

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Hársfai Katalin pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Kovács Ernő ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 19. napján meghozott 10.P.20.580/2009/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. 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 fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 125.000 (Százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A pártfogó ügyvédi díj viselésére egészében az állam köteles.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Dr. **Sz.S-né** - továbbiakban: örökhagyó - és az alperesek 1993. december 23-án tartási szerződést kötöttek. A szerződés szerint az örökhagyó által a **B.** Önkormányzattól 1993. december 13-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolt **B.B.** utca 21. fszt. 6. szám alatti, három szoba, összkomfortos lakás tulajdona ellenében az alperesek vállalták, hogy az örökhagyó tartásáról haláláig gondoskodnak. A szerződés tartalmazza, hogy a lakáshasználati jog az örökhagyót illeti, az alperesek a lakásba nem költöznek be. Az adásvételi szerződés alapján a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1995. október 2-án kelt határozattal jegyezte be az

örökhagyó tulajdonjogát az ingatlanra, majd ugyanezen a napon kelt határozatával az alperesek javára a tulajdonjogot, egymás között egyenlő arányban, az eltartott részére pedig tartási jogot jegyzett be.

Az örökhagyó 1998. augusztus 18-án végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Halála időpontjában özvegy volt és gyermektelen. Szülei, nagyszülei meghaltak, testvére nem volt, törvényes örökösei édesanyja elhunyt testvéreinek leszármazói, többek között a felperes 1/12 részben. A hagyatékot dr. **V.R-né** b-i közjegyző 2007. évben adta át a törvényes örökösöknek, köztük a felperesnek, 1/12 részben törvényes öröklés, 5/12 részben pedig ajándékozás jogcímén, miután a törvényes örökösök - **Cs.M.**, **S.S.J-né** és I.rendű alperes neve - örökrészüket ingyenesen átengedték a felperesnek.

A felperes a keresetében a tartási szerződés érvénytelenségének megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközik, másodlagosan annak uzsorás jellegére, harmadlagosan pedig a szerződés színleltségére. Kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket arra, hogy adják ki részére a tizenkét személyes ezüst készletet, (650.000 Ft), az ezüstitálcaikat, (250.000 Ft), egy **n-i** iskolából származó festményt, (500.000 Ft), és térítsék meg örökhagyó 734.000 forint értékű kárpótlási jegyének értékét.

Tényállítása szerint a szerződés valójában nem tartásra irányult, mert az örökhagyónak volt pénze, és férje halála után élettársi kapcsolatban élt. Az alperesek a néhait soha nem tartották el, az örökhagyó segítette őket azzal, hogy megengedte, hogy ott lakjanak nála. A szerződésnek az is célja volt, hogy a féltestvérét kizárja a lakásból. A földhivatali iratok alapján egyértelmű, hogy a szerződés megkötésekor örökhagyó az ingatlanok nem volt tulajdonosa, ezért a földhivatal a lakást nem írhatta át az alperesek nevére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a tulajdonjoguk bejegyzése a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően történt, a szerződés nem színlelt, nem uzsorás és nem ütközik jóerkölcsbe. Előadták, hogy 1969. évben az I. rendű alperes szülei kötöttek tartási szerződést az örökhagyóval, és mindhárman együtt éltek a **B.** utca 21. szám alatti lakásban. Amikor azonban az I. rendű alperes szülei korosodni kezdtek, már nem tudták tovább vállalni a tartási kötelezettséget, és ezért ezeket a feladatokat a szülőktől ők átvállalták. Az örökhagyó szellemileg teljesen friss volt, önmagát el tudta látni, teljesen önálló volt. Halálát megelőző évben kezdett egészségi állapota romlani, az utolsó időkben pedig már teljes ellátásra és ápolásra szorult. A hagyatéki eljárás során az ingóeltár felvétele szóba került, de valójában nem volt olyan értékű ingóság, ami a leltárfelvételt indokolta volna. A kárpótlási jegyek vonatkozásában pedig arra hivatkoztak, hogy az örökhagyó ingatlanokat vásárolt, amelyek hagyatéka részét képezték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek 140.000 forint + 35.000 forint

