

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pál Albert ügyvéd (cím) által képviselt név (cím)felperesnek, a dr. Rabóczky Balázs ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű, az név (cím) II. rendű, a dr. Babus László ügyvéd (cím) által képviselt, a név (cím) útján eljáró név III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2009. február 25. napján hozott 13.P.20.859/2006/44. számú ítélete ellen a felperes részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 75.000 (Hetvenötezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak, az adóhatóság külön felhívására 360.000 (Háromszázhatvanezer) 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 1995. évtől 2004 szeptemberéig élettársak voltak. Az együttélés ideje alatt kötött tartási szerződéssel 1999. évben megszerezték az I. S. utcai ingatlan személyenkénti $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogát. Az I. rendű alperes részére kiadott építési engedély alapján, a telekingatlanon egy családi ház létesült, amelyre az illetékes hatóság 2001 novemberében adott használatbavételi engedélyt. A II. és a III. rendű alperesek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog és ezt biztosító elidegenítési, terhelési tilalom jogosultjai.

A volt élettársak 2004. április 7. napján ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett „ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésről” elnevezésű szerződést kötöttek. Ennek 2. pontjában rögzítették, hogy az építési engedély és a használatbavételi engedély az I. rendű alperes nevére szól, a ráépítést az I. rendű alperes saját erőből, illetve az általa felvett hitelből fedezte. A ráépítés folytán keletkező tulajdonviszonyokat e szerződéssel kívánják rendezni. A ráépítés eredményeként az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonjogot szerzett. A felperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$

arányú földterület tekintetében elszámoltak, a tartási szerződés alapján kizárólag az I. rendű alperes teljesített. A szerződés 4. pontjában a felperes hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan ½ illetőségére az I. rendű alperes tulajdonjogát ráépítés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy volt élettársával kötött szerződés semmis, a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 207. § (5) bekezdése szerinti színlelés miatt. A ráépítést elismerő szerződés ajándékozási szerződést leplezett. Az ajándékot a Ptk. 582. § (3) bekezdésére alapítva visszakövetelte az I. rendű alperestől, kérte ½ arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási visszajegyzését, továbbá a közös tulajdon megszüntetését. A II-III. rendű alperesekkel szemben tűrésre irányuló keresetet terjesztett elő.

Ténybeli előadása szerint az élettársak ténylegesen ajándékozási szerződést kívántak kötni. 2004 tavaszán az I. rendű alperes tett javaslatot az ajándékozásra, rákos megbetegedésére és arra hivatkozott, hogy a felperes már rendelkezik egy saját tulajdonú családi házzal. A felperes az I. rendű alperes kívánságát az érzelmi kötődésére, a holtig tartó élettársi kapcsolat reményében teljesítette. Kizárólag anyagi megfontolásból, költségkímélés érdekében választották a ráépítést elismerő megállapodást, figyelemmel arra, hogy az építési engedély és a kölcsönszerződés az I. rendű alperes nevére szült. Ténylegesen közösen építkeztek, az építési költségekre fordították a felperes 600.000,-Ft saját vagyonát, a néhai eltartott 400.000,-Ft megtakarítását. 2004 novemberében tudta meg, hogy az I. rendű alperes harmadik személlyel kapcsolatot létesített, kapcsolatuk megszakadt, a tartós együttélésére vonatkozó feltevése véglegesen megghiúsult.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a felépítményt saját vagyonából, a részére kifizetett baleseti kártérítéséből, pénzintézeti hitelből, a gyermekeire figyelemmel nyújtott szociálpolitikai támogatásból és az áfa visszaigénylésből létesítette. A felperes és a néhai eltartott a költségekre hozzájárulást nem nyújtott. Anyagi befektetéseinek elismeréseként kötötték meg a szerződést. A felperes saját munkavégzéssel hozzájárult az építkezéshez, de az együttélés ideje alatt közösen épített virágüzletből és a felperes családi házának felújításából az I. rendű alperest megillető részesedés a felperes munkavégzésének értékét kiegyenlíti.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő. A III. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és a felperest az I. rendű alperes részére 150.000,-Ft perköltség, és az állam javára, az adóhatóság felhívására 360.000,-Ft illeték megfizetésére kötelezte.

