

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Fodor János ügyvéd (7400 Kaposvár, Teleki u. 6.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Nemessuri Péter ügyvéd (1025 Budapest, Vérhalom u. 40.) által képviselt **I.rendű alperes neve** I. r. és **II.rendű alperes neve** II. r. (mindketten: I.rendű alperes címe szám alatti lakosok), a dr. Pintér Gyula ügyvéd (8630 Balatonboglár, Alkotás u. 4.) által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. r. és **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. r., a dr.Nemessuri Péter ügyvéd (1025 Budapest, Vérhalom u. 40.) által képviselt **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. r., **VI.rendű alperes neve** (VI.rendű alperes címe) VI. r., **VII.rendű alperes neve** (VIII.rendű alperes címe) VII. r. és **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) VIII. r., a dr. Illés Gabriella ügyvéd (7400 Kaposvár, Noszlopy Gáspár u. 10.) által képviselt **X.rendű alperes neve** (X.rendű alperes címe) IX. r., a dr. Ördög Judit jogi előadó (XI.rendű alperes címe) által képviselt **XI.rendű alperes neve** (XI.rendű alperes címe) X. r., és a dr. Nemessuri Péter ügyvéd (1025 Budapest, Vérhalom u. 40.) által képviselt **kk. XII.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) XI. r. alperesek ellen szerződések érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. október 19. napján kelt 24.P.21.568/2008/49. számú ítélete ellen a felperes által 51. sorszámon előterjesztett és Pf. 3. sorszámon indokolt, valamint az I. és XI. r. alperes által 50. sorszámon előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben, az alábbiak szerint változtatja meg:

Megállapítja, hogy az I. és V. r. alperesek között a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 1028/7500 tulajdoni hányadára, valamint az I. és VI. r. alperesek között a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan ugyancsak 1028/7500-ad tulajdoni hányadára 2001. május 24. napján megkötött - dr. B.M. közjegyző előtt a 4311/Kj/87/2001/5. számú jegyzőkönyvben rögzített II. számú egyezségbe foglalt - ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Kötelezi az V. és VI. r. alpereseket annak tűrésére, hogy a felperes a F-i Városi Bíróság Pk.50.064/2003., Pk.50.186/2003., Pk.50.543/2003., Pk.50.542/2003. és Pk.50.437/2004. számú jogerős fizetési meghagyásai alapján fennálló követeléseit a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan V. és VI. r. alperesek tulajdonát képező 1028/2500-1028/2500 tulajdonrészéből 1028/7500-1028/7500 tulajdoni hányad tekintetében kielégítse.

Mellőzi a felperesnek az I., V. és VI. r. alperesek javára elsőfokú perköltségben való marasztalását, a felperes által a II., VII., VIII. és XI. r. alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség együttes összegét pedig 150.000 (egyszázötvenezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az V. és VI. r. alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - az APEH Dél-dunántúli Regionális Igazgatóságának Illetékfőosztálya felhívására - személyenként 114.600-114.600 (egyszáztizennégyezer-hatszáz-egyszáztizennégyezer-hatszáz) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyja azzal, hogy az I. és XI. r. alperesek között a b-i 0000/A. hrsz. alatt nyilvántartott 181/1000 tulajdoni hányadra létrejött adásvételi szerződés hatálytalan a felperessel szemben, és e 181/1000-ed tulajdoni hányadra köteles tűrni a XI. r. alperes, hogy a felperes az elsőfokú ítéletben írt követeléseit abból kielégíthesse.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a III. és IV. r. alpereseknek személyenként 40.000-40.000 (negyvenezer-negyvenezer) forint, míg a II., VII., VIII. és XI. r. alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az I. és XI. r. alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 70.000 (hetvenezer) forint, míg az I., V. és VI. r. alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 120.000 (százhuszezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az I. r. alperesnek a felperes felé F-B Bt. működésével kapcsolatban 1998. április 21. napján kelt megállapodásukra alapítva több, különböző időpontban esedékes tartozása keletkezett, amelyeket a felperes fizetési meghagyásos eljárásokban érvényesített, így

- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.064/2003/2. számú 2003. március 25-én jogerős fizetési meghagyása alapján 80.000 forint és annak 2001. április 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamatai,

- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.186/2003/1. számú 2003. május 13-án jogerős fizetési meghagyása alapján 136.489 forint és annak 2001. április 1-től a kifizetésig járó késedelmi kamatai,
- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.543/2003/1. számú 2003. december 24-én jogerős fizetési meghagyása alapján 171.393 forint és annak 1999. január 2-től a kifizetésig járó kamatai,
- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.542/2003/1. számú 2003. december 24-én jogerős fizetési meghagyása alapján 166.690 forint és annak 2000. október 15-től a kifizetésig járó késedelmi kamatai,
- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.122/2004/1. számú 2004. április 9. napján jogerős fizetési meghagyása alapján 423.675 forint és annak 2003. augusztus 23-tól a kifizetésig járó késedelmi kamatai,
- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.437/2004/1. számú 2004. november 29-én jogerős fizetési meghagyása alapján 341.016 forint és annak 2000. június 1-től a kifizetésig járó kamatai,
- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.257/2005/1. számú 2005. június 17. napján jogerős fizetési meghagyása alapján 650.000 forint és annak 2002. szeptember 17-től a kifizetésig járó késedelmi kamatai,
- a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.258/2005/1. számú 2005. június 17-én jogerős fizetési meghagyása alapján 1.850.000 forint és annak 2002. szeptember 17-től a kifizetésig járó késedelmi kamatai és perköltség tekintetében.

A b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban id. I.rendű alperes tulajdonát képezte. A Somogy Megye Bíróság 1Pf.21.415/1999/4. számú ítélete folytán jogerős Fonyódi Városi Bíróság 3.P.20.562/1998/15. számú ítéletével megállapította, hogy az I. r. alperes volt házastársa, K-né S.M. házastársi közös vagyon címén megszerezte a b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 444/2500 tulajdoni hányadát, ezáltal id. I.rendű alperes tulajdoni hányada 2056/2500-ra csökkent.

Id. I.rendű alperes 2001. január 12. napján elhunyt, örökösei a gyermekei, az I., V. és VI. r. alperesek voltak, akik 2001. május 6. napján dr. B.M. közjegyző előtt 4311.Kjö.87/2001. szám alatt egyezségeket kötöttek, amely szerint az I. r. alperes a b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 2066/2500 (helyesen 2056/2500) illetőségéből örökrészt a terhek viselésének kötelezettségével ajándékba adja örökös társainak, az V. és VI. r. alpereseknek. A közjegyző ennek megfelelően a hagyatékátadó végzésben megállapította egyébeken mellett, hogy a balatonlelle 3901. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 1033/2500-1033/2500 (helyesen 1028/2500-1028/2500) tulajdoni hányadát az V. és VI. r. alperes örökölte, az ingatlan 444/2500 tulajdoni hányada pedig a hagyatéki eljárásban megkötött egyezség szerint K-né S.M. tulajdonát képezi. 2001. május 21. napján a közjegyző előtt megkötött egyezség időpontjában a felperesnek az alperes felé 895.588 forint tőke és járulékai követelése vált esedékessé.

2002. november 4. napján az I. r. alperes és volt házastársa, K-né S.M. házastársi vagyontörséget megszüntető szerződést kötöttek, amely alapján a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 444/2500 tulajdoni hányada az I. r. alperes tulajdonába került és a szerződő felek egymással elszámoltak. 2004. február 19. napján ezt a szerződést a felek felbontották és az eredeti állapotot helyreállították, majd ugyanezen a napon K-né S.M. az I. és II. r. alperesek 2003. december 5. napján született ikergyermekei B.M. és a XI. r. alperes között adásvételi szerződés jött létre, amely alapján K-né S.M. az ingatlan 222/2500-222/2500 tulajdoni hányadát a kk. B.M-re, illetve a XI. r. alperesre ruházta át az I. és II. r. alperesek javára alapított haszonélvezeti jog mellett.

Kk. B.M. 2004. november 3. napján elhunyt. Az I. és II. r. alperesek dr. B.M. közjegyző előtt 4311/Kj/33/2005. számú 2005. március 22-én kelt jegyzőkönyvben egyezséget kötöttek, amellyel az I. r. alperes a b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott kk. B.M. hagyatékát képező 222/2500 tulajdoni illetőségének fele részét ajándékba adta a II. r. alperesnek. A közjegyző által jóváhagyott egyezség, mint ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.20.908/2006/2. számú ítéletével helybenhagyott Fonyódi Városi Bíróság 5.P.20.428/2005/11. számú ítéletével állapította meg, és kötelezte a II. r. alperest annak tőrésére, hogy a felperes a fent felsorolt jogerős fizetési meghagyások alapján fennálló követeléseit a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 111/2500 tulajdoni hányadára vezetett végrehajtás útján kielégíthesse.

Az I. r. alperes 2003. szeptemberében 1.000.000 forint kölcsönt kapott a III. r. alperestől havi 1% ügyleti kamat kikötése mellett. Az I. r. alperes a kölcsöntartozást nem tudta visszafizetni, ezért 2007. január 9. napján a II. r. alperes eladta a b-i 0000. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 222/2500 tulajdoni hányadát a III. rendű alperesnek 1.400.000 forint vételárért úgy, hogy a III. r. alperes ténylegesen vételárat nem fizetett, hanem az ingatlanilletőség megszerzésével tekintette teljesítettnek az I. r. alperes részéről a kölcsön és kamatai visszafizetését. A III. r. alperesnek készpénzre volt szüksége, ezért az így megszerzett ingatlan tulajdoni hányadot 2007. január 18. napján a IV. r. alperes részére értékesítette ugyancsak 1.400.000 forint vételárért. A III. és IV. r. alperesek az így megszerzett tulajdoni hányad tulajdonjoga alapján H. B-nak az ingatlan földszintjén kialakított apartmanrészre használatot engedtek.

Az I. r. alperes testvére, az V. r. alperes gyermekei hitelt kívántak felvenni, amelynek fedezetét a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan adta volna. Ennek akadálya volt, hogy az ingatlan 222/2500 tulajdoni hányada a kiskorú XI. r. alperes tulajdonában állt, így az ingatlan megterheléséhez a gyámhivatal hozzájárulására lett volna szükség. Ezért az I. és II. r. alperes a XI. r. alperes törvényes képviselőjében a XI. r. alperes tulajdonát képező 222/2500 tulajdoni hányadot 2007. március 7. napján eladta a VII. r. alperesnek. A szerződés megkötésekor a VII. r. alperes szerződéses szándéka arra irányult, hogy az V. r. alperes gyerekeinek 1.500.000 forint kölcsönt bocsásson a rendelkezésére, míg az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzése a kölcsön biztosítékául szolgált. A vételárként megfizetett 1.500.000

forintot az I. és II. r. alperesek a XI. r. alperesnek a gyámhatósági fenntartásos folyószámlájára helyezték el.

2004. szeptember 21. napján B.M. és a XI. r. alperes, mint adós, az I-II., V., VI., VIII. r. alperesek, mint adóstársak, a IX. és X. r. alperesek, mint hitelezők között lakásépítési kölcsönszerződés jött létre 13.300.000 forint tőke tekintetében. B Város Polgármesteri Hivatalának Gyámhivatala a kölcsönszerződést jóváhagyta azzal, hogy az I. és II. r. alperesek, mint szülők nyilatkozták, hogy a kölcsön törlesztő-részleteit gyerekeik helyett is fizetik. Az építkezés 2004. őszén megkezdődött, 2006. szeptember 29-én B Város Önkormányzatának Jegyzője a lakóház használatbavételi engedélyét kiadta. Az építés bekerülési műszaki költsége 12.843.813 forint volt. A kölcsön törlesztése részben az I. r. alperes folyószámlájáról, részben csekk befizetéssel történt. 2004. november 19-től 2009. április 21-ig 4.945.828 forint visszafizetése történt meg, ebből 2008. december 12. és 13. napján a gyámhivatal hozzájárulásával a XI. r. alperes javára gyámhatósági fenntartásos folyószámlán kezelt 1.500.000 forintból felvett 295.167 forint befizetés teljesült, az ezt meghaladó és megelőző teljesítés 50%-át pedig az I. r. alperes teljesítette.

A 13.300.000 forint kölcsön és járulékai biztosítására a hitelezők javára a balatonlelle 3901. hrsz.-on nyilvántartott ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat a X. r. alperes javára a B-i Körzeti Földhivatal átjegyezte az időközben önálló helyrajzi számon nyilvántartásba vett b-i 0000/A. hrsz.-ú lakóház felépítményre. Az I. r. alperes az összesen 2.325.330 forintos törlesztő részletek visszafizetésével a 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott balatonlelle 18/100-ad tulajdoni hányadát a XI. r. alperesnek ajándékozta, amellyel a felperes követelésének kielégítési alapját elvonta.

A felperes az I. r. alperessel szemben fennálló követeléseit 2006. augusztus 3. napján S.T-re engedményezte, majd az engedményezési szerződést 2007. május 23. napján közösen megszüntették. A felperes, illetve S.T. végrehajtás kérők kérelme alapján folyamatban volt végrehajtási eljárásokban az I. és II. r. alperesekkel szemben megtérülés nem volt.

I.

A felperes keresetében elsődlegesen kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a dr. B.M. közjegyző előtt F-n 2001. május 24. napján az I. és V. r., valamint az I. és VI. r. alperes között létrejött ajándékozási szerződés a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 1028/7500-1028/7500 tulajdoni hányadára a felperessel szemben hatálytalan, és kötelezze az V-VI. r. alpereseket annak tűrésére, hogy a Fonyódi Városi Bíróság fentebb részletezett jogerős fizetési meghagyásai alapján fennálló követeléseit a felperes a b-i 0000. hrsz.-on felvett ingatlan V. és VI. r. alperesek nevén álló 1028/2500-1028/2500 tulajdoni hányadából 1028/7500-1028/7500 tulajdoni hányadra vezetett végrehajtás útján kielégítse. Másodlagosan ugyanezt a keresetet a V-VI. r. alperesek tulajdonában lévő balatonlelle 3901. hrsz.-on nyilvántartott

ingatlan 933/7500-933/7500 tulajdoni hányadára terjesztette elő. A további tulajdonos és jelzálogjogosult alpereseket tűrésre kérte kötelezni.

II.

Kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a II-III. és I. r. alperes között B-n 2007. január 9. napján létrejött adásvételi szerződés, valamint a III. és IV. r. alperes között 2007. január 18. napján létrejött adásvételi szerződés elsődlegesen a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 222/2500, másodlagosan 111/2500 tulajdoni hányadára színlelt volta miatt semmis, kérte erre tekintettel az eredeti állapot helyreállítását. Harmadlagosan amennyiben a bíróság azt állapítaná meg, hogy ezek az adásvételi szerződések érvényesek, kérte annak megállapítását, hogy a II. r. alperes a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 111/2500 tulajdoni hányadára nézve ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonos maradt, mert a II. és III., illetve a III. és IV. r. alperes között létrejött adásvételi szerződéseknek nem képezte tárgyát a b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan tetőtéri lakrésze, csak a földszinti 30-40 m²-es apartmanrész, amely 111/2500-ad tulajdoni hányadnak felel meg. Kérte erre tekintettel a II. r. alperes nevére a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 111/2500 tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a IV. r. alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

III.

A felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a XI. r. alperes eladó és a VII. r. alperes vevő között 2007. március 7. napján a b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan 222/2500 tulajdoni hányadára létrejött adásvételi szerződés színlelt volta miatt érvénytelen, kérte ezért az eredeti állapot helyreállítását. E keresetnek való helytadás függvényében kérte annak megállapítását is, hogy K-né S.M. és az I. r. alperes között létrejött házastársi vagyontörséget megszüntető szerződés felbontása, valamint a -né S.M. és a XI. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés színlelt, az valójában az I. és XI. r. alperes közötti ajándékozási szerződést leplezi. Kérte annak megállapítását, hogy az I. r. alperes ajándékozó és a XI. r. alperes megajándékozottak között 2004. február 19. napján létrejött b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 222/2500 tulajdoni hányadára létrejött ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a XI. r. alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a felperes keresetlevelében megjelölt jogerős fizetési meghagyások alapján fennálló követeléseit a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 222/2500 tulajdoni hányadára vezetett végrehajtás útján kielégítse.

IV.

A felperes kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a b-i 0000/A. hrsz.-ú ingatlan 5/100-5/100 tulajdoni hányadát az I. r. és II. r. alperesek öröklés jogcímén megszerezték és kérte, hogy rendelkezzen a bíróság e tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. Másodlagosan azt kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a II. r. alperes a b-i 0000/A. hrsz.-ú ingatlan 5/100 tulajdoni hányadát öröklés, 5/100 tulajdoni hányadát ajándékozás jogcímén szerezte meg és rendelkezzen

ennek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. Kérte ezt követően annak megállapítását, hogy az I. és II. r. alperesek között dr. B.M. közjegyző előtt 2005. március 22-én kötött ajándékozási szerződés a b-i 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott ingatlanból ajándékozás útján megszerzett 5/100 tulajdoni hányad tekintetében a felperessel szemben hatálytalan, és kérte a II. r. alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a felperes a keresetlevélben megjelölt jogerős fizetési meghagyások alapján fennálló követeléseit a 0000/A. hrsz.-ú ingatlan 5/100 tulajdoni hányadára vezetett végrehajtás útján kielégítse.

V.

A felperes kérte annak megállapítását, hogy a b-i 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott 2.327.830/10.000.500 illetőségére az I. r. alperes, mint ajándékozó és a XI. r. alperes, mint megajándékozott között létrejött ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kérte, hogy kötelezze a bíróság XI. r. alperest annak tűrésére, hogy a keresetlevélben megjelölt jogerős fizetési meghagyások alapján fennálló követeléseit a felperes a b-i 0000/A. hrsz.-on felvett 2.327.830/10.000.500 illetőségből az arra vezetett végrehajtás útján kielégíthesse, a további alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

Az alperesek ellenkérelme a IX-X. r. alperes kivételével a kereset elutasítására irányult. A IX-X. r. alperesek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk változatlan fennmaradása esetére a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az I. és XI. r. alperes között a b-i 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott 18/100 illetőségére létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és kötelezte a XI. r. alperest annak tűrésére, hogy a tulajdonában álló b-i 0000/A. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 18/100 illetőségére a felperes a Fonyódi Városi Bíróság Pk.50.064/2003/2., Pk.50.186/2003/6., Pk.50.437/2004., Pk.50.542/2003., Pk.50.543/2003., Pk.50.122/2004., Pk.50.258/2005. és Pk.50.257/2005. számú jogerős fizetési meghagyásain alapuló, I. r. alperessel szemben fennálló követeléseit kielégítse. A X. r. alperest szintén a fentiek tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. és XI. r. alperest, hogy fizessenek meg az államnak 113.400 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket, és 53.000 forint állam által előlegezett költséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I., II., V., VI., VII., VIII. és XI. r. alperesnek 300.000, a III-IV. r. alperesnek 200.000, míg a IX. és X. r. alpereseknek személyenként 50.000 forint elsőfokú perköltséget.

I.

Az elsődleges keresettel kapcsolatban azt állapította meg - az I., V., VI. r. alperesek 2001. május 26. napján kötött írásbeli megállapodása alapján - , hogy a 2001. május 24. napján dr. B.M. közjegyző előtt egyezségbe foglalt és jóváhagyott ajándékozási szerződés színlelt volt. A felek akarata valójában arra irányult, hogy az osztályra

bocsátását szabályai szerint örököljenek az V. és VI. r. alperesek, a törvényes örökösök egymás között elszámolják az I. r. alperes részére az örökhagyó életében adott juttatásokat, és az V. és VI. r. alperesek vállalják a hagyatéki terhek viselését. Ezért nem lehetett megállapítani, hogy az I. r. alperes saját vagyona rovására ingyenes előnyt juttatott volna az V. és VI. r. alpereseknek, és miután az V-VI. r. alpereseknek nem volt tudomásuk arról, hogy megállapodásuk a felperes követelésének fedezetét elvonta, ezért az V-VI. r. alperesek nem voltak rosszhiszeműek sem.

II.

A II. és III., valamint a III. és IV. r. alperes között 2007. januárjában megkötött adásvételi szerződések tekintetében azt állapította meg, hogy a III. r. alperes szerződéses akarat tulajdonjog megszerzésére irányult, az általa korábban nyújtott kölcsön elszámolása érdekében. Az a körülmény, hogy a III. r. alperes az ingatlant abból a célból vette meg, hogy azt tovább értékesítse, nem zárja ki és nem cáfolja a III. r. alperes tulajdonjog szerzésére irányuló szerződéses akaratát. A III. és IV. r. alperesek közötti szerződés tekintetében a szerződő felek személyes előadásán túlmenően a III. r. alperes által feladott hirdetést, valamint H.B. tanúvallomását értékelte az adásvételi szerződés megkötésére irányuló valós szerződési szándék bizonyítékeként.

Kifejtette, hogy mind a II. és III., mind pedig a III. és IV. r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés tárgyát a b-i 0000. hrsz.-on nyilvántartott 222/2500 tulajdoni hányad képezte úgy, hogy nem részletezte a szerződés, hogy az természetben az ingatlan mely részének felel meg. Nem cáfolja azonban az adásvételi szerződés tartalmát az a körülmény, hogy a vevő a szerződésben megjelölt tulajdoni hányadtól eltérő, akár nagyobb, akár kisebb ingatlanrészt használ, hiszen a tulajdonostársak és a haszonélvező egymás közötti megállapodásukban ettől eltérhetnek. Önmagában a használatnak a tulajdoni hányadtól eltérő rendezése nem jelenti azt, hogy a tulajdonszerzésre irányuló ügyleti akarat a szerződésben megjelölt tulajdoni hányadtól eltérő, attól kisebb tulajdoni hányadra irányult volna.

III.

A 2007. március 7. napján a XI. és VII. r. alperes között létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatban megállapította, hogy az I. és II. r. alperesek - mint a XI. r. alperes törvényes képviselői - szerződéses akarata az unokahúgaik támogatása érdekében a XI. r. alperes tulajdoni hányadának eladására irányult. Ennek bizonyítékeként értékelte, hogy a XI. r. alperes eladó javára a gyámhivatali fenntartásos folyószámlára helyezték el a VII. r. alperes által kifizetett 1.500.000 forint vételárat. A XI. r. alperes valós szerződési akaratára figyelemmel megállapította, hogy az adásvételi szerződés érvényes, hiszen a színleltség megállapíthatósága kétoldalú tudatos magatartást feltételez. A kereset alaptalanságára tekintettel nem vizsgálta a XI. r. alperes átruházás előtti tulajdonjoga tekintetében azt, hogy az adásvételi vagy ajándékozási szerződésen

alapult-e, és azt sem, hogy a 2004. február 14. napján az I. r. alperes és volt házastársa, K-né S.M. által kötött házastársi vagyonközösséget felbontó szerződés és az ugyanakkor kötött adásvételi szerződés szinlelt volt-e.

V.

A 2004. szeptember 21. napján létrejött kölcsönszerződés alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy kk. B. M-on és a XI. r. alperesen kívül az I-II., V-VI. és VIII. r. alperesek is adóstársak voltak. A b-i 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott lakóház bekerülési műszaki költsége a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján 12.843.813 forint volt. Az I-II. r. alperesek a perben nem állították, és nem bizonyították, hogy a kölcsönön kívül más forrás is fedezte volna az építés költségét, ezért nem fogadta el azt az alperesi védekezést, hogy a kölcsönösszeg visszafizetése a kölcsön összegéből történt volna az I. r. alperes részéről. Erre tekintettel IX-X. r. alperes nyilatkozatai, valamint a B Város Polgármesteri Hivatal Gyámhivatala tájékoztatása alapján megállapította, hogy a visszafizetés 4.650.661 forint összegben az I-II. r. alperes teljesítése volt, amelyből a Csjt. 27.§ értelmében az I. r. alperesre 2.325.330 forint ingyenes juttatás esik a XI. r. alperes részére, abból a célból, hogy a XI. r. alperes a b-i 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan tulajdonát megszerezze, illetve megtartsa. Utalt a kialakult bírói gyakorlatra, amely szerint az ingatlan tulajdonjog szerzésére adott pénzajándékozás esetén az ajándék tárgya maga az ingatlan. Ez alapján megállapította, hogy az I. és XI. r. alperes között ajándékozási szerződés jött létre az ingatlan 2.325.330/12.843.813 tulajdoni hányada tekintetében, ami 18/100 tulajdoni hányadnak felel meg a 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott ingatlan tekintetében. Megállapította azt is, hogy ennek az ajándékozási szerződésnek a megkötése időpontjában a felperes keresetében megjelölt fizetési meghagyásokban érvényesített követelések fennálltak, így az ajándékozási szerződés tárgya fedezetül szolgált volna a felperesi követelés egy részére. Az ajándékozás eredményeként ezt a fedezetet elvonták.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a I., II., III. számmal jelölt kereseti kérelmeknek való helyt adást kérte, az V. számmal jelölt kereseti kérelem tekintetében pedig az elsőfokú ítélet pontosítását annyiban, hogy I. és XI. r. alperes között a b-i 0000/A. hrsz. alatt nyilvántartott 18/100 illetőségre létrejött ajándékozási szerződés felperessel szemben való hatálytalanságát 181/1000 hányadban határozza meg a másodfokú bíróság.

I.

Előadta, hogy a perben az I., V. és VI. r. alpereseknek kellett volna bizonyítani azt, hogy a közjegyzői okiratba foglalt ajándékozási szerződéssel szemben közöttük létrejött szerződés nem volt ingyenes, és a szerződés folytán tulajdonjogot szerző V-VI. r. alperesek nem voltak rosszhiszeműek. Álláspontja szerint sem a visszterhességet, sem az V-VI. r. alperesek jóhiszeműségét az I., V-VI. r. alperesek nem bizonyították. Kétségbe vonta az elsőfokú bíróság által a visszterhesség bizonyítékaként értékelt, a közjegyzői okiratba foglalt egyezséget megelőzően

keltezett 2001. május 6-ai okirat keletkezésének időpontját és bizonyító erejét, utalva arra, hogy az nélküli minden konkrétumot, s az abban foglalt pénzáadásokra objektív bizonyítékot az alperesek nem terjesztettek elő, az okirat két ügyleti tanúja pedig a megállapodásban résztvevő két alperes házastársa volt, akik elfogulatlanak nem minősíthetők. A Ptk. 203.§-ának (2) bekezdésébe foglalt vélelemre tekintettel utalt arra is, hogy a szerződés hatálytalanságának megállapíthatóságához elég vagy az ingyenesség, vagy a rosszhiszeműség fennállása az V-VI. r. alperesek esetében.

Kifejtette, hogy abban az esetben, ha a másodfokú bíróság a fentiek ellenére mégis azt állapítaná meg, hogy a felek között visszerhes jogügylet jött létre, abban az esetben is tartalmaz a megállapodás ingyenes elemet. Előadta, hogy az I. r. alperes egykori házastársa, K-né S.M. jogerős bírósági ítélettel szerezte meg a perbeli ingatlan 444/2500 tulajdoni hányadát házastársi vagyonszövetség megszűntetése címén. Ráépítő azonban nem csak ő, hanem az I. r. alperes is volt, aki azonban nem terjesztett elő keresetet tulajdonjoga megállapítása iránt. A ráépítéssel azonban I. r. alperes is tulajdonjogot szerzett az ingatlan-nyilvántartáson kívül 576/2500 hányad tekintetében. Így pedig 1480/2500 tulajdoni hányad az, amely ténylegesen id. I.rendű alperes hagyatékát képezte, amely az egész hagyaték 12.760.000 forintos értékhez viszonyítottan 7.554.000 forintot jelentett. Ehhez képest az I. r. alperes 5.458.000 forint értékkel rendelkezett az ingatlanból egyrészt ráépítés, másrészt 1/3 arányban hagyaték jogcímén. Ezt a teljes értéket engedte át a testvéreinek, az V. és VI. r. alperesnek, tehát részéről az V-VI. r. alperesek felé ajándékozás történt. A VIII. r. alperes haszonélvezeti jogának 500.000 forintos értéke, és az I. r. alperesre eső értékből a 45. sorszámú jegyzőkönyvben alperesek nem bizonyított előadása szerint a néhai édesapja által történt juttatások 2.900.000 forintos összege levonása után a hagyatéki eljárásban 2.054.000 forint értékben ajándékozás történt az I. r. alperes részéről az V-VI. r. alperesek felé.

II.

Az ügyletkötő felek tényleges ügyleti akaratának hiányát állítva kérte a II-III., valamint a III. és IV. r. alperesek között 2007. januárjában megkötött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását. E körben fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban is előterjesztett bizonyítási indítványát, hogy a bíróság keresse meg a mobiltelefon szolgáltatókat az I., II., III. és IV. r. alperesek telefonhívásairól 2006. szeptember 1-től 2007. február 28-ig terjedő időszak vonatkozásában készítendő kimutatás megküldése végett, amellyel bizonyítani kívánta, hogy a per során tett vallomásaival ellentétben az I. és IV. r. alperes nem csak az ingatlan megtekintésekor, hanem már hosszú ideje ismerték egymást, baráti kapcsolatban álltak. Álláspontja szerint ennek bizonyítása esetén az alperesek szavahihetősége megdőlné, és nyilvánvalóvá válna, hogy a 2007. január 9. és 18. napján kötött adásvételi szerződések színleltek. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a perben tanúként kihallgatott és a IV. r. alperes által a III. r. alperesnek történt vételár kifizetést igazoló H.B. tanúvallomásában nem tett előadást arra, hogy bármelyik peres felet ismerné, és nem említette, hogy az I. r. alperessel évtizedek óta barátok.

Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság álláspontja szerint az adásvételi szerződések a II-III., illetve III-IV. r. alperesek között érvényesen létrejöttek, változatlanul kérte annak megállapítását, hogy a felek perben tett nyilatkozatai alapján az adásvételi szerződés tárgyát nem képezte a lakóház tetőterében kialakított önálló lakrész, így a II. r. alperesnek az ingatlanban ingatlan-nyilvántartáson kívül 111/2500 tulajdoni hányada maradt. E körben változatlanul fenntartotta azt a korábban előterjesztett bizonyítási indítványát, hogy a bíróság rendeljen ki igazságügyi műszaki szakértőt annak tisztázására, hogy mekkora az alapterület alapján az egyes önálló lakrészekhez, azaz a tetőtéri lakrészhez és a földszinti apartmanhoz külön-külön számítandó tulajdoni hányad. Álláspontja szerint a földszinti 30-40 m² alapterületű apartmanhoz nem tartozhat a 222/2500 tulajdoni hányad, és a peres felek személyes előadásaiból kétséget kizáróan azt lehet megállapítani, hogy a két szerződés tárgyát csak és kizárólag a földszinten kialakított 30-40 m² alapterületű önálló apartman képezte 1.400.000 forint vételárért. Amennyiben tehát a szerződésekben szereplő 222/2500 tulajdoni hányad nagyobb, mint amire a felek szerződéses akarata irányult, azaz a földszinten kialakított 30-40 m² alapterületű apartman, úgy a többlet tulajdoni hányadra a felek között nem jött létre adásvételi szerződés, vagy a többletre vonatkozóan részben a szerződéses akarat hiánya miatt érvénytelen a szerződés. Előadta, hogy a szerződés tartalmát nem a használati viszonyok kialakult módja, hanem az adásvételi szerződést kötő felek személyes előadása cáfolja abban a részben, hogy mely ingatlanrész eladására irányult a szerződési akaratuk.

III.

Hivatkozott arra, hogy a VII. r. alperesnek nem lehetett szerződéses szándéka az V. r. alperes gyermekei részére 1.500.000 forint kölcsönadása és annak biztosítására fedezetként a perbeli ingatlan tulajdoni hányad elfogadása, hiszen az általa kifizetett vételárat nem az V. r. alperes gyermekei kapták meg, hanem az a XI. r. alperes nevén nyilvántartott gyámhatósági fenntartásos folyószámlára került befizetésre. Másrészt, az adásvételi szerződés megkötését követően az ingatlanra első ranghelyen jelzálogjog került bejegyzésre a IX. r. alperes javára, amely egy esetleges végrehajtási árverés során kielégítési elsőbbséget jelent a VII. r. alperessel szemben. Utalt arra is, hogy a VII. r. alperes és a XI. r. alperes szerződéskötésének időpontjában a balatonlelle 3901. hrsz.-ú ingatlannak nem volt olyan része, amelyet a XI. r. alperesek törvényes képviselői el kívántak volna adni, hiszen az eredeti lakóházi lakrészt a VIII. r. alperes haszonélvező, a tetőtéri lakrészt az I., II. és XI. r. alperesek, a földszinti apartmanrészt pedig H.B. bérlő használta. Azon túl, hogy az adásvételi szerződésben 222/2500 tulajdoni hányad szerepel, a szerződő felek illetve képviselőik sem tudták megmondani, hogy konkrétan mi képezte az adásvételi ügylet tárgyát. A felek azt adták elő az eljárás során, hogy a VII. r. alperesnek nem adtak birtokba semmit, ami a tényleges ügyleti akarat hiányát bizonyítja.

Az ítélet ellen annak részbeni megváltoztatása és az I. és XI. r. alperesre vonatkozó megállapítás és tűrésre kötelezés mellőzése, azaz a kereset teljes elutasítása iránt az I. és XI. r. alperesek is fellebbeztek. Álláspontjuk szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a 0000/A. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan bármilyen tulajdoni hányadára ajándékozási szerződés létrejöttét állapította meg az I. és XI. r. alperes között. Arra hivatkoztak, hogy a XI. r. alperes valóban kötelezettje volt a 2004. szeptember 21. napján létrejött lakásépítési kölcsönszerződésnek, de az I. r. alperes adóstársa volt ugyanennek a szerződésnek, így itt nem a XI. r. alperes helyett és nevében törlesztett az I. r. alperes, hanem saját maga nevében, mint egyetemleges adóstárs. Ezen túlmenően hivatkoztak arra is, hogy a kölcsönszerződés törlesztésére a kölcsönösszeg felhasználásával, más hitel (II.rendű alperes II. r. alperes 3.000.000 forintos hitele) igénybevételével, családi segítséggel és a gyámhatóságnál letétbe helyezett összeg felhasználásával került sor. Álláspontjuk szerint az I. r. alperes az elsőfokú eljárás során bizonyította, hogy ebben az időszakban semmiféle jövedelemmel nem rendelkezett, eltartásáról családtagjai gondoskodtak, így fedezetelvonás részéről nem valósulhatott meg.

A III-IV. r. alperesek az elsőfokú ítélet reájuk vonatkozó részének helybenhagyását kérték, az I-II., V-VI-VII-VIII-IX-X-XI. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes fellebbezése részben alapos, az I. és XI. r. alperes fellebbezése alaptalan az alábbiak szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján túlnyomó részen helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság az alábbiak szerint pontosítja:

Id. I.rendű alperes halálát követő közjegyzői eljárásban a hagyaték tárgyát a b-i 0000. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 2056/2500 illetősége képezte.

A II. és III. r. alperes között a b-i 0000. hrsz.-ú ingatlan 222/2500 tulajdoni hányadára 2007. január 9. napján jött létre adásvételi szerződés.

A kk. B.M., a XI. r. alperes, valamint a VIII., I-II., V-VI. r. alperes adóstársak által az OTP Bank Nyrt.-től felvett lakásépítési kölcsön I. r. alperes részéről történt visszafizetésével az I. r. alperes a b-i 0000/A. hrsz.-on nyilvántartott felépítmény ingatlan 181/1000-ad illetőségét ajándékozta a XI. r. alperesnek.

I.

Alappal hivatkozott a felperes arra, hogy az ingyenesség és rosszhiszeműség törvényi vélelmével szemben a perben az I., V-VI. r. alperesek tartoztak volna bizonyítani azt, hogy a közjegyzői okiratba foglalt egyezség visszterhes megállapodás volt, és az V-VI. r. alperesek nem tudtak arról, hogy az egyezség megkötésével a felperes követelésének kielégítési alapját vonják el.

A Pp. 195.§ (1) bekezdése szerint az olyan papíralapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül a megszabott alakban állított ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, továbbá az okirattal tanúsított adtok és tények valóságát, úgyszintén az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját.

A Ptk. 195.§ (6) bekezdése értelmében ellenbizonyításnak a közokirattal szemben is helye van, de csak annyiban, amennyiben azt a törvény ki nem zárja vagy nem korlátozza.

A Pp. 193.§-a értelmében olyan tényállásra vonatkozóan, amely okirattal bizonyítható, a bíróság az egyéb bizonyítást mellőzheti.

A fentiek értelmében a Ptk. 203.§ (2) bekezdésében foglalt törvényi vélelem mellett a felperes a közjegyzői okirat tartalmával is bizonyította az I., V-VI. r. alperesek között az ingyenes szerződés megkötését. Ezzel szemben a másodfokú bíróság álláspontja szerint is aggályos a 2001. május 6-án kelt megállapodás tartalma, figyelemmel arra, hogy a 2001. május 24-én a közjegyző előtt megkötött egyezség során a felek a megállapodást nem említették, azt a közjegyzőnek nem mutatták be és nem is a megállapodás tartalmának megfelelően kötöttek egyezséget. A közjegyző - amennyiben részére a felek a 2001. május 6-án létrejött megállapodást bemutatták volna vagy tudomást szerzett volna a feleknek a megállapodásban rögzített szerződési szándékáról - nyilvánvalóan különbséget tudott volna tenni az ajándékozás, az osztályra bocsátás vagy az osztályos egyezség jogintézménye között. Így amennyiben a felek között ténylegesen osztályra bocsátás került volna szóba, akkor azt foglalta volna bele az előtte megkötött és általa jóváhagyott egyezségbe. Aggályosság teszi a 2001. május 6-án kelt megállapodás bizonyító erejét az is, hogy az elsőfokú eljárásban az egyezség visszterhességének bizonyítására vonatkozó 30. számú jegyzőkönyv 8. oldalán rögzített bírói kioktatást követően csatolták csak az alperesek az erre vonatkozó megállapodást, a tájékoztatást megelőzően viszont az erre irányuló kereseti kérelem előterjesztése ellenére ez a bizonyíték nem került elő.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az I., V-VI. r. alperesek sikerrel bizonyították azt, hogy közöttük visszterhes jogügylet jött volna létre.

Önmagában ez a körülmény is elegendő lenne a közjegyzői okiratba foglalt ajándékozási szerződés felperessel szemben lévő hatálytalanságának megállapítására és az ebből folyó jogkövetkezmények levonására. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban az V-VI. r. alperesek az ügylet megkötése során jóhiszeműségüket sem bizonyították. Erre a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem elegendő a 45. jegyzőkönyv 8-9. oldalán rögzített V-VI. r. alperesi személyes előadás, ahol az V. r. alperes azt állította, hogy tudta, hogy az I. r. alperesnek 2001-ben nem volt vagyona és jövedelme, illetőleg a VI. r. alperes azt mondta, hogy

tudta, hogy a felperesnek van követelése az I. r. alperessel szemben, de arra nem emlékezett, hogy arról már az egyezség megkötése előtt vagy csak utóbb szerzett tudomást. A 25. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldalán az alperesi képviselő ezzel szemben ugyanis úgy nyilatkozott, hogy az V-VI. r. alperes semmit nem tudott a felperesi követelésről és az I. r. alperesnek sem állt fenn tartozása ebben az időpontban a felperessel szemben. A 19. sorszámú beadványukban az alperesek ugyancsak azt adták elő, hogy az I., V-VI. r. alperesek az egyezség megkötésekor nem a felperes fennálló követésére figyelemmel állapodtak meg, akinek esetleges bármiféle igényét illetően semminemű tudomásuk az V-VI. r. alpereseknek nem volt.

Az V-VI. r. alpereseknek a tartozás fennállására vonatkozó tudomása tekintetében személyes előadásuk is ellentmondásos tehát, egyéb bizonyíték pedig a jóhiszeműségük alátámasztására a perben nem állt rendelkezésre.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részben megváltoztatta és a felperes keresetének helyt adva az I., V-VI. r. alperes között létrejött ajándékozási szerződés felperessel szemben való hatálytalanságát a Ptk. 203.§ (1) bekezdése alapján megállapította. Ennek folytán az ajándékozás tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában kötelezte az V-VI. r. alpereseket, hogy a felperes a rendelkező részben írt jogerős fizetési meghagyások alapján fennálló követelései tekintetében kielégítést kereshessen. A keresettől eltérően a Pk.50.122/2004., a Pk.50.257/2005. és a Pk.50.258/2005. számú fizetési meghagyások alapján fennálló követelések kielégítésére a fenti ajándékozási szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni hányad fedezetül nem szolgálhat, mert az ezek alapján a fizetési meghagyások alapján fennálló felperesi követelések az egyezségbe foglalt ajándékozási szerződés megkötésekor, azaz 2001. május 24. napján még nem váltak esedékessé.

II.

A felperes e körben előterjesztett fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatban arra utal a másodfokú bíróság, hogy amennyiben az előterjesztett bizonyítási indítvány teljesítése esetén a IV. r. alperes szavahihetősége megdőlné abban a tekintetben, hogy az I. r. alperest nemcsak az ingatlan megtekintésekor, hanem már korábban is ismerte, ebből a tényből még nem következne, hogy a IV. r. alperesnek a szerződés megkötésére vonatkozóan nem volt tényleges szerződési akarata, és semmiféleképpen nem bizonyítaná azt, hogy a III. r. alperesnek ne az adásvételre irányult volna a szerződési akarata. Ugyan ez vonatkozik H.B. tanúvallomására azzal kapcsolatban, hogy H.B. nem tett említést arról, hogy az I. r. alperessel évtizedek óta barátok. Amennyiben ez így is van, ez a körülmény nem jelenti azt, hogy ne adhatott volna H.B. kölcsön a IV. r. alperesnek 1.000.000 forintot, ahogy azt a tanúvallomást alátámasztó okirati bizonyítékok is rögzítették. Mindezekre tekintettel a szerződési akarat színlelésének megállapítására kellő bizonyíték nem állt rendelkezésre, e körben az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványát és keresetét is helyesen utasította el.

A Fonyódi Városi Bíróság 5.P.20.226/2007/9. számú jegyzőkönyvének 3. oldalán rögzített I. r. alperesi nyilatkozat szerint: „2006-ban már szólt a III. r. alperes, hogy vissza kellene adni részére a pénzt, mi ezt az ingatlan illetőséget tudtuk felajánlani, mivel pénzt nem tudtunk fizetni.” Ugyanezen jegyzőkönyv 4. oldalán a II. r. alperes személyes előadásában ugyancsak ingatlan illetőség átruházására vonatkozóan nyilatkozott. Ugyanezen jegyzőkönyv 4. és 5. oldalán foglalt vallomásaiban a III. r. alperes szintén tulajdoni illetőség átruházásáról, illetőleg az ingatlan illetőség reális vételáráról beszélt. A Fonyódi Városi Bíróság 13. sorszámú jegyzőkönyvéhez 13/A/4. alatt csatolt újsághirdetés másolatban B-n önálló lakrész használatára feljogosító lakóházas tulajdoni illetőség került meghirdetésre.

Téves tehát a felperesnek az a fellebbezési hivatkozása, hogy a felek megállapodása a 30-40 m²-es apartmanrészre, nem pedig tulajdoni hányad tulajdonjogának átruházására vonatkozott. Az a körülmény pedig, hogy a tulajdoni hányadnak megfelelő m²-nél ténylegesen kevesebbet használ a vevő III., illetőleg IV. r. alperes, nem jelenti a szerződés színlelttség miatti semmisségét, mert helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a használat kérdésében a tulajdonosok és a haszonélvező megállapodásuk alapján eltérhetnek a tulajdoni hányadoknak megfelelő használattól.

III.

Helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság ebben a körben, hogy egyoldalú színlelés nem eredményezi a szerződés semmisségét. A XI. r. alperes színlelt szerződéses akaratát a perben a felperes nem bizonyította. A VII. r. alperes személyes előadása szintén az adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékot támasztja alá a másodfokú bíróság álláspontja szerint, hiszen a VII. r. alperes azt állította, hogy az általa folyósított kölcsön biztosítékeként szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát, tehát szerződéses akarata az volt, hogy az adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlan tulajdoni hányad kerüljön a vagyonába a kölcsön visszafizetésének biztosítékául.

A Ptk. 117.§ (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A szerződés tehát önmagában még nem eredményezi a tulajdonjog keletkezését, ehhez szükséges az is, hogy a szerződés alapján a tulajdonjogot a szerző fél javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ebből következően a tulajdonszerző az érvényes jogcímen alapuló bejegyzéssel a tulajdonjogot megszerzi akkor is, ha az ingatlant még nem vette birtokba.

A fentiek értelmében tehát az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a VII. és XI. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet és miután az ezt követő kérelmeit a felperes e szerződés érvénytelenségének a függvényében terjesztette elő, helytálló volt, hogy az elsőfokú bíróság a korábbi jogszerzések érvényességét, illetőleg felperessel szemben való hatályosságát nem vizsgálta.

Az I. és XI. rendű alperesek fellebbezésével érintett körben helyesen, és az irányadó bírói gyakorlatnak (PK 81., BH 2000.302., BH 2006.339.) megfelelően állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletében azt, hogy ingatlan vásárlásra történő pénzajándékozás esetén az ajándék tárgya maga az ingatlan. Az adott tényállás alapján tehát nem az I. r. alperes által visszafizetett kölcsönösszeg, hanem a XI. r. alperes tulajdonában álló ingatlannak az I. r. alperes által visszafizetett pénzösszegnek megfelelő tulajdoni hányada az, amelyet az I. r. alperes saját vagyona rovására a XI. r. alperesnek ingyenes vagyoni előnyként juttatott.

Nem kétséges, hogy a kölcsönszerződés alapján az I. r. alperes, mint adóstárs teljesítette részletfizetési kötelezettséget. Ez azonban az I. r. alperes és XI. r. alperes belső jogviszonyában ajándékozási szerződésnek minősül, hiszen az I. r. alperes által visszafizetett összeggel a XI. r. alperes vagyona gyarapodott, ugyanis a XI. r. alperes tulajdonában álló ingatlan terhei csökkentek ennek az összegnek megfelelően.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában azt is, hogy a perben az I-II. r. alperesek nem bizonyították azt, hogy a kölcsön törlesztése magának a kölcsönnek a felhasználásával történt, hiszen a rendelkezésre álló adatok és az irányadó tényállás alapján a felvett hitel összege 13.300.000 forint, a 48. sorszámú szakértői vélemény szerint a felépítmény műszaki bekerülési költsége 12.843.813 forint volt, így tehát a 80-85%-os készültséghez az I-II. r. alperesek gyakorlatilag a hitel teljes összegét felhasználták. Ebből a hitelből további 4.000.000 forintot meghaladó összeg visszafizetésére nem kerülhetett sor.

A fellebbezésükben az I. és XI. r. alperesek hivatkoztak arra, hogy a kölcsöntörlesztés forrása volt más hitel is, így II. rendű alperes 3.000.000 forintos hitele. Erre azonban az elsőfokú eljárásban nem hivatkoztak, ennek bizonyítékként semmiféle okiratot nem csatoltak, és ennek ellentmond az I. r. alperes 45. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldalán rögzített személyes előadása is, amely szerint sem neki, sem a feleségének jövedelme abban az időben nem volt, illetőleg a feleségének minimális jövedelme volt.

A családi segítséggel történő visszafizetés vonatkozásában az V-VI. r. alperes személyes előadása áll rendelkezésre bizonyítékként, amelyet az elsőfokú bíróság a 45. sorszámú jegyzőkönyv 9. oldalán rögzített. Eszerint a 2008. júliusát követő OTP tartozás visszafizetésére „ötszáz valahány-ezer” forintot adott az V. és VI. r. alperes a XI. r. alperes részére azzal, hogy azt a XI. r. alperesnek nem kell visszafizetnie. Az I. r. alperes a 45. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalán rögzített vallomásában pedig azt adta elő, hogy 2008. júliusa és decembere között 580.000 forint visszafizetés történt, amelyet az V. és VI. r. alperes teljesített.

Ezzel szemben azonban az OTP Bank Nyrt. 42. sorszámú válasziratában rögzítettek alapján 2008. júliusától 2008. decemberéig 695.230 forint visszafizetése történt meg, és az összeg befizetője az I. r. alperes volt. A felperes a perben vitatta, hogy az I. r. alperes által befizetett összegeket az V. és VI. r. alperes bocsátották

rendelkezésre. A pénz forrásának bizonyítására az érdektelennek nem tekinthető V. és VI. r. alperesi vallomásokon túl egyéb bizonyíték nem áll rendelkezésre.

Megjegyzzi a másodfokú bíróság, hogy életszerűtlen az az I-II. r. alperesek által előadott védekezés, amely szerint semmilyen jövedelemmel és vagyonnal nem rendelkeztek, ugyanakkor 13.300.000 forintos hitelt vettek fel, mint adóstársak úgy, hogy saját fizetési kötelezettségeiken túl gyermekeik, kk. B.M. és XI. r. alperes helyett is vállalták a kölcsön törlesztését, s emellett a család megélhetését is biztosították. Mindezeket szem előtt tartva a másodfokú bíróság meggyőződése, hogy ebben az időszakban kellett, hogy rendelkezzenek az I. és II. r. alperesek olyan eltitkolt jövedelemmel, amelyből a család megélhetésén túlmenően a törlesztő részletek visszafizetését is finanszírozták.

A fentiekre tekintettel az I. és XI. r. alperesek fellebbezéssel érintett részben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal, hogy a b-i 0000/A. hrsz.-ú ingatlan 181/1000-ed hányadára jött létre az I. és XI. r. alperes között ajándékozási szerződés, mivel a 2.325.330 forintos I. r. alperesi visszafizetés és a 12.843.813 forintos bekerülési műszaki költség hányadosa 0,1810.

Mindezeket összegezve a másodfokú bíróság a I. számú kereset és fellebbezési kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta és e tekintetben a keresetnek túlnyomó részben helyt adott, ezt meghaladóan pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fellebbezés részbeni sikerességére és a megváltozott pernyertességi-pervesztességi arányokra tekintettel a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján mellőzte a másodfokú bíróság a felperesnek az I., V-VI. r. alperesek javára elsőfokú perköltségben való marasztalását, és a Pp. 81.§(1) bekezdése alapján szállította le a II., VII-VIII., XI. r. alperesnek fizetendő együttes elsőfokú perköltség összegét. Az V. és VI. r. alperesekkel szemben előterjesztett sikeres fellebbezés folytán a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság az V. és VI. r. alperest le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Az I. és XI. r. alperes, valamint a felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság a felperest sikertelen fellebbezése folytán a III. és IV. r., valamint a II., VII-VIII., és XI. r. alperesek, mint együttes jogosultak részére másodfokú perköltség fizetésére. Ugyancsak a sikertelen fellebbezés folytán kötelezte az I. és XI. r. alpereseket a felperes javára, míg a felperes sikeres fellebbezése folytán az I., V. és VI. r. alpereseket a felperes javára másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg.

Pécs, 2010. május 27.

Dr. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutas Tünde s.k. bíró