áfa perköltséget. A felmerült kereseti illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes keresete nem alapos. A joggyakorlat értelmében jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet a jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. Mérlegelte azt, hogy a felperes a tartási szerződésről a hagyatéki eljárás során szerzett tudomást, jóval az örökhagyó halálát követően, 2006. vagy 2007. évben. Idézte az alperesek személyes előadását, amely szerint az örökhagyóval a viszonyuk zavartalan és jó volt, a tartási szerződés teljesítésével kapcsolatban az örökhagyó életében soha semmilyen probléma nem merült fel. **V.B-né** tanú a szerződéskötés körülményeiről érdemi információt adni nem tudott, 1996. évben járt utoljára az örökhagyónál. Dr. **H.T.** az örökhagyó élettársának gyermeke tanúvallomása szerint az édesapja 1985. évben elhunyt. A tanú járt a **B.** utcai lakásban, ott komolyabb értékre nem emlékszik. Ezeket a peradatokat egybevetve az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli jogügylet a szerződéskötés körülményei, a felek szolgáltatásai, az elérni kívánt cél miatt nem volt tiltott, erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan nem sértett, ezért a jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg.

Az uzsora megállapításának konjunktív jellegű feltételei a feltűnően aránytalan előny kikötése, az aránytalanságnak a szerződés megkötésekor való fennállása, a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete és ennek a helyzetnek a kihasználása. A kialakult gyakorlat a tartási és életjáradéki szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadását a szerencseszerződés jelleg miatt nem tartja lehetségesnek. Ezeknél a szerződéseknel meg sem állapítható, hogy a szerződéskötéskor mi volt a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás aránya, így nincs mód a törvényben meghatározott feltételek vizsgálatára. Ezenkívül nem merült fel olyan peradat, amely igazolta volna, hogy a tartási szerződés megkötése az örökhagyó helyzetének célzatos kihasználásával történt.

A színlelés célja rendszerint a jogszabály, vagy harmadik személy jogának, jogvédelme érdekében kijátszása. A titkos fenntartás a másik fél által nem ismerhető fel, ezért a szerződés értelmezése és érvényessége szempontjából teljesen közömbös. A színlelt szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy ha a felek szándéka kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult, mint amit kötöttek. Helytállóan hivatkoztak az alperesek arra, hogy a tartási szerződés nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése nem eredményezi a szerződés érvénytelenségének utólagos megállapítását, csupán arra ad alapot, hogy a jogosult a szerződés megszüntetését kérje. Ez a jog azonban csak a tartási szerződés jogosultját illeti meg. Ha életében a szerződés megszüntetése iránt pert nem indított, halála után más személy ilyen per megindítására nem jogosult. A tanúvallomások, az egyéb peradatok nem igazolták, hogy a szerződő felek akarata nem a tartási szerződés megkötésére irányult. A

felperes és **V.B-né** tanú csak az örökhagyó halálát követően szerzett tudomást a megállapodásról, ezért a megkötés körülményeit nem ismerte. Az örökhagyó élettársa 1985. évben elhunyt, ezután visszaköltözött lakásába. Ténykérdés, hogy a szerződés megkötését követően az örökhagyó haláláig több év telt el, a szerződés teljesítésével kapcsolatosan semmilyen probléma nem volt. Nem nyert igazolást, hogy a szerződő felek célja jogszabály vagy harmadik személy érdekének kijátszására irányult, vagy tartási szerződést nem kívántak kötni. Mindezek mérlegelésével a színleltségre történő hivatkozás sem alapos.

A nem tulajdonostól való szerzés, mint érvénytelenségi ok körében az elsőfokú bíróság arra utalt, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességét nem érinti, és a vevő tulajdonszerzésének nem akadály, ha az eladó a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyeztette be, de az eladónak a tulajdonjog megszerzésére kötelmi szerződés alapján érvényes jogcíme van. A tartási szerződés 1. pontja kifejezetten rögzítette, hogy az örökhagyó tulajdonjogának bejegyzése az adásvételi szerződés alapján folyamatban van. Így nem volt semmilyen akadály annak, hogy az örökhagyó 1993. december 23-án a tartási szerződést megkösse. Az érvényes jogcím alapján idővel az örökhagyó, majd ezt követően az alperesek javára a tulajdonjog bejegyzése megtörtént, ezért annak jelen esetben nincs jelentősége, hogy az örökhagyó csak 1994 májusában került széljegyre, majd ezután jóval később, 1995-ben történt meg a vétel jogcímén tulajdonjogának bejegyzése.

A kárpótlási jegyekkel összefüggésben hivatkozott a K.I. Önálló Osztálya 2008. december 8-án kelt tájékoztatására, amely szerint az örökhagyó 734.000 forint kárpótlási jegyben részesült, amelyet 1993. év február 3-án személyesen vett fel a Budapest Bank Rt. kijelölt fiókjában. Megküldésre került az a részletes lista is, amelyből kitűnik, hogy az örökhagyó mely területeken és milyen értékben vásárolt ingatlanokat. Ezen kívül a kárpótlási jegyet az 1990-es években több helyen elfogadták fizetőeszközként, illetve részvényt is lehetett rajta vásárolni. Az örökhagyó a maradék kárpótlási jegyét, így a földárveréseken kívül máshol is felhasználhatta. Nem merült fel adat arra nézve, hogy a kárpótlási jegyek felhasználása az örökhagyó akaratán kívül az alperesek által történt meg.

Az ingóságok vonatkozásában azt állapította meg, hogy a felperes egész pontosan maga sem tudta megjelölni, leírni az általa igényelt ingóságokat. Azok meglétére, arra, hogy azok az örökhagyó tulajdonát képezték, értékelhető bizonyítékot nem csatolt. **V.B-né** tanú részletesen nem tudta leírni az általa látott ingóságokat, ezen kívül a **B.** utcai ingatlanban utoljára 1996-ban járt. A hagyatéki eljárás szabályai szerint, ha valóban lettek volna olyan értékű ingóságok, amelyekre a felperes hivatkozik, az ingóeltár felvételét nem lehetett volna mellőzni. Dr. **H.T.** tanú vallomásából kitűnően komolyabb, értékes ingóságok az örökhagyó lakásában nem voltak. Mindezek figyelembevételével az ingóságok léte nem nyert kétséget kizáró igazolást, így azok kiadásáról rendelkezni nem lehetett.

A bíróság a pervesztes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Kérte az ítélet megváltoztatását a kereseti kérelemnek való helyt adást. Fellebbezése indokolása szerint a **B.** utca 21. fszt. 6.

szám alatti összkomfortos lakást az örökhagyó 1993. december 13-án vásárolta meg az önkormányzattól, de a szerződés nem került bejegyzésre a földhivatalban, majd 1993. december 23-án tartási szerződést kötöttek rá. A földhivatal 1995. október 2-án jegyezte be a vételt, ezért a tartási szerződés megkötésekor az eltartott nem volt tulajdonos, ezért nem tudott érvényes tartási szerződést sem kötni. A Ptk. 365. § (3) bekezdése szerint szükséges az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés is, a szerződés írásba foglalásán túl. Az a körülmény, amely szerint a tartási szerződés kötésekor folyamatban volt az adásvétel, nem jogosította fel az eltartottat, hogy tulajdonjogával éljen, hiszen azt még nem szerezte meg.