A megállapított tényállás szerint az építkezésre a II. rendű alperestől felvett 2.000.000,-Ft kölcsönszerződésben a felperes egyetemleges adóstársként nem vett részt, készfizető kezességet vállalt. Az I. rendű alperes az építkezésre fordította a kölcsönt, az 1.200.000,-Ft lakásépítési kedvezményt, 400.000,-Ft adó-visszatérítést és a 2000 nyarán felvett 3.000.000,-Ft kártérítését. Az építkezésen a feleken kívül

rokonaik, hozzátartozóik és ismerőseik is dolgoztak. A teljes 14.240.000,-Ft építési költségből a felperes munkavégzésének értéke 720.000,-Ft. A jelenlegi 16.100.000,-Ft forgalmi értéken belül a telek értéke 4.300.000,-Ft. Az életközösség fennállása alatt a volt élettársak a felperes tulajdonában álló I. M. utcai ingatlanra 2.10.000,-Ft építési költséggel egy virágboltot építettek. A felperes 2000. augusztusától 2001 szeptember 22-ig a látraszóló takarékbetétkönyvéből több részletben 600.000,-Ft-ot vett ki.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az építési költség túlnyomó részét az I. rendű alperes fedezte, kizárólagos tulajdonú hozzájárulása 6.600.000,-Ft. Nem bizonyított, hogy az építési költségre felhasználták a felperes és a néhai eltartott vagyonát. A felperes az építési költségekhez csak személyes munkavégzésével nyújtott hozzájárulást. Az építkezésen az I. rendű alperes is dolgozott, emellett vezette a volt élettársak közös háztartását. A felperes és az I. rendű alperes a szerződéskötéskor már hosszabb ideje élettársi kapcsolatban éltek, kölcsönösen értékelhették a másik fél vagyonszerzésben való közreműködését, így azt, hogy a perbeli építkezésen kívül közösen felújították a felperes ingatlanát és egy virágboltot is létesítettek. Mindezen körülményekből alappal következtethető, hogy a vitatott szerződéssel a felek valóságos akarata került kifejezésre. Nem állapítható meg, hogy a felperes az ingatlan $\frac{1}{2}$ részét az I. rendű alperesnek ajándékozta volna. Az építkezés befejezésével az I. rendű alperes a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalásában kifejtett iránymutatásra tekintettel az építési költségekhez való hozzájárulására figyelemmel lényegesen nagyobb arányú tulajdonjogot szerzett. A volt élettársak a fentiekől eltérően rendezték az I. rendű alperes tulajdonszerzését. Egyidejűleg megszüntették a közös tulajdont, a felperes a telek tulajdonjogát is átruházta volt élettársára arra figyelemmel, hogy az I. rendű alperes teljesítette az ellenértékül szolgáló tartási kötelezettséget. A felperes a vitatott szerződéssel elismerte, hogy a ráépítés kizárólag az I. rendű alperes vagyonát gyarapítja, ezen felül a telek tulajdonjogát is átruházta. Ez utóbbi nem minősül ingyenes juttatásnak, hiszen az átruházás a tartási szolgáltatás teljesítése fejében történt.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását a keresetével egyezően kérte.

Érvelése szerint bizonyította, hogy a 2004. április 7. napján kötött ráépítést elismerő szerződés színlelt, semmis szerződés. Közösen döntöttek el, hogy a tartási szerződéssel megszerzett ingatlanra közösen építkeznek. Az építési engedélyt az I. rendű alperes nevére kérték, mert ingatlanvagyonnal nem rendelkezett, gyermekeire figyelemmel jelentős kedvezményeket vehetett igénybe. Bizonyította, hogy 600.000,-Ft különvagyonát az építkezésre fordította, a költségekre felhasználták az eltartott 400.000,-Ft összegű megtakarítását is. Az I. rendű alperes csak 2.400.000,-Ft kártérítéssel rendelkezett. A meghaladó építési költségeket közösen viselték. A II. rendű alperestől felvett hitelre a felperes készfizető kezesi kötelezettséget vállalt, a szerződésben adóstársként a saját ingatlanát terhelő hitelre figyelemmel nem vehetett részt. 2004 tavaszán az I. rendű alperes állított betegsége, a vele szembeni bizalom miatt és annak reményében ajándékozta volt

élettársának az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét, hogy életük végéig együtt élnek. Mindkettőjük szándéka az ajándékozási szerződés megkötésére irányult, kizárólag anyagi okokból választották a ráépítést elismerő szerződés megkötését. Az I. rendű alperes más személlyel kialakult kapcsolatáról 2004 novemberében szerzett tudomást. Az I. rendű alperes magatartása miatt az ajándékozásra okot adó feltevése véglegesen megghiúsult.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A II-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elvnek megfelelően, a bizonyítékok együttes és okszerű mérlegelése alapján helyesen állapította meg a tényállást, érdemben helytálló határozattal utasította el a keresetet, az ítélet tábla a döntést alátámasztó ténybeli és jogi okfejtéssel is egyetért.

Helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk 207. § (5) bekezdése szerinti törvényi feltételek fennállását. A szerződés akarat viszony, a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése értelmében a jogügylet létrejöttéhez a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése és a lényegesnek minősülő kérdésekben való megállapodása szükséges. A színlelés kétoldalú, ezért színleltnek csak az a szerződés minősíthető, amelynek megkötésekor valójában egyik fél sem akar, vagy más tartalmú szerződési nyilatkozatot akart tenni. A színleléssel tehát mindkét szerződő fél tudatosan, külső személyek irányában azt a látszatot kívánja kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre, holott ilyen szerződés közöttük nincs.

A volt élettársak által kötött ráépítést elismerő szerződés a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. Az ilyen okiratnak a Pp. szabályai szerint kötött bizonyító ereje van, a bíróság annak alapján köteles elfogadni, hogy az okiratot aláíró fél az okiratban foglalt nyilatkozatot megtette. A teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyító ereje csak az ellenkező bizonyításig áll fenn. Az ellenbizonyítással megdönthető az okirat tartalma, tehát az, hogy a megtett nyilatkozatok nem felelnek meg a felek valóságos akaratának, mert színleltek.

A felperes a reá háruló bizonyítási kötelezettség szabályával szemben nem bizonyította, hogy volt élettársa által felismerhető módon egyáltalában nem állt szándékában a perbeli szerződés megkötése, a ráépítést elismerő szerződés ténylegesen ajándékozási szerződést leplezett.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes által állított szerződési akaratot a perben feltárt bizonyítás anyaga nem igazolja. Nem bizonyított, hogy a volt élettársak az építkezés költségeire felhasználták a felperes saját vagyonát és a néhai eltartott megtakarítását. Nincs kellő támpont annak

megállapítására, hogy a felperesnek nem volt ügyleti akarata az I. rendű alperes által teljesített tartás ellenértékeként a telekingatlan tulajdonjogának átruházására. A színlelés hiányát nyomatékosan erősíti, hogy az I. rendű alperes az építési költségekre bizonyítottan jelentős mértékű saját vagyoni hozzájárulást nyújtott. A fentiekén túl az I. rendű alperes előadásából egyértelmű, hogy részéről nem történt színlelés. A vitatott szerződés megkötésével a felperes elismerte az építkezésre fordított I. rendű alperesi saját vagyoni hozzájárulás tényét és mértékét, az építkezésen kifejtett felperesi munkavégzés értéke pedig kiegyenlítette az élettársi együttélés ideje alatt keletkezett vagyonszaporulatból illetőleg értéknövekményt eredményező beruházásból az I. rendű alperest megillető rész mértékét.

Az ítélet tábla a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint, a Pp. 253. § (3) bekezdésének alkalmazásával helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezése utáni illeték megtérítésére és az I. rendű alperes javára - a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2009. október 27.

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

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: