

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.669/2010/3. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Pintér és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Ligeti Lea Adrienn ügyvéd) által képviselt **felperes neve** felperes címe szám alatti lakos felperesnek - **(pártfogó ügyvéd neve)** által képviselt **alperes neve** alperes címe szám alatti lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2010. szeptember 24. napján kelt 2.P.20.436/2010/28. számú ítélete ellen a felperes 29. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

A felperes köteles az illetékes állami adóhatóság külön felhívására megfizetni a Magyar Államnak 900.000,- (kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

A **(pártfogó ügyvéd neve)** pártfogó ügyvéd díját a felperes köteles viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A peres felek házastársak voltak. A 2007. november 29. napján kelt szerződéssel a házastársi vagyonközösséget, illetve a házastársi közös vagyonukat képező ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntették. Az okiratban rögzítették, hogy házastársi életközösségük 2002. szeptember 1. napján megszűnt. Megállapították, hogy a közös vagyonukat képezték az ingatlan-nyilvántartásban a felperes tulajdonaként bejegyzett **(település neve) (ingatlan helyrajzi száma 1)** és a **(ingatlan helyrajzi száma 2)** hrsz. alatt nyilvántartott **(település neve) (ingatlan címe 1)** szám alatti, valamint a **(település neve) (ingatlan helyrajzi száma 3)** hrsz. alatt nyilvántartott, **(település neve) (ingatlan címe 2)** szám alatti garázsingatlanok, amelyeket a

felperes a 2004. június 22. napján és a 2005. június 27. napján kelt adásvételi szerződésekkel 5.400.000,- Ft-ért, illetve 1 millió forint vételárért értékesített, s hogy a befolyt vételár fele összege az alperest illeti meg. A szerződés szerint a felek közös tulajdonát képezte a **(település neve, kerület száma) (ingatlan fekvése, helyrajzi szám 4)** hrsz-on nyilvántartott **(település neve) (ingatlan címe 3)** szám alatti lakóház és udvar megjelölésű ingatlan, amelyet 6.000.000,- Ft tőke és járulékai erejéig az **(pénzintézet neve)** Bank javára bejegyzett jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom terhel. A felperes elismerte, hogy az alperes a különvagyonát képező **(település neve) (ingatlan címe 4)** szám alatti lakásingatlan 2003. június 11. napján történő eladásából származó 4.550.000,- Ft-ot a közös tulajdonú ingatlanukra fordította, az ebből végzett beruházások az alperes tulajdoni illetőségének forgalmi értékét növelték ugyanekkora mértékben.

Megállapították, hogy a jelzálogjog által biztosított, közös adósságnak minősülő pénzintézeti kölcsön összegéből az alperes 4.643.128,- Ft-ot egyenlített ki az életközösség megszakadását követően, amelynek fele része 2.321.564,- Ft összegben a felperest terheli, a még fennálló 3.347.600,- Ft összegű tartozásból a felperest terhelő 1.673.000,- Ft kiegyenlítését pedig az alperes vállalta kiegyenlíteni. Rögzítették, hogy a felperes a házastársi életközösség megszűnésétől, 2002. szeptember 1. napjától 2007. november 30. napjáig a közös tulajdonú lakóingatlan fenntartásával felmerült összesen 3.355.700,- Ft költség viseléséhez nem járult hozzá, így ezen összegből 1.677.855,- Ft terheli. Az ingatlan forgalmi értékét az alperes által elvégzett beruházások figyelembevételével 25 millió forintban határozták meg. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntették meg, hogy az alperes magához váltotta a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Rögzítették, hogy a felperest - az alperes 4.550.000,- Ft értékű beruházásának elszámolása mellett - 10.225.000,- Ft illeti meg. A felperest megillető megváltási árban elszámolták a garázsok értékesítéséből az alperesnek járó összesen 3.200.000,- Ft-ot, az alperes által kiegyenlített, valamint átvállalt hitel felperest terhelő összegét, az így fennmaradó 3.029.000,- Ft megváltási árat az alperes az okirat aláírásával egyidejűleg vállalta megfizetni, a felperes annak átvételét elismerte. Az alperes a kizárólagos tulajdonába került ingatlanban szívésségi lakáshasználatot biztosított a felperesnek az általa lakott lakrészben.

A pénzintézet a kölcsönszerződés módosításához hozzájárult, ennél fogva az alperessel, mint adóssal áll jogviszonyban.

A peres felek között 2008. október 20. napján ajándékozási szerződés jött létre, amely szerint az alperes 7.500.000,- Ft készpénzjuttatásban részesítette a felperest. A felperes vállalta, hogy a perrel nem érintett **(település neve, kerület száma) (ingatlan fekvése, helyrajzi szám 5)**. hrsz.

Pf.II.20.669/2010/3. szám

alatt nyilvántartott, **(település neve) (ingatlan címe 5)** szám alatti ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogáról lemond, a szerződés 3. pontja szerint az ajándék összegéből 1.500.000,- Ft ennek fejében illeti meg a felperest. Emellett lemondott a **(település neve) (ingatlan címe 3)** szám alatti ingatlan vonatkozásában megillető szívességi használati jogáról.

A felperes 2010. március 9. napján érkezett keresetében kérte a 2007. november 29. napján alperessel kötött házastársi vagyontársasági és közös tulajdont megszüntető szerződés érvénytelenségének megállapítását. Álláspontja szerint a szerződés semmis, mert jóerkölcsbe ütközik, emellett jogszabályba ütköző is, mert ellentétes a Csjt. 31. § (5) bekezdésében írtakkal. Ezentúl a szerződést a szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára, valamint megtevesztésre hivatkozással megtámadta. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításaként a **(település neve) (ingatlan címe 3)** szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségének tulajdonába adását, e kérelem teljesíthetőségének hiányában a házastársi közös vagyon megosztása címén az alperes 23.652.400,- Ft értékülönbőzet megfizetésére kötelezését kérte. Keresete indokolásaként előadta, hogy a szerződés az írásban rögzített tartalommal kizárólag azért került megkötésre, hogy a bíróság házasságukat minél hamarabb felbontsa. Az abban rögzítettek nem felelnek meg a valóságnak, mert a házastársi életközösség ténylegesen 2007. év nyarán szakadt meg közöttük. Állította, az alperessel szóbeli megállapodást kötöttek, miszerint a **(település neve) (ingatlan címe 3)** szám alatti ingatlan, valamint az ingóságok 50 - 50 %-ban kerülnek megosztásra, az ingóságok egy főre jutó értékét 3.000.000,- Ft-ban határozták meg. A szerződést azért írta alá, mert az alperes ígéretet tett, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból, vagy kölcsön felvételével gondoskodik a neki járó összeg megfizetéséről. Az írásba foglalt szerződéstől eltérően a garázsingatlanok értékesítéséből befolyt vételárból részben az eladás folytán keletkező áfa-fizetési kötelezettségének tett eleget, részben a **(ingatlan címe 3)** szám alatti ingatlan felújítására, illetve megélhetésükre fordították azt. Álláspontja szerint azzal, hogy az alperes különvagyont képező lakás eladási árát részben a közös életvitelre, részben pedig a közös ingatlan felújítására fordították, az alperes azt a közös vagyonba utalta, ezért a befolyt összeg nem növelhette kizárólag az ő tulajdoni hányadának értékét. Állította, hogy az életközösség 2007. évben történt megszakadásáig a közös vagyon terhére teljesítették az ingatlant terhelő kiadásokat, illetve a hiteltörlesztést is, ennek folytán ezen kiadások fele összegét sem lehetett volna a terhére elszámolni. Mindezek figyelmen kívül hagyása olyan kirívó aránytalanságot eredményez a közös vagyon megosztása vonatkozásában a terhére, amely sérti egyrészt a Csjt. 31. § (5) bekezdésében foglaltakat, ezért jogszabályba ütközik, továbbá az általánosan kialakult erkölcsi normákat, amely a szerződést jóerkölcsbe ütközővé teszi. Állította, hogy a perbeli ingatlan tényleges

forgalmi értéke az életközösség megszakadása időpontjában meghaladta a 60 millió forintot. Előadta, hogy depresszió betegségben szenved, amely miatt pszichiátriai kezelés alatt áll, illetve rövid ideig kórházi ellátásban is részesült, e miatt csak a kereset előterjesztésének időpontjára került olyan pszichés állapotba, hogy felismerje, az alperes a szerződés aláírásánál megtévesztette. Elismerte, hogy az alperes valóban átadott részére 3 millió forintot, de nem értékkülönbözet címén, ez az összeg ugyanis a közös vagyonukból származott, amelyet a házassági együttélés során keletkezett közös adósságok kiegyenlítésére fordított. Hangsúlyozta, hogy a 2008. október 20. napján kelt ajándékozási szerződésben rögzített 7.500.000,- Ft ténylegesen nem ajándék volt, hanem a még fennálló követelése egy részének az elszámolását jelentette.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a szerződés a valós tényeket rögzíti. Hangsúlyozta, a házassági bontóperben a bíróság előtt a felperessel egyezően nyilatkoztak akként, hogy közöttük az életközösség 2002. évben szűnt meg. Előadta, a perbeli ingatlan felújítására felvett pénzügyi hitel összegét a felperes elköltötte, ezért vált szükségessé a különvagyonát képező ingatlan értékesítése, mivel a bank a felújítás befejezését ellenőrizte. Hivatkozott arra, hogy a felperes elkésztetten támadta meg a szerződést, továbbá arra is, hogy megtámadási joga megszűnt, mert az ajándékozási szerződésben, illetve a pénzügyi hitel átvállalására vonatkozó közjegyzői okiratban szerződési nyilatkozatát megerősítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest 900.000,- Ft eljárási illeték megfizetésére, megállapította továbbá, hogy az alperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díját a felperes viseli. Határozatának indokolása szerint a Csjt. házastársak vagyoni viszonyaira vonatkozó diszpozitív szabályainak alkalmazására csak a házasfelek eltérő rendelkezésének hiányában kerülhet sor. Nincs tehát jogszabályi akadálya annak, ezért nem ütközik jóerkölcsbe az a szerződés, ha a házastársi vagyonközösség megszűntetése során a házastársak a törvényben foglaltaktól eltérően rendezik vagyoni viszonyaikat. Azt, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközik-e, az dönti el, hogy az általánosan elfogadott erkölcsi normákat nyilvánvalóan sérti-e, vagy sem, a felperes egyéni érdekséreleme nem teszi a szerződést jóerkölcsbe ütközővé. Rámutatott, a felperes nem tudta bizonyítani a szerződésben foglaltak valótlanosságát, gyermekei tanúvallomásukban nem támasztották alá a felperes állítását, **(tanú neve)** tanú pedig érdemi nyilatkozatot nem tett. Mellőzte a felperes által indítványozott szomszédok, hozzátartozók tanúkenti meghallgatását, utalva arra, hogy az életközösség megszakadása olyan személyes jellegű észlelést igényel, amelyről a tanúk pontos tudomással nem bírhattak. Megalapozatlannak találta a szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségére irányuló hivatkozást is, rámutatva, hogy a következetes

Pf.II.20.669/2010/3. szám

bírói gyakorlat szerint a Csjt. 31. § (5) bekezdésébe ütközésre alapítottn a szerződés semmissége nem állapítható meg. Egyetértett azzal az alperesi védekezéssel, miszerint a megtámadás elkésett, hiszen a felperes a szerződéskötéskor ismeretében volt annak az állítása szerinti ténynek, hogy az ingatlan az okiratban rögzítettekhez képest magasabb forgalmi értéket képvisel, ehhez képest a szerződéskötést követő mintegy két év elteltével támadta csak meg a szerződést. A megtévesztés, mint megtámadási ok kapcsán pedig nem találta elfogadhatónak, hogy csak 2009. évben vált számára világossá, miszerint a szerződés tartalmát illetően az alperes őt megtévesztette, ennek ellentmondanak perbeli nyilatkozatai is. Megjegyezte továbbá, a felperes semmivel nem bizonyította, hogy az alperes ígérete szerint a szerződésben rögzítettektől eltérően magasabb összeg illeti meg a házastársi közös vagyon megszüntetése kapcsán.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Kiemelte, az elsőfokú eljárásban mindvégig hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződésben foglalt tények a valóságnak nem felelnek meg, ennek bizonyítására azonban a felajánlott tanúbizonyítás mellőzése miatt nem volt lehetősége. Álláspontja szerint magából a szerződésből is megállapítható, hogy az abban rögzítettek nem felelnek meg a valóságnak, így életszerűtlen az, hogy az ingatlanra felvett hitel törlesztő részleteit 2002. évtől az alperes fedezte, mint ahogy az is, hogy ő viselte a közel 300 m² alapterületű ingatlan fenntartásával járó költségeket, hiszen erre a fizetése nem nyújtott fedezetet. Hangsúlyozta, az életközösség megszűnésének időpontja a per eldöntése szempontjából jelentős, tekintve, ha bizonyítottan 2007. nyaráig fennállt, akkor az okiratban foglalt elszámolás nem felel meg a valóságnak és a felek tényleges akaratának. Álláspontja szerint nem a szerződéssel elérni kívánt cél, a házastársi vagyontársaság megszűnése, hanem az elérni kívánt cél megvalósításának módja sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, azaz a szerződés tartalmát tekintve ütközik a jóerkölcsbe. Hangsúlyozta, hogy az alperes ígéretet tett arra, hogy a szerződésben írtakkal ellentétben szóbeli megállapodásuk szerint számolnak el egymással.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, a Szegedi Városi Bíróság előtt 14.P.22.912/2007. szám alatt folyamatban volt bontóperi eljárásban a felperes közokiratban nyilatkozott akként, hogy a

házassági életközösség 2002-ben szakadt meg. Mindaddig, amíg a felperes a közokiratba foglalt nyilatkozatát nem támadja meg eredményesen, a jogvita elbírálásánál ez az időpont lehet irányadó az életközösség megszakadásának időpontjára.

A fellebbezés **nem alapos.**

A felek között 2007. november 29. napján a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában szerződés jött létre. E szerződés a házassági vagyoni viszonyok teljes és végleges rendezését eredményezi, ezért attól eltérni csak akkor lehet, ha bizonyítást nyer a szerződés érvénytelensége. Egyetért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, miszerint a felperes által megjelölt egyetlen jogcímen sem állapítható meg a szerződés érvénytelensége. A fellebbezés részletes okfejtést csupán az elsőfokú ítéletnek a jóerkölcsbe ütközéssel kapcsolatos álláspontját illetően tartalmaz, miután azonban a fellebbezési kérelem az elsőfokú ítélet kereset szerinti megváltoztatására irányul, az ítélőtábla a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel vizsgálta a további érvénytelenségi okok fennálltát is.

Osztja az ítélőtábla az elsőfokú ítélet azon megállapítását, miszerint a házastársi vagyontársaságot megszüntető szerződés érvénytelenségét a Csjt. 31. § (5) bekezdésében írt méltányossági szabály alapján nem állapíthatja meg (EBH. 2001/530.). Ugyancsak helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanságra és a megtévesztésre alapított érvénytelenségi okokat illetően is. E körben az ítélőtábla csupán utal az elsőfokú ítélet kifejtett indokaira, megjegyezve, hogy a felperes a megtévesztést megvalósító alperesi magatartást illetően bizonyítást nem ajánlott fel.

A szerződéskötési szabadság csak a jogszabályok keretei között érvényesülhet, miután a Ptk. kifejezetten tiltja azt, hogy a felek társadalmi és gazdasági rendeltetésükkkel ellentétes érdekeket érvényesítsenek, és a szerződéseket ilyen érdekek szolgálatába állítsák. Ide tartoznak azok a szerződések - többek között - amelyek tartalma, illetve a szerződéssel elérni kívánt eredmény alapján nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköznek. A „jóerkölcs” fogalma a társadalom általános erkölcsi értékítéletét, illetőleg a magánautonómiának a társadalom általános erkölcsi felfogása által meghatározott korlátait, az erkölcsileg elvárható cselekvés „zsinórmértékét” fejezi ki. Helyesen hivatkozik a fellebbezés arra, hogy sérti a társadalom általános erkölcsi felfogását, ha a házastársak valamelyike a közös vagyonnak, vagy a másik házastárs különvagyonának az egészét, vagy annak túlnyomó részét házassági vagyoni szerződés alapján anélkül szerzi meg, hogy a

másik házastársat e tekintetben valós ajándékozási, illetve joglemondási szándék vezetné (BH. 1999/409. számú eseti döntés). A peradatok azonban ennek megállapítását nem teszik lehetővé. A felperes az említettekben megnyilvánuló érvénytelenségi ok fennálltát arra alapította, hogy a szerződésben foglaltakkal ellentétben a közös vagyoni garázsingatlanok befolyt vételárát a közös életvitel során felhasználták, állította továbbá, hogy mind a pénzügyi részére történő hiteltörlesztést, mind pedig a lakás fenntartásának költségeit az alperessel közösen viselték. Ebből következően azzal, hogy az ingatlanok vételárának $\frac{1}{2}$ részét az alperes javára, míg a szerződésben feltüntetett költségek $\frac{1}{2}$ részét az ő terhére számolták el, az alperes jelentős egyoldalú vagyoni előnyhöz jutott minden ellentételezés nélkül. Mindezt azzal kívánta igazolni, hogy a házastársi életközösség megszakadásának időpontja nem a szerződésben rögzített dátum, hanem 2007. év nyara volt. Ezen állítása azonban nem bizonyítható. Lényeges, hogy a felperes - nem vitatottan - az életközösség megszűnésének az időpontját a szerződésben írtakkal egyezően jelölte meg a házasság felbontása iránt a Szegedi Városi Bíróság előtt 14.P.22.912/2007. szám alatt folyamatban volt perben. Nem tudott ésszerű magyarázatot adni arra, hogy a szerződésben miért jelöltek meg az életközösség tényleges megszakadása időpontjától eltérő dátumot. Nem fogadható el, hogy erre a „gyors válás” érdekében került sor. A házasság felbontásakor a feleknek közös kiskorú gyermeke nem volt, ezért a Pp. 285. § (5) bekezdése értelmében nem volt akadálya annak, hogy a házasság felbontására a per első tárgyaláson sor kerüljön, amennyiben a Csjt. 18. § a) pontjában írtakban megegyeztek, ez a perbeli esetben a közös lakás használata, valamint - az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kivételével - a házastársi közös vagyon megosztása, azaz az ingóságok kérdésében való megegyezést jelenti. A jogszabály az életközösség megszakadását időtartamhoz csak a közös kiskorú gyermek léte esetén köti a Csjt. 18. § (2) bekezdés b) pontjában írtak szerint, amely határidő a felperesi előadással ellentétben három év. Nincs olyan bizonyíték sem, amely alátámasztaná azt a felperesi előadást, miszerint a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában az írásban rögzítettektől eltérő tartalmú megállapodás lőtt létre a felek között. **(tanú neve)** tanú nem erősítette meg azt a felperesi előadást, miszerint tudomása volt arról, hogy az okirat szerinti tartalmú szerződés az ő „kisemmizését” eredményezi. A peres felek gyermekei egyezően nyilatkoztak arról, hogy a szüleik életközössége a 2002. évben szűnt meg. Vallomásuk tartalma, hangneme alapján nem lehet arra következtetést levonni, hogy a felperes hátrányára elfogultak lennének, erre maga a felperes sem hivatkozott, ezért vallomásuk nem hagyható figyelmen kívül. Nem vitás, hogy a felek 2008. év októberéig egy ingatlanban laktak. Az életközösség elengedhetetlen fogalmi eleme az érzelmi és gazdasági közösség,

ennek fennálltáról nyilvánvalóan csak a legközelebbi családtagok rendelkeznek ismeretekkel. E tanúvallomások, valamint a felperes teljes bizonyító erejű magánokiratba, valamint közokiratba (bontóperi tárgyalási jegyzőkönyv) foglalt nyilatkozata alapján megállapítható tényállás megdöntésére a felperes által felajánlott tanúbizonyítás nem alkalmas, a tanúk meghallgatásától nem várható eltérő tényállás megállapítása, ezért alaptalanul sérelmezi a felperes e bizonyítás lefolytatásának mellőzését. A felperesnek az elsőfokú eljárásban tett azon nyilatkozata, hogy a szerződést elolvasás nélkül úgy írta alá, hogy annak tényleges tartalmát megismerte volna, a Ptk. 4.§ (4) bekezdése alapján figyelembe nem vehető.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése alapján köteles a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére. Az ítéletábra a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján csupán megállapította, hogy az alperes jogi képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díjának viselésére a felperes köteles, annak összegét a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat állapítja meg.

S z e g e d, 2011. február 2.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró