

**SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**Pf.II.20.054/2011/2. szám**

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Szegedi Ítéltábla a Lakos Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Lakos Tamás ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** szám alatti lakos felperesnek - a dr. Endrődiné dr. Makány Anikó ügyvéd által képviselt **(I. r. alperes neve, címe)** szám alatti lakos I. r., **(II. r. alperes neve, címe)**. szám alatti lakos II. r. és az **(III.r. alperes neve, székhelye)** szám alatti székhelyű III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelensége és hatálytalansága iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. november hónap 24. napján kelt 4.P.21.695/2009/37. számú részítélete ellen a felperes részéről 39. és 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

**R É S Z Í T É L E T E T:**

Az elsőfokú bíróság részítéletét **megváltoztatja** és megállapítja, hogy az I. és II. r. alperesek között a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.)** szám alatti ingatlan ½ tulajdoni illetőségére 2009. augusztus 24. napján létrejött ajándékozási szerződés érvénytelen.

A felperes perköltség fizetésére kötelezését mellőzi, s kötelezi az I. és II. r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 400.000.- (négy százezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Köteles az I. és a II. r. alperes egyetemlegesen megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 480.000.- (négy száznyolcvanezer) Ft elsőfokú és ugyancsak 480.000.- (négy száznyolcvanezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

## **I N D O K O L Á S:**

A felperes és az I. r. alperes 1995. augusztus 12. napján kötöttek házasságot. Utolsó közös lakóhelyük a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.)** szám alatti ingatlanban volt, amely a felperes és az I. r. alperes egyenlő arányú közös tulajdonaként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Életközösségük 2007. szeptemberében megszakadt, házasságukat a Kecskeméti Városi Bíróság 13.P.22.681/2007/60. számú ítéletével felbontotta.

A volt házasfelek között a házastársi közös vagyon megosztása iránt tárgyalások folytak, ennek során az I. r. alperes képviselője a 2009. július 15-én kelt levélben értesítette a felperest, miszerint a fenti ingatlanban levő  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadára 8.000.000.-Ft vételár ellenében vevőt talált, kérte, nyilatkozzon, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. Ezt követően, 2009. július 16. napján az I. r. alperes 6.000.000.-Ft kölcsönt vett fel a II. r. alperestől, az édesapjától. Az I. r. alperesnek ez idő szerint tatózásai voltak, a gyermektartásdíj fizetési kötelezettségének maradéktalanul nem tudott eleget tenni, emellett lakásvásárlása kapcsán bankkölcsönt törlesztett.

A felperes a 2009. augusztus 18-án kelt válaszlevelében az alperesi tulajdoni illetőség értékesítése ellen tiltakozott, egyben közölte, hogy elővásárlási jogával élni kíván, kérte a vételi ajánlat megküldését. Az I. r. alperes a 2009. augusztus 24-én kelt szerződéssel a perbeli ingatlan néven nyilvántartott  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségét édesapjának ajándékozta. Másnap - 2009. augusztus 25-én - az I. r. alperes levélben közölte a felperessel, hogy a vételi ajánlatot nem küldi meg részére, miután a vevő a vételi szándékától elállt.

Az ajándékozási szerződés alapján a II. r. alperes kérte  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A bejegyzési eljárást az ingatlanügyi hatóság jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes keresetében elsődlegesen az ajándékozási szerződés semmissége megállapítását kérte több okra hivatkozással. Álláspontja szerint a szerződés jogszabályba ütközik, miután az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó, a Ptk. 145. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket sérti, annak megkerülésével jött létre. Hivatkozott a szerződés színlelt voltára is, nevezetesen, hogy az adásvételi szerződést leplez, miután az átruházás ténylegesen ellenérték fejében történt, amelynek célja ugyancsak a felperes elővásárlási jogának kijátszása volt. A szerződést jóerkölcsbe ütközőnek is tekintette, mert az a felperes vagyoni magánérdekét, a család intézményét sérti. A szerződés semmissége megállapításának hiányában, másodlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződés vele szemben hatálytalan. Mindkét igénye jogkövetkezményeként a II. r. alperes tűrésre kötelezését kérte a tekintetben, hogy az I. r. alperes vele szemben fennálló tartozása a perbeli ingatlanból végrehajtás útján kielégítést nyerjen. Másodlagos keresete

indokaként kifejtette, az adásvételi szerződés ellen kifejezetten tiltakozott, ez alapján a II. r. alperes ingyenes vagyoni előnyhöz jutott, a szerződés a felperes házastársi vagyoni igénye kielégítésének alapját vonta el.

Az I. és II. r. alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatták, hogy a szerződés a felperes által megjelölt bármely okból semmis, avagy hatálytalan lenne. Előadták, az I. r. alperes nem kívánta az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezést megkerülni, hiszen ennek kapcsán nyilatkozattételre hívta fel a felperest. Az ajándékozással a közeli hozzátartozói viszonyra tekintettel és azért került sor, mivel az ingatlan fenntartási költségeit az I. r. alperes már nem tudta viselni, a tulajdonjog átruházása ingyenes volt, az nem leplezett más tartalmú szerződést. A jogügylet sem a felperes vagyoni érdekeit, sem a család intézményét, sem a gyermekei lakhatáshoz való jogát nem sérti, jóerkölcsbe ütközőnek nem minősíthető. A szerződés hatálytalansága kapcsán előadták, a házastársi közös vagyon megosztására ez idáig nem került sor, így nincs olyan felperesi igény, amelynek kielégítésére ne rendelkezne az I. r. alperes megfelelő fedezettel.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a perrel érintett ingatlan érvénytelensége és hatálytalansága megállapítása iránti kereseti kérelmet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak, 72.000.-Ft perköltséget. Rendelkezett az eljárási illeték viseléséről.

Határozatának indokolása szerint az I. r. alperes a 2009. július 15-iki levélben felhívta a felperest nyilatkozattételre az elővásárlási jog gyakorlását illetően, az ezt érintő jogszabályi rendelkezést nem sértette meg. Ezt alátámasztó körülményként értékelte **(tanú neve)**, a leendő vevő tanúvallomását, aki tudott arról, hogy a felperes elővásárlásra jogosult, és igazolta, miszerint a jogügylet megghiúsulása éppen a felperes magatartásával függött össze. Erre figyelemmel a szerződést nem ítélte a Ptk. 145. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésbe ütközőnek.

A szerződés színleltisége körében az ügyletkötő ügyvéd, **(ügyvéd neve)** tanúvallomása alapján elfogadta, hogy az ajándékozást az alperesek közötti rokoni kapcsolatot, továbbá az indokolta, hogy az ingatlan megszerzésére a II. r. alperes anyagi hozzájárulásával került sor. Emellett az ajándékozást alátámasztó körülményként értékelte, hogy az I. r. alperes a kedvezőtlen anyagi helyzete miatt az ingatlan fenntartási költségeit már nem tudta viselni. A szerződés jóerkölcsbe ütközésére történő felperesi hivatkozás kapcsán kiemelte, a felperes nem határozta meg pontosan a sérelmet szenvedett vagyoni magánérdekét, önmagában az ingyenes vagyonátruházást pedig nem tekintette a társadalom általános értéktételével ellentétesnek.

A szerződés relatív hatálytalansága kapcsán kifejtette, az ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányada az I. r. alperes tulajdonát képezte, így azzal szabadon rendelkezhetett. Miután azonban a házastársi közös vagyon megosztására, a vagyoni igények számbavételére nem került sor, ezért nem lehet következtetést levonni olyan, ez idáig el nem bírált vagyoni igényre, amelynek fedezetét a jogügylet elvonná. Emellett értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy az I. r. alperes utóbb egy külterületi ingatlan és egy garázs tulajdonjogát szerezte meg, amelyek adott esetben a felperesi követelés fedezetéül szolgálhatnak.

- 4 -

Az elsőfokú részítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása, a részítélettel érintett keresetnek helyt adó döntés meghozatala iránt. Elsődlegesen a

szerződés semmisségére hivatkozott, változatlanul állította, hogy az ajándékozási szerződés az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezés megkerülésére irányult. Érvelése szerint **(tanú neve)** tanúvallomása alátámasztotta, hogy az adásvétel az I. r. alperes értékesítési szándékának módosítása miatt hiúsult meg, nem akarta ugyanis, hogy a felperes elővásárlási jogával éljen, s miután erről tudomást szerzett, az ingatlanhányadát színlelt ajándékozási szerződéssel elidegenítette. Hangsúlyozta, a már fennálló tartozásai mellett az I. r. alperes 2009. július 16-án 6.000.000.-Ft kölcsönt vett fel a II. r. alperestől, majd egy hónappal később a tulajdoni hányadát ingyenes szerződéssel ruházta át rá, ami kétségtelenül bizonyítja a szerződés színlelt voltát.

A szerződés jóerkölsbe ütközése kapcsán előadta, a méltánylást érdemlő vagyoni érdeke az utolsó közös lakás zavartalan használatához való jog, valamint az a tény, hogy kereső tevékenysége és kiskorú gyermekei lakhatásának biztosítása is ezen ingatlanban oldható meg. A II. r. alperes szándéka, miszerint az ingatlan egy részét birtokba veszi, illetve azt bérbeadás útján hasznosítja, a fenti jogokat, egyben a társadalom általános értékítéletét sérti, ezáltal jóerkölsbe ütközik.

A szerződés fedezetelvonó jellegét illetően kiemelte, az ezt érintő elsőfokú döntés idő előtti, a házastársi közös vagyon megosztása iránti igény elbírálását megelőzően e kereset megalapozottsága felől döntenem nem lehet, ezért az elsőfokú részítélet az eljárási szabályokat sérti, amely miatt indokolt annak hatályon kívül helyezése. A fellebbezési tárgyaláson a vagyonjogi igényét pontosította, a javára megítélendő értékkiegyenlítés összegét 2.445.335.-Ft-ra tette. Érdemben kiemelte, az I. r. alperes tartozásait figyelembe véve - az általa levezetett számítás alapján - az aktív vagyona mindössze 5.000.000.-Ft-ra tehető, amely nem nyújt fedezetet a teljes felperesi követelés kielégítésére.

Az I. és II. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult az általuk az elsőfokú eljárás során részletesen kifejtett indokaikra figyelemmel.

A fellebbezés **alapos.**

A felperes elsődleges kereseti kérelme az I. és II. r. alperes között létrejött ajándékozási szerződés érvénytelensége megállapítására irányult arra hivatkozással, hogy a szerződés az általa megjelölt okokból semmis. Figyelemmel arra, hogy a felperes igénye a más személyek között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítását célozta, ezért az ítéletáblának elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a felperest megilleti-e a keresetességi jog (aktív perbeli legitimáció), azaz mint a szerződéskötésben részt nem vett harmadik személy, kérheti-e a szerződés érvénytelensége megállapítását.

A felperesi pozíciót meghatározó perindításra jogosultak körét sem anyagi jogi, sem eljárásjogi tekintetében a Ptk. nem tartalmazza, azt a Legfelsőbb Bíróság iránymutató joggyakorlata alakította ki. E szerint anyagi jogi értelemben a semmis szerződés érvénytelenségére ugyan bárki hivatkozhat, a semmis szerződéssel kapcsolatos perindítási lehetőséget azonban csak jogi érdekeltség, vagy a perindítási

jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhatja meg. A harmadik személy keresetindítási jogosultsága elismerhető akkor is, ha érdeke más - közigazgatási vagy a szerződés érvénytelenségét nem érintő polgári jogi - eszközzel nem védhető meg (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10.a) pont, EBH. 2003/850. számú elvi határozat). A perbeli esetben a felperes és az I. r. alperes közös tulajdonában álló ingatlan tekintetében az I. r. alperes nevén nyilvántartott ingatlanilletőségre kötött ajándékozási szerződés érvénytelenségének megítélése képezi a jogvita tárgyát, e szerződés folytán - amennyiben a tulajdonjogot megszerző fél e joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyer - a felperes egy harmadik személlyel, a II. r. alperessel kerül tulajdonközösségbe. Az osztatlan közös tulajdon folytán a tulajdonostársakat jogaik gyakorlása (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés) körében szükségképpen terheli együttműködési kötelezettség (Ptk. 140-144. §), így lényeges a tulajdonostárs személye, azaz, hogy a jövőben a tulajdonjogból eredő részjogosítványok gyakorlása körében az együttműködés milyen módon kivitelezhető, esetlegesen a tulajdonosváltás mennyiben eredményezi a tulajdonosi jogok gyakorlásának csorbulását. Ez a felperes oldalán olyan jogi érdekeltséget teremt, amely a perindítási jogosultságot megalapozza, így nem volt jogi akadály annak, hogy a felperes a szerződés semmissége megállapítása iránt keresetet terjesszen elő.

Ezt követően azt kellett vizsgálni, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában írt konjunktív feltételei megvalósulnak-e, avagy marasztalásra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének van helye. A Pp. 123. §-a szerint - a számadási kötelezettség megállapítására irányuló kereseti kérelemnél kívül - megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. E szerint a megállapítási kereset indításának két sajátos feltétele van: egyrészt a jogvédelem szükségessége, másrészt a teljesítés követelésének kizártsága. Egyetért az ítélőtábla az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben, hogy a fenti jogszabályi feltételek teljesültek. A már kifejtettek szerint a felperes a jogvédte érdek megvalósulását igazolta, különös tekintettel arra is, hogy a perrel érintett ingatlanban oldható meg kiskorú gyermekei elhelyezése, illetve itt üzemelteti a megélhetése biztosításul szolgáló üzletét, így a jogvédelem szükségessége nem kérdőjelezhető meg. A másik jogszabályi feltétel kapcsán kiemelendő, hogy a szerződés érvénytelensége esetén a Ptk-ban biztosított igények érvényesíthetők, azaz amennyiben az érvénytelenség jogkövetkezményeként marasztalás kérhető, akkor hiányoznak a megállapítás feltételei. A perbeli esetben a felperes a szerződés semmissége esetén marasztalást, azaz az érvénytelenség Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményeinek alkalmazását abban az esetben kérhetné, ha az ajándékozási szerződés teljesedésbe ment volna,

- 6 -

azaz ha a szerződés alapján a II. r. alperes megszerezte volna az ingatlan tulajdonjogát. A peradatokból kitűnően azonban a II. r. alperes tulajdonjoga bejegyzésre nem került, a földhivatal a bejegyzés iránti kérelmet jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette, így ez idő szerint a felperes marasztalást nem kérhet, következésképpen nincs akadály a semmisség megállapítása iránti kereseti kérelem előterjesztésének.

A per érdemét illetően megállapítható, hogy az érintett ajándékozási szerződés színlelt, ezért az a Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint semmis. A bírói gyakorlat akkor tekinti a szerződést színleltnek és ezért semmisnek, ha valamennyi ügyletkötő félnek hiányzik az ügyletkötési akarata, vagy az a kinyilvánítottól eltérően, egészben vagy részben, más szerződés megkötésére irányul (BH.1998/292., BDT.2008/1742., BDT. 2008/1857.). E tényt annak a félnek kell kétséget kizáróan bizonyítania, aki a szerződés semmisségére hivatkozik (BDT. 2007/1617.).

Kétségtelen, hogy a felperes és az I. r. alperes között tárgyalások folytak a házastársi közös vagyon megosztása iránt és az is tény, hogy az I. r. alperes jövedelmének 40 %-a gyermektartásdíj címén levonásra került, emellett jelentős összegű gyermektartásdíj hátraléka is keletkezett, azaz maga által is elismerten vagyoni helyzete nem volt kedvező. Ilyen körülmények között került sor - 2009. július 16-án - a kölcsönszerződés megkötésére, amely szerint a II. r. alperestől 6.000.000.-Ft kölcsönt kapott, majd egy hónappal később az ingatlanilletőségét ingyenes szerződéssel átruházta a kölcsönadóra, édesapjára. E peradatokat értékelve arra vonható le következtetés, hogy az I. r. alperes komoly anyagi nehézségekkel küzdött, hiszen a jövedelmét terhelő gyermektartásdíj teljesítésén túlmenően a fenti kölcsön törlesztését is meg kellett kezdenie, így életszerűtlen és egyben logikátlan is, hogy az egyetlen, jelentős értékkel bíró vagyontárgyát elajándékozza. Mindez pedig annak cáfolatául szolgál, miszerint a valós szándéka tulajdonjoga ingyenes átruházására irányult. Tény, hogy röviddel az ajándékozási szerződés megkötését megelőzően tulajdoni hányadát adásvétel útján kívánta értékesíteni, amely ugyancsak kétségesse teszi az ajándékozásra irányuló szerződéskötési akaratot. Az ítéltábla hangsúlyozottan vette figyelembe az I. r. alperes elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatát, amely szerint a felperes bármikor élhet elővásárlási jogával, amennyiben a vételár teljesítését igazolni tudja, így nincs akadálya annak, hogy az ingatlan további 1/2 részének tulajdonjogát is megszerezze (18. számú jegyzőkönyv 16. oldal utolsó bekezdés, 17. oldal első bekezdés). Ez az előadása ugyanis arra utal, hogy az ingatlant továbbra is a sajátjának tekintette, azzal rendelkezni kívánt, ami a valós tulajdonátruházási szándék hiányát, a szerződés színlelt voltát támasztja alá.

A Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint amennyiben a színlelt szerződés más szerződést leplez, úgy a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A perbeli esetben a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, hogy az ajándékozási szerződés más szerződést leplezett volna, így az érvénytelenség megállapításán túl az ajándékozási szerződéshez kapcsolódó jogvita elbírálása további bírói döntést nem igényel.

## **Pf.II.20.054/2011/2. szám**

A kifejtettekre tekintettel az ajándékozási szerződés színleltisége folytán semmis, ezért - miután marasztalásra irányuló kereseti kérelem a már kifejtettek szerint nem volt előterjeszthető - az ítéltábla a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján megállapította a szerződés érvénytelenségét. Figyelemmel arra, hogy a felperes által megjelölt semmisségi okok egyikének fennálltát az ítéltábla megállapíthatónak ítélte, ezért a további semmisségi okok vizsgálata szükségtelen volt.

A szerződés érvénytelensége megállapítása folytán a felperes - a részítélettel elbírált kereseti kérelem tekintetében - pernyertes lett, ezért az ítéltábla a felperes elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését mellőzte. Az elsőfokú eljárás pertárgyértéke 8.000.000.-Ft, az elsőfokú bíróság azonban ennek figyelembevételével - az általa pernyertesnek ítélt alperesek javára - aránytalanul alacsony összegű perköltséget állapított meg. Az ítéltábla ezért a felperesi fellebbezés sikerére tekintettel a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdése, 2. § a/ pontja alapján a fenti pertárgyértékhez igazodóan kötelezte az I. és II. r. alpereseket a felperes elsőfokú eljárásban felmerült költségei viselésére.

A kifejtettek alapján az ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A pervesztes I. és II. r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján terheli a felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségeinek viselése.

Az I. és II. r. alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) és (2) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes teljes személyes költségmentessége folytán feljegyzett elsőfokú és fellebbezési eljárási illetéket.

S z e g e d, 2011. április 20.

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