Fenntartotta azt az álláspontját is, amely szerint a tartási szerződés jóerkölcsbe ütközött, valamint a színlelésre is hivatkozott. A felek szándéka nem irányult tartásra, hanem a tulajdonjog azonnali és illetékmentes átruházására, hogy az eltartott halála esetén a törvényes örökléstől őt elzárják. Az ingóságok nem lettek felvéve a hagyatékba, két tanút állított az elsőfokú eljárásban annak bizonyítására, hogy az ingóságok nagy értékűek voltak, és a hagyatéki leltárba való felvételüket nem lehetett volna mellőzni. A bankszámlán lévő pénzösszeg bizonyítására kérte az elsőfokú bíróságot, hogy keresse meg az általa megjelölt bankokat, ahol az örökhagyónak bankszámlája volt, a bíróság azonban ezt a bizonyítási indítványt elutasította.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Ismételten hivatkoztak arra, hogy az örökhagyó érvényesen szerződött a B. Önkormányzattal, a szerződés megkötésekor a szerződő felek rögzítették, hogy az eltartott tulajdonjogának bejegyzése folyamatban van. Az eltartott rendelkezési joga nem volt korlátozva, a szerződés megkötése megfelelt az akkori jogszabályoknak és joggyakorlatnak. Ezzel kapcsolatosan hivatkoztak az 1972. évi 31. törvényerejű rendelet végrehajtásáról szóló 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 86. §-ára, amely a közbenső jogszerzést szabályozza.

A felperes sem most, sem az elsőfokú eljárás során nem támasztotta alá bizonyítékokkal a szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségét. Ezzel kapcsolatosan a felperes ellentmondó kijelentéseket és megalapozatlan állításokat tett. Az I. rendű alperes szülei korában szintén hosszú ideig szerződéses kapcsolatban voltak az örökhagyóval. A szülők idős korára tekintettel alperesek léptek a helyükre, és kötöttek tartási szerződést az eltartottal. Az alperesek a szerződéses kötelezettségeiknek nemcsak a szerződés miatt tettek eleget, hanem a több évtizedes ismeretség okán is. Vállalásukat, feladatukat teljes mértékben ellátták. Ismételten hivatkoztak arra, hogy a tartási szerződés nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése nem is eredményezheti a szerződés érvénytelenségének utólagos megállapítását, ezért a felperes kijelentései a szerződés teljesítésével kapcsolatosan a per eldöntése szempontjából lényegtelenek. A szerződés nem volt színlelt, a felek akarata tartási szerződés megkötésére irányult, és az valós szolgáltatáson és ellenszolgáltatáson alapuló jogügylet volt. A felperes maga sem tudta megjelölni pontosan, hogy milyen ingóságokra tart igényt, és bizonyítani sem tudta azok létezését. A tanúbizonyítás sem az ingóságokkal, sem az érvénytelenségi okokkal kapcsolatban nem támasztotta alá a felperes által

elmondottakat. Olyan ingóságokkal kapcsolatban, amelyek nem kerültek leírásra, és amelyeknek létezése sem bizonyított, az alperesek nem tudnak érdemben nyilatkozni. Az alperesi álláspont szerint a felperes bankszámlával kapcsolatos igénye értelmezhetetlen és megalapozatlan, továbbá bizonyításra a fellebbezésben is a bíróságot hívja fel, amely nem felel meg a Polgári perrendtartás szabályainak.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelő, okszerű és együttes mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, érdemi döntése, annak ténybeli indokolása megalapozott.

A fellebbezési érveléssel szemben az ítéletábra kiemeli, hogy alaptalan az a felperesi hivatkozás, hogy miután örökhagyó a szerződés megkötésekor az ingatlan nem volt tulajdonosa, érvényesen szerződést sem köthetett rá. A tartási szerződésben az egyik fél arra kötelezi magát, hogy a másik felet ellenszolgáltatás fejében eltartja. Alperesek a szerződésben vállalták az örökhagyó tartását, gondozását, ápolását, örökhagyó pedig azt, hogy ennek ellenszolgáltatásaként ingatlana tulajdonjogát az eltartókra átruházza. A tartási szerződés érvényességét nem érinti az, hogy a szerződéskötés időpontjában örökhagyó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be, ezért a tulajdonjog átszállása nem a szerződés megkötésével egyidejűleg, hanem később történt meg. Örökhagyó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, ezt követően a tartási szerződés alapján a tulajdonjogot alperesek is megszerezték, ezért a szerződés ezen okból nem érvénytelen.

A szerződés nem ütközik jóerkölcsbe. A felperes olyan konkrét okot, körülményt nem is jelölt meg, amiből következtetni lehet a szerződés jóerkölcsbe ütközésére, erre csak általánosságban hivatkozott. Társadalmilag elfogadott, hogy idős emberek tartásukat, ellátásukat, gondozásukat szerződés megkötésével biztosítják, amelynek ellentételezésére ingatlanukat, vagy egyéb vagyonukat az őket eltartókra átruházzák. A szerződés érvényessége szempontjából közömbös, hogy mi volt a szerződéskötés indoka. Alaptalan az a hivatkozás, hogy a szerződést a felek azért kötötték, hogy felperes törvényes öröklését kizárják. Erre semmilyen egyéb körülmény nem utal, a felperes mint törvényes örökös a hagyatékából részesedett. Emellett rámutat az ítéletábra, hogy az örökös minőség az örökhagyó életében csak egy, a hagyatékából későbbi juttatásra való lehetőséget jelent. A vagyonával az örökhagyó szabadon rendelkezik, azt átruházhatja, és felélheti, ezáltal meghiusíthatja a rokoni kapcsolatból eredő hagyatékban való részesedés elvi lehetőségét. Ezért sem az általános társadalmi megítéléssel, sem a közfelfogással nem ellentétes és nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek sem tekinthető a törvényes örökösök örökléstől való „megfosztása”.

A színlelés kétoldalú, tudatos magatartás, amelynek alapján a felek látszólag szerződést kötnek, de szerződési akaratuk nincs, vagy nem arra a szerződésre irányul, amit megkötnek. Sem a felperes, sem a tanúk a szerződéskötés körülményeire vallomást tenni nem tudtak, ezért felperesnek a szerződési akaratra vonatkozó kijelentése feltételezésen alapul. Ezzel szemben az alperesek által - más

peradattal nem cáfolt - előadottakból az következik, hogy a szerződő feleknek a szerződés megkötésére valóságos, egybehangzó akaratuk volt. Az alperesek előadásából, a szerződés tartalmából, abból, ahogy az teljesedésbe ment, a szerződő felek a vállalt kötelezettségüket a szerződésben foglaltak szerint teljesítették, alappal következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a szerződés nem volt színlelt.

A felperes nem bizonyította, hogy örökhagyó hagyatékában halála időpontjában az általa felsorolt ingóságok maradtak. Ezt az általa bejelentett tanúk vallomása sem bizonyítja, dr. H.T. szerint értékes ingóságok nem voltak örökhagyó tulajdonában, V.B-né által megjelölt ingók pedig nem azonosak a felperes által állított tárgyakkal, és az értékes ingók létezését kizárja az is, hogy a hagyatéki eljárásban az ingóságokra hagyatéki leltár felvétele nem volt szükséges. Ugyancsak nem bizonyított, hogy a hagyatékban megjelölt bankszámlákon túl örökhagyó egyéb számlával rendelkezett. A kárpótlási jegyet örökhagyó vette át, abból számos helyen, több ingatlanra résztulajdonjogot szerzett. Nincs arra bizonyíték, hogy a kárpótlási jegyet akár csak részben is, alperesek saját céljukra használták volna fel.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira is visszautalva, a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta, és a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a felperest másodfokú perköltség megfizetésére, ami a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján megállapított, áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj. A felperes személyes költségmentessége folytán a fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2011. január 25.

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: