnek kötelező tartalmi eleme a vételár meghatározása, mert az a leplezett megállapodás alapján megállapítható: az alperesek szóban megállapodtak a vételárban, amelyet a II. rendű alperes a szerződés írásba foglalása előtt az I. rendű alperestől megkapott.
- [16] Az I. rendű alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.
- [17] A II. rendű alperes örökrésze ingyenes átruházásának színlelt volta azt jelenti: az alperesek között arra jött létre akarategység, hogy kifelé, harmadik személyek felé egy olyan szerződés megkötését mutassák, amelyet ténylegesen nem kötöttek meg.
- [18] A felperes állítása szerint a palástoló szerződés az örökhagyó halála után kötött ajándékozási szerződés, a palástolt szerződés pedig az örökhagyó halálát két és fél évvel megelőzően kötött adásvételi szerződés. A két szerződés megkötésének időpontja közötti, közel 3 év különbség kizárja a színlelésnek a leplezéssel, valamint a leplezett szerződés létrejöttével való egyidejűségét. A felperes és az I. rendű alperes, továbbá a II. rendű alperes gyermekeinek a tanúvallomása bizonyítja: a család és az érintettek ismerték a 2002 tavaszi megállapodást, az a kívüljáról nem volt elrejtett. Az adásvételi szerződés tehát nem lehetett leplezett, elpalástolt.
- [19] Az ingatlan adásvételi szerződésre a törvény kötelező alakiságot ír elő. Ennek hiányában a szerződés a régi Ptk. 217. § (1) bekezdése és a PED indokolásának I. f) és III. a) pontja szerint semmis; azaz a célzott joghatás, a vevő tulajdonszerzésének kiváltására nem alkalmas. A törvény csak a színlelést tekinti közömbösnek; nem ad felmentést az érvényességi feltételek megtartása alól, a leplezett szerződés érvényességi kellékeinek hiánytalanul meg kell lenniük a színlelt szerződésben.
- [20] Az alperesek 2002 tavaszán csak szóban állapodtak meg; a szóbeli szerződés a jelenlévők között elfogadásának pillanatában létrejött. Ha megállapodásuk adásvételi szerződés volt, úgy az a kötelező alakiság sérelmével jött létre, ezért az érvénytelen. Az alaki feltételek hiányát sem az adásvétel teljesítése, sem az ajándékozási szerződés nem pótolhatta. Az ajándékozás erre azért alkalmatlan, mert nem változtat az adásvételi szerződés létrejöttének és az érvénytelenség vizsgálatának irányadó

időpontján: 2002 tavaszán az alperesek nem intéztek egymáshoz írásbeli szerződési ajánlatot és írásbeli elfogadó nyilatkozatot, az ekkor szóban megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. A majd három évvel későbbi ajándékozásnak ezért ebből a szempontból nincs jelentősége.

- [21] Egyebekben színlelt - palástoló - szerződés esetében sem lenne az alakiság megtartása megállapítható: az ingatlan ajándékozási szerződés (színlelt, palástoló ügylet) írásba foglalása nélkülözi az egyik lényeges tartalmi elemet, a vételárat. A már felhívott jogszabályok szerint az az ingatlan adásvételi szerződés, amely nem tartalmazza a PED I. pontjában felsorolt elemeket, semmis. Következésképpen a felek valós, leplezett szerződését megjelenítő kétoldalú írásbeli jogügyletből, az írásbeli színlelt szerződésből sem hiányozhat semmilyen lényeges tartalom ahhoz, hogy a leplezett szerződés érvényesnek legyen minősíthető. Mégpedig az ajándékozási szerződés írásba foglalása esetén ez nem valósul meg.
- [22] Az alperesek 2002. évi megállapodása nem adásvételi szerződés, hanem a Ptk. 660. § szerint minősülő rendelkezés várt öröklésről. A Ptk. 660. § (2) bekezdése erre a szerződésre is írásbeli alakot szab.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a régi Pp. 164. §-t, 206. §-t, 253. § (2) - (3) bekezdését, továbbá a régi Ptk. 234. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg.
- [24] Keresetében arra hivatkozott: az alperesek 2002. évben abban állapodtak meg, hogy a II. rendű alperes a hagyaték édesanyjuk halála utáni megnyílásakor adja el örökrészét az I. rendű alperesnek, aki ezért már ekkor kifizetett 10.000.000 forintot. A hagyatéki eljárásban kötötték meg azt az adásvételi szerződést, amit ajándékozási szerződésnek neveztek. Jogszabálysértő ezért a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy az adásvételi szerződés 2002. évi megkötése kizárja a 2005. évben kötött ajándékozási szerződés leplezett jellegét. 2002. évben a felek előtt csak a megállapodás ténye és a pénzmozgás volt nyilvánvaló. Az alperesek tisztában voltak 2005 januárjában azzal, hogy nem ajándékozási szerződést kötnek. Ugyanakkor erről a család többi tagja nem tudott és nem szerzett tudomást a hagyatéki eljárásban megkötött ajándékozási szerződés valós tartalmáról az eljáró közjegyző sem. A leplezettség tehát az ajándékozási szerződésnek nevezett megállapodás megkötésekor fennállt.
- [25] A jogerős ítélet azt is jogszabálysértően állapította meg: a vételár írásba foglalásának hiánya miatt a leplezettség megállapíthatósága esetén is érvénytelen lenne az ajándékozási szerződés. Ezzel a másodfokú bíróság azt mondta ki: ajándékozási szerződéssel nem lehet adásvételi szerződést leplezni. Ez az értelmezés ellentétes a PED tartalmával.
- [26] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapítottól eltérő, a felek előadásával, az iratokkal ellentétes tényállást állapított meg és nem indokolta meg az eltérés okát. Ezáltal sérült a régi Pp. 164. §-a, 206. §-a és a régi Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése.
- [27] A régi Ptk. 234. § (1) és (2) bekezdését azért sérti a jogerős ítélet, mert a hagyatéki eljárásban az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés színlelt; az ajándékozási szerződéssel leplezett és a felek között ténylegesen létrejött ajándékozási (helyesen: adásvételi) szerződés érvényes. A másodfokú bíróság a tévesen rögzített tényállásból téves anyagi jogi következtetést vont le, amikor megkötöttek tekintette 2002. évben az adásvételi szerződést és a 2005. évben létrejött ajándékozási szerződés miatt, az időbeli eltolódásból adódóan kizárta a két szerződés kapcsolatát és ebből adódóan színlelt jellegét.
- [28] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.
- [29] A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemmel egyezően a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül.
- [31] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.
- [32] A felülvizsgálati kérelem érvelésével egyezően iratellenes, ezért a régi Pp. 206. § (1) bekezdés rendelkezéseibe ütközik a jogerős ítéletnek az a megállapítása: a felperes állítása szerint az örökhagyó halála előtt, 2002. évben megkötött szerződés a leplezett. A felperesnek ugyanis nem ez volt az állítása. A keresetlevélben tett előadása szerint: az alperesek 2002. évben megállapodtak abban, hogy amikor arra lehetőségük lesz, édesanyjuk halála után az I. rendű alperes meg fogja vásárolni a II. rendű alperestől az ingatlanban őt megillető tulajdoni hányadot (keresetlevél 1. oldal utolsó bekezdés); az alperesek között a 2002. évben létrejött megállapodás alapján a hagyaték megnyílása után nem ajándékozási szerződés jött létre, hanem ténylegesen a hagyatéki eljárásban az alperesek azt az adásvételi szerződést kötötték meg és foglalták írásba, amelyről 2002. évben szóban egyeztettek, megállapodtak. (keresetlevél 2. oldal harmadik bekezdés) Ennek megfelelően nyilatkozott a 2017. február 24. napján tartott tárgyaláson (12.P.IV.22.394/2016/9. sorszámu jegyzőkönyv 4. oldal nyolcadik bekezdés) és ezt erősítette meg a II. rendű alperes előadása is (12.P.IV.22.394/2016/9. sorszámu jegyzőkönyv 6. oldal utolsó bekezdés).
- [33] A felperes és a II. rendű alperes ezen egyező előadása alapján az alperesek kizárólag abban állapodtak meg: a hagyaték megnyílása után kötnek az I. rendű alperes tulajdonszerzését eredményező szerződést, függetlenül attól, hogy annak ellenértékét az I. rendű alperes már ekkor megfizette a II. rendű alperesnek. Ezt a megállapítást tartalmazza helyesen az elsőfokú ítélet is (elsőfokú ítélet 2. oldal utolsó bekezdés).
- [34] A másodfokú bíróság ezért iratellenesen és tévesen indult ki abból a tényből, hogy a leplezett szerződés az alperesek 2002. évi megállapodása volt, ami időben nem esett egybe a 2005. évben kötött színlelt szerződéssel; az egyidejűség hiánya pedig kizárja a színlelt szerződés leplezett szerződés tartalma szerinti elbírálását. Az alperesek a 2002. évi megállapodásuk alapján a hagyatéki tárgyaláson kötötték meg az I. rendű alperes tulajdonszerzését eredményező egyezségüket. Az egyezség a tulajdonjog átruházásának jogcímét, az ajándékozást nem a valóságos akaratuknak megfelelően tüntette fel: ez volt a színlelt szerződés. Tényleges akaratuk a II. rendű alperes örökrésének ellenérték fejében történő átruházására, adásvételére irányult: ez volt a leplezett szerződés. Mindkét szerződő fél akarata a kifejezett nyilatkozatuktól eltérő tartalmú szerződés megkötése volt, a színlelt és a leplezett nyilatkozat időben egybeesett. Ezért a régi Ptk. 207. § (6) bekezdés szerint a színlelt ajándékozási szerződés semmis, azt a leplezett adásvételi szerződés alapján kell elbírálni.
- [35] Téves a jogerős ítéletnek az a jogi álláspontja is, hogy a vételár írásba foglalásának hiánya miatt a leplezett adásvételi szerződés érvénytelen. A régi Ptk. 365. § (3) bekezdés szerint ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. A régi Ptk. 218. § (1) bekezdés alapján: ha jogszabály írásbeli alakot rendel, legalább a szerződés lényeges tartalmát írásba kell foglalni. Jogszabály nem írja elő, hogy mit kell a szerződés lényeges tartalmának tekinteni, ezt az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott PED tartalmazza. Az V. pontnak az elsőfokú bíróság által hivatkozott tartalmából következően: az alperesek hagyatéki tárgyaláson kötött színlelt egyezsége az ellenérték írásba foglalásának hiánya ellenére is érvényes adásvételi szerződést leplezett (BH 1997.593.).
- [36] A Kúria rámutat: a jogerős ítélet jogi érvelése akkor sem lenne helytálló, ha az alperesek 2002. évben valóban kötöttek volna egy, az írásba foglalás hiánya miatt érvénytelen szerződést. Érvénytelensége miatt ezzel a szerződéssel a célzott joghatások nem következtek be; azokat a felek csak egy érvényes, írásba foglalt szerződés megkötésével érhették el. Ez a szerződés pedig lehetett a

hagyatéki tárgyaláson megkötött, az érvényes leplezett tartalom szerint elbírálandó szerződés is. A jogerős ítélet azért is jogszabálysértő, mert tartalma szerint megállapítja: az alperesek ugyan érvénytelen szerződésbe foglaltan, de megállapodtak a II. rendű alperes örökrészenek visszterhes átruházásában, ebből következően az ajándékozási szándékot tartalmazó egyezségük színlelt volt. Ennek jogkövetkezményeit azonban a színleltségre alapított érvénytelenség megállapítására irányuló kereset ellenére nem vonta le.

- [37] A kifejtettekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt eljárási és anyagi jogi szabályokat sérti, ezért azt a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján az első,- és másodfokú perköltségre, a le nem rótt kereseti, fellebbezési illeték viselésére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [38] A Kúria ítéletét a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyalás tartásával hozta meg.
- [39] A jogerős ítélet hatályon kívül helyezése következtében az I. rendű alperes fellebbezése eredménytelen volt, míg a felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése szerint az I. rendű alperes köteles megfizetni a felperes másodfokú perköltségét és felülvizsgálati eljárási költségét. A Kúria ennek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, továbbá az (5) bekezdése szerint állapította meg.
- [40] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes nem kötelezhető pertársa, a II. rendű alperes javára perköltség fizetésére annak ellenére sem, hogy a II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelem teljesítését nem ellenezte. A Kúria ezért a II. rendű alperes erre irányuló kérelme ellenére sem kötelezte az I. rendű alperest javára felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [41] A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 15. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdés szerint megállapított fellebbezési és az 50. § (1) bekezdés alapján meghatározott felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is.

Budapest, 2019. november 19.

dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. a tanács elnöke, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. előadó bíró, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. bíró

A kiadmány hitelül: