

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. III. 20.115/2011/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Dombi Sándor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Homa János ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) I. r., és alperes neve (alperes címe) II. r. alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2010. december 2. napján kelt, 10.P.23.351/2009/31. számú ítélete ellen a felperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett, és 35. sorszám alatt indokolt fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2011. június 07. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra - az abban foglalt időben és módon - 900 000 (Kilencszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, és az alpereseknek együttesen 15 napon belül 150 000 (Egyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes az I-II. r. alperesek gyermeke.

Az alperesek 1982-ben egy bérházi lakásban éltek és - az ebben az időben még érvényben volt tulajdonszerzési korlátozás miatt - a hrsz. alatt felvett telekingatlant az 1982. január 11. napján kelt adásvételi szerződéssel a felperes nevére vásárolták meg, így annak tulajdonosa 1/1 arányban a felperes lett, míg az alperes szülők holtig tartó haszonélvezeti joga e került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A vételárat teljes egészében az alperesek fizették saját pénzükből.

Az alperesek 1983. és 1984. év folyamán Dr. K.E. és házastársa tulajdonostársakkal együtt egy kétlakásos ikerházat építettek a területre, azonban az építtető és a használatbavételi engedély jogosultja a felperes volt. Az építkezéshez kizárólag az alperesek pénzeszközeit használták fel, ugyanis ebben az időpontban a felperes még kiskorú volt.

A felperes 1991-ben házasságot kötött, és házastársával építkezni kezdett a ...-án található ... utcán.

Az 1996-97-es években az I-II. r. alperesek felkeresték Dr. R.M. ügyvédet azzal, hogy rendezni szeretnék a felperes nevén álló, ténylegesen ... szám alatti ingatlanilletőség tulajdonviszonyait oly módon, hogy a telekingatlan a felépítménnyel együtt az I-II. r. alperesi szülők tulajdonába kerüljön ellenérték nélkül. Dr. R.M. ügyvéd készített egy - azóta már fel nem lelhető - okiratot, amely azonban ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem volt alkalmas. Ebben a felperes aláírásával elismerte, hogy az alperesek a telekingatlant saját részükre vásárolták meg és az építkezés is saját pénzeszközükből történt, azzal a kezdetektől fogva töretlen szándékkal, hogy a telek és az ingatlan az épülettel együtt az ő tulajdonukba kerüljön.

Később a perbeli ingatlan 4/8-ad tulajdoni illetőségét Dr. K.E. és házastársa értékesítette az I. r. felperes és házastársa részére, akik az ingatlan megvásárlásához részben pénzintézeti hitelt vettek fel, részben az alperesek rendelkezésükre bocsátottak 6 000 000 Ft összegű kölcsönt visszafizetési kötelezettséggel.

Ezt követően a felperes és volt házastársa viszonya megromlott, 2007. szeptember 7. napján a házasságuk felbontása iránt a felperes keresetet terjesztett elő a ...-i Városi Bíróságon. E per során a felperes és házastársa a vagyontársaságot megosztó szerződés, valamint a bontóperi megállapodás megszövegezésére együttes megbízást adtak a felperest a bontóperben képviselő Vargáné Dr. K.M. ügyvédnek, míg házastársa Dr. R.M. ügyvéd részére. Az okiratok tartalmának kialakítására a képviselők által együttesen került sor, bár az okiratokat ténylegesen Dr. R.M. ügyvéd jegyezte ellen.

Az alperesek pedig megbízást adtak Dr. R.M. ügyvéd részére arra, hogy az 1996-ban, illetve 1997-ben kinyilvánított felperessel egyező akaratú szándékuknak megfelelően a perbeli ingatlan vonatkozásában a tulajdonviszonyokat rendezzék, ezért erre tekintettel tulajdonjogot megállapító, és ajándékozási szerződés elnevezésű okirat megszerkesztésére is sor került. Mindhárom okirat aláírására a 2008. június 12. napján megtartott bírósági tárgyalást megelőzően került sor.

A bontóperi megállapodás 4. pontjának utolsó előtti bekezdésében a szerződő felek akként nyilatkoztak, hogy kölcsönösen kijelentik, hogy a megosztás során valamennyi közös vagyont figyelembe vették, a megosztott vagyonon túl közös vagyonuk nincs, ezt meghaladóan valamennyi vagyontárgyukat külön vagyonnak tekintik, illetve a feleknek a banki tartozáson túl közös tartozásuk nincs. Ugyanakkor a 2008. június 12. napján megtartott tárgyalási jegyzőkönyvben a felperesi képviselő, Vargáné Dr. K.M. a házasfelek tartozására vonatkozó nyilatkozatát korrigálni kívánta akként, hogy a ... szám alatti ingatlannal összefüggésben - a banki hitelükön túl - a felperes szülei felé 6 000 000 Ft-os tartozásuk is fenn áll. A felperes - a vagyontársaságuk elszámolása során - a ... utcai ingatlan banki tartozásait átvállalta és arra is kötelezte magát, hogy az alperesek felé fennálló 6 000 000 Ft összegű közös tartozást egyedül ő fizeti vissza.

A peres felek között létrejött tulajdonjogot megállapító és ajándékozási szerződésben a felperes elismerte, hogy a ... úti telek vételekor a teljes vételárat az alperesek fizették meg és a saját anyagi eszközeikből építettek egy külön bejáratú lakóházat, így a felülépítmény

tekintetében elismerte a szülei között egyenlő arányú tulajdonjogot ráépítés címén. A fenti telekhányadnak megfelelő tulajdonjogát pedig a felperes alpereseknek ajándékozta egymás között egyenlő arányban, akik azt elfogadták.

A felperes az okiratban úgy nyilatkozott, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező tulajdoni illetőséget vissza nem követelheti.

A bontóper alatt a felperes kapcsolata az alperesekkel megromlott. A szülők megkísérelték az időközben új kapcsolatot létesítő felperest a válásról lebeszélteni. A bontóper alatt egy levelet küldtek a felperesnek, amelyben kérték, hogy döntse el végre, lemond-e az ingatlanról és azt ebben az esetben ők kifizetik, vagy ha nem, akkor a felperes őket fizesse ki. Kérték ezen kívül „a 6 000 000 Ft-ot és a konyhabútor árát, meg ami még nekik jár”.

2008. június 12. napján a ...-i Városi Bíróság ítéletével a felperes és a házastársa házasságát egyező akaratnyilvánítás alapján felbontotta.

2009. július 21. napján az alperesek nevében eljárva az I. r. alperes, mint felperes a jelen per felperesével, mint alperessel szemben kölcsön visszafizetése iránt kereseti kérelmet terjesztett elő a ... Megyei Bíróságon, amely perben az ítéletábra által helybenhagyott elsőfokú bírósági ítélet kötelezte a felperest a 6 000 000 Ft kölcsön és kamatai megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint a felperes - hivatkozása ellenére - nem tudta bizonyítani, hogy a 6 000 000 Ft-ot ajándékba kapta volna, ezt a kihallgatott tanúk vallomása és a csatolt okiratok sem támasztották alá.

A felperes a fenti előzmények után kereseti kérelmet terjesztett elő az alperesekkel szemben a 2008. június 12. napján megkötött tulajdonjogot megállapító és ajándékozási szerződés semmisségének megállapítása illetve megtámadása iránt.

Elsősorban azt állította, hogy a peres felek ügyletkötési akarata a perrel érintett szerződés kapcsán nem volt valós, mert a szerződő felek szándéka mindvégig az volt, hogy mind a telek, mind a ráépítéssel megvalósult felülépítmény a felperes kizárólagos tulajdonában maradjon.

Másodsorban arra hivatkozott, hogy a telekvásárlás és az építkezés időpontjában tulajdonszerzési korlátozás volt érvényben, ezért hiába állapodtak meg a felek 2008. június 12-én a ráépítéssel keletkezett tulajdonjogban és hiába ajándékozott a felperes, a megkötött szerződésük még semmis, mert az épület és a telekingatlan tekintetében a Ptk-ba (jogszabályba) ütköző módon nem tehették volna meg a szerződési nyilatkozatukat.

Harmadsorban - álláspontja szerint - a perbeli szerződés jó erkölcsbe ütközik, mert a szülők a válását a Fenyő úti ingatlan 4/8 tulajdoni illetőségének átruházását és a 6 000 000 Ft visszafizetését tartalmazó okirat aláírásától tették függővé.

Negyedsorban a vitatott szerződést tévedés jogcímén is megtámadta, mert azt hitte, hogy a szerződés aláírása csak a bontóper befejezésének a feltétele, és nem számított arra, hogy a 6 000 000 Ft-ot a szülők ténylegesen követelni fogják.

Ötödsorban jogi kérdésben való tévedés címén is támadta a szerződést, mert a kölcsön visszafizetése iránt folyamatban lévő perben a 2009. november 17. napján megtartott tárgyalást követően kapott a jelen perben eljáró jogi képviselőjétől olyan tartalmú tájékoztatást, amely szerint őt félrevezették az alperesek azzal kapcsolatban, hogy amennyiben a saját pénzeszközeikből építkeztek az ingatlanra, abból az következne, hogy

az ingatlan az ő tulajdonukba is kerül. E körben tehát Dr. R.M. okiratszerkesztő ügyvéd részére téves tájékoztatást adott.

Az alperesek a valamennyi jogcímen előterjesztett kereset elutasítását kérték.

Állították, hogy a szándékuk az ingatlan megvásárlásától kezdődően az volt, hogy a telekingatlan a felülepítménnyel együtt az ő tulajdonukba kerüljön, ezért költöztek be az ingatlanba és használják mind a mai napig. Álláspontjuk szerint a perbeli szerződés nem ütközik jogszabályba a telekingatlan ajándékozása és a ráépítéssel megvalósuló tulajdonszerzés tekintetében sem.

Vitatták, hogy a perbeli szerződés létrejötte feltétele lett volna a lányuk válásának. Hangsúlyozták, hogy a 6 000 000 Ft-ot visszafizetési kötelezettséggel bocsátották a felperes és volt házastársa rendelkezésére és tudomásul vették, hogy a köztük lévő belső megállapodás alapján a helytállási kötelezettséget a visszafizetésért utóbb a felperes vállalta egyedül.

A szerződés jó erkölcsbe ütközése kapcsán úgy nyilatkoztak, hogy a kezdetektől fogva kialakított egységes szerződési akaratuknak megfelelő állapot került megszövegezésre és rendezésre az ingatlan-nyilvántartásban.

Azzal sem értettek egyet, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd téves jogi tájékoztatást adott volna a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak találta.

Tényként állapította meg, hogy az alperesek a tulajdonszerzési korlátozás megszűnését követően rendezni kívánták eredeti tulajdonszerzési szándékukat, ezért az 1996-1997. évek folyamán Dr. R.M. ügyvédet megbízták egy olyan szándéknyilatkozat megszerkesztésével, amelyben rögzíteni kívánták, hogy a perbeli ingatlan vételére és az építkezésre az alperesi szülők pénzéből került sor. A felperes maga is emlékezett ennek az okiratnak az aláírására, de a pontos tartalmára nem, emlékei szerint erre azért került sor, hogy „ne legyen a férjének semmilyen igénye a későbbiek során”. Ebben az időben egyébként még a felperes és a volt házastársa házastársi életközösségben éltek.

A 2008. június 12-én megkötött három szerződéssel kapcsolatban pedig az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy bár Dr. R.M. járt el a szerződések végleges megszövegezésében és ellenjegyzésében, de a szerződés tartalmát a peres felek által megbízott jogi képviselők alakították ki.

A felperes elsősorban azt állította, hogy a perbeli ajándékozási és tulajdonjogot megállapító szerződés létre sem jött, mert az ő akarata nem irányult a szerződéses tartalom megvalósítására. Az elsőfokú bíróság az alperesek személyes előadásából és az azt alátámasztó Dr. R.M. ügyvéd érdektelen tanú vallomásából azt állapította meg, hogy az alperesek töretlen szándéka volt, hogy a tulajdonviszonyokat akként rendezzék az ingatlan-nyilvántartásban, ahogyan az kezdetektől fogva a szerződő felek akarata volt. Ezt igazolta a felperes által is elismerten, 1996-ban vagy 1997-ben keltezett szándéknyilatkozat megfogalmazása is.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperes az okiratok, a bontóperi ügyiratok és a kölcsön visszafizetése iránti per iratanyagának beszerzésén kívül semmilyen más tartalmú bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, és így nem tudta bizonyítani azt, hogy a perbeli szerződés nem a peres felek kölcsönös és egybehangzó akaratának kifejezésével jött létre.

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a kereset jogalapját nem bizonyította a felperes a szerződés jogszabályba ütközésének tényével kapcsolatban sem, ugyanis az a Ptk. 113. §-ába nem ütközik, mert a telek és a felülepítmény tulajdonjoga egymástól éppen a két eltérő típusú tulajdonszerzés miatt válhatott el.

A Ptk. 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti, viszont a (2) bekezdés alapján az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga a törvény, vagy ha a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik. Ez utóbbi jogszabályi rendelkezés figyelembevételével kötötték meg a felek 2008. június 12. napján az ajándékozási és tulajdonjogot megállapító okiratot, vagyis a perbeli szerződés nem ütközhet a felperes által felsorolt jogszabályhelyekbe.

A szerződés jó erkölcsbe ütközése kapcsán sem vezetett eredményre - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - a felperes kereseti kérelme. Nem volt vitás, hogy az alperesi szülőktől származó levelet a felperes megkapta, azonban az abban foglalt kifejezések használata illetve a szülők álláspontja nem alkalmas a felperes által felhívott jó erkölcsbe ütközés bizonyítására. Ehhez ugyanis az alperesek részéről olyan jellegű nyomást kellett volna gyakorolni a felperesre, és olyan mértékű elvárásokat kellett volna vele szemben támasztani, amely általában véve a jog rendeltetésszerű társadalmi gyakorlásával ellentétes. A felperes azonban ezt nem bizonyította, annál is inkább, mert erre csupán tényelőadást terjesztett elő.

A tévedésre illetve a jogi kérdésben történt tévedésre hivatkozással kapcsolatban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a megtámadás vonatkozásában a felperes a tudomásszerzés időpontját 2009. november 17. napjában jelölte meg, mert a jelen perben jogi képviselőt ellátó képviselője ebben az időpontban adta az arról való tájékoztatást. Ezzel a felismerés időpontját a felperes valószínűsítette és a megtámadási határidő elévülési jellegű voltára tekintettel a kereset 2009. december 14-i előterjesztésével a felperes eleget tett a haladéktalan igényérvényesítés követelményének. Ezért az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta a megtámadási kereset jogalapját, azonban figyelembe véve a peres felek nyilatkozatát, illetve Dr. R.M. ügyvéd érdektelen tanú vallomását azt állapította meg, hogy a felperes nem tudta sikeresen bizonyítani a megtámadási kereseteinek jogalapját sem.

A Ptk. 210.§ (1) bekezdésében meghatározott tévedést sem igazolta a felperes, miszerint a 6 000 000 Ft-ot a szülők tőle nem fogják kérni. A bontóperben csatolt okiratok tartalmát a felperes ismerte, azok tekintetében számára a jogi képviselője tájékoztatást adott, és a bontóperi iratokban nem volt arra utalás, amely azt valószínűsítette volna, hogy nem kellő felkészültséggel és körültekintetéssel járt volna el a felperes jogi képviselője. A felperes kérhette volna - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - a volt jogi képviselője tanúkénti kihallgatását, de erre vonatkozó indítványt nem terjesztett elő. Ezen túl Dr. R.M. ügyvéd érdektelen tanúvallomása is alátámasztotta, hogy a perbeli szerződéssel együtt kellett értelmezni a házastársi vagyonközösséget megosztó megállapodást, amelyben egyértelműen akként rendelkeztek a házastársak, hogy az alperesi kölcsön visszafizetési kötelezettségét csak a felperes vállalja.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság valamennyi jogcímen előterjesztett a perbeli szerződés semmisségére, illetve megtámadására irányuló keresetet elutasította, és

kötelezte a felperest a pervesztességére tekintettel a le nem rótt kereseti illeték, illetve az alperes javára perköltség megfizetésére.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a sérelmezett határozat megváltoztatásával a keresetének megfelelő határozat meghozatalát kérte.

Arra hivatkozott, hogy a perben alapvető eldöntendő kérdés, hogy a keresettel támadott 2008. június 12-i szerződés az alperesek ezt megelőzően keletkezett tulajdonjogának megállapítására vonatkozik-e, vagy pedig maga az okirat keletkeztette az alperesek tulajdonjogát. Álláspontja szerint az okirat elnevezéséből, szövegezéséből és tartalmából az következik, hogy a megállapodás az alperesek már korábban létrejött tulajdonjogának földhivatali bejegyzésre alkalmas okiratba foglalt elismeréséről szól. Azonban az alperesek nem szerezhettek tulajdont a felépítményen ráépítés címén. Annak ellenére, hogy ők finanszírozták az építkezést, az építető jogilag a felperes volt, az építési és használatbavételi engedély az ő nevére szült, sőt 2001-ben az épületet a felperes tulajdonaként vették fel az ingatlan-nyilvántartásba. Mivel nem az alperesek voltak az építetők, nem is köthettek a felperessel a Ptk. 97. §-a szerinti megállapodást, így tulajdonjogot a felépítményen egyáltalán nem szerezhettek. Kifejtette, hogy a felépítményen akkor keletkezett a tulajdonjog, amikor az építkezés befejeződött, és az írásbeli megállapodást ekkor kellett volna megkötöniük, mert az határozta volna meg, hogy kinek a tulajdonaként fog majd létrejönni a felépítmény. Eltérő írásbeli megállapodás hiányában a felépítmény a felperes tulajdonként jött létre, így viszont jogszabályba ütközik minden ezzel ellentétes okirati megállapodás, mert az nem felel meg a valóságnak. Az erre vonatkozó felperesi elismerés tehát joghatás kiváltására alkalmatlan.

Megítélése szerint akkor is a Ptk-ba ütközne a megállapodás, ha a szerződő felek szándéka szerint maga a szerződés keletkeztetné az alperesek tulajdonjogát a felépítményen, ugyanis a ráépítés eredeti szerzőmód, nem pedig származékos. A ráépítéssel a tulajdonjog az építkezés befejezésekor keletkezik, és az egyszer már létrejött tulajdonjog alanyát szintén ráépítés címén külön jogügylettel utólag megváltoztatni nem lehet.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság határozatának indokolása mellőzte az abban való állásfoglalást, hogy a felépítmény kinek a tulajdonaként jött létre. Az alperesek előadása szerint a tulajdonszerzésüket a megvásárláskor, illetve a kivitelezéskor kizárta a jogszabály, ebből viszont következik, hogy e tulajdonszerzést korlátozó jogszabályba beleütközik a megállapodás, még ha 2008. évben jött is létre.

Kiemelte, hogy noha a felek egy okiratba foglalták az ajándékozást és ráépítést, azok mind időben, mind ingatlan-nyilvántartási és jogi szempontból külön jogi aktusnak minősülnek. Megjegyezte, hogy a keresettel támadott megállapodás szövegezése is ezzel a jogi és ingatlan-nyilvántartási problémával küzd, amikor a „a fenti ingatlan hányadnak megfelelő telek” és „az ajándékozás tárgyát képező ingatlanilletőség telket érintő forgalmi értéke” kifejezéseket használja.

Kifogásolta, hogy a Dr. R.M. tanú által említett, tartalmában meghatározatlan, feltehetően 1996-ban keletkezett (egyébként jogszabályba ütköző) okiratot egyik peres fél sem mutatta be a per során, így annak tartalma nem ismert és a felperes a tárgyaláson laikusként és emlékei szerint megfelelő magyarázatát adta az okirat elkészültének.

Azt sem értékelte kellő súllyal - álláspontja szerint - az elsőfokú bíróság, hogy a tulajdonszerzést korlátozó szabályok megszűnését követő 22 éven keresztül miért nem rendezték az alperesek tulajdonjogukat, annak ellenére, hogy a saját tulajdonuknak

tekintették az ingatlant. Ennek egyetlen elfogadható magyarázatát abban látta, hogy 2008-ig mindenki úgy tekintette, hogy a perbeli ingatlanilletőség a felperesé a véglegesség jellegével.

Azzal is érvelt, hogy Dr. R.M. tanút az elsőfokú bíróság nem tekinthette volna érdektelennek, mert a keresettel támadott okirat szerkesztőjeként közvetlenül érintettnek minősül, hiszen az általa szerkesztett okirat érvénytelensége a per tárgya, illetve más kapcsolódó ügyben a volt férj, illetve a jelen per alpereseinek jogi képviselőjeként járt el a felperessel szemben.

A jogi kérdésben való tévedésre vonatkozó hivatkozás lényegét álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem a felperesi előadásnak megfelelően rögzítette az ítéletében.

Ez szerinte annak kijelentésében rejlik, hogy az építkezés alperesek általi finanszírozásából következnek a tulajdonjoguk. Ez pedig nem helytálló, mert a Ptk. főszabálya szerint a felépítmény az alperes, mint földtulajdonos tulajdonaként jön létre, az okirat mégis kategorikusan ezzel ellentétes jogi tájékoztatást tartalmaz. E körben tehát semmilyen további bizonyításra nincs szükség, mivel magából az okiratból kitűnik a jogi kérdésben való tévedés. E tényen pedig nem változtat az a körülmény sem, hogy a felperest a bontóper kapcsán ügyvéd képviselte. Dr. K.M. a felperesi jogi képviselő meghatalmazása ennek az okiratnak az elkészítésére, ellenőrzésére nem terjedt ki (Dr. R.M. is úgy nyilatkozott, hogy annak tartalma körében a felperesi ügyvéddel soha nem egyeztetett).

Az alperesek a fellebbezésre tett észrevételükben az ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján.

Hangsúlyozták, hogy a perben kihallgatott okiratszerkesztő Dr. R.M. ügyvéd nem tekinthető elfogultnak, mert azokat a tényeket mondta el, amelyek a valóságnak megfelelnek, és amelyeket a felperes maga is részben elismert.

Arra hivatkoztak, hogy a felperes ismerte az ajándékozási szerződésnek a tartalmát, ő maga kívánta megmutatni az őt a bontóperben képviselő ügyvédnek, így érthetetlen az a védekezése, hogy nem adott megbízást annak elkészítésére.

Továbbra is állították, hogy nem volt rejtett indoka az 1990-es évek második felében annak, hogy a tulajdonjogukat a felperes elismerje, hiszen a felperes elvált házastársával akkor is, és azóta is normális, békés viszonyban vannak.

Az ítélet tábla a felperes fellebbezését nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a peres felek személyes előadásának, a kihallgatott tanúk vallomásának, az okirati bizonyítékoknak az egybevetése, azok helytálló értékelése alapján a tényállást helyesen állapította meg, melyből helytálló jogi következtetésre jutott. Döntését kellő részletezettséggel megindokolta, amely kiegészítésre nem szorul. A megalapozott döntés cáfolatára a felperes fellebbezésében foglaltak nem voltak alkalmasak.

Mindenekelőtt hangsúlyozza az ítélet tábla, hogy a felperes keresete a 2008. június 12. napján kelt tulajdonjogot megállapító, és ajándékozási szerződés érvénytelenségének megállapítását célozta, ezért a peres felek szerződéskötéskori, 2008. június 12-i akarata volt a kereset elbírálása szempontjából vizsgálendő.

A polgári jogunkban érvényesülő szerződési szabadság elvéből következően a felek szabadon döntenek abban a kérdésben, hogy kötnek-e szerződést, és ha igen milyen tartalommal.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy ügydöntő jelentősége van a keresettel támadott szerződés jogi természetének, azaz, hogy az okirat az alperesek korábban keletkezett tulajdonjogának elismeréséről szól, vagy maga az okirat keletkeztette az alperesek tulajdonjogát.

A felperesnek ugyan helytálló az érvelése, miszerint az ingatlan telke a tulajdonát képezte, és tulajdonába került az azon épült felülepítmény is. Ez a hivatkozás ténszerű is, mivel a felperes volt az ingatlan építtetője, és a nevére került kiadásra az építési és használatbavételi engedély is. Az alperesek tulajdonszerzését azonban ténylegesen nem a ráépítés törvényi feltételeinek megvalósulása és annak felperes által történő elismerése alapozta meg, hanem az a szerződési akarat, amely realizálta azt a tényt, hogy mind a telek, mind a felülepítmény megvásárlására, illetve megépítésére a szülők pénzéből került sor, akik saját maguknak, saját használatukra építették az ingatlant, ahogyan a használat a későbbiek során meg is valósult. Az más kérdés, hogy a korábban hatályban volt tulajdonszerzési korlátozások vezettek oda, hogy az alperesek a felperes nevére vásárolták az ingatlant, és a felperes nevén történt az építkezés is.

A tulajdonjog rendezése korábban is szándékában állt a feleknek, de feltehetően az átíratás többletköltsége miatt senkinek nem volt sürgős a rendezés, ezért elodázták azt mindaddig, míg a felek közötti kapcsolat megromlása miatt ez ismételten napirendre került. A peres felek ekkor jogi formába foglalták a tényleges finanszírozáshoz és a tényleges szerzési akarathoz igazodó tulajdonjog változást, amelynek formájaként választották az ajándékozást, illetve a ráépítést. A felek szerződési akarata arra irányult, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint is az ingatlant vásárló és építtető alperesek nevére kerüljön. Ez okból nem lehet számon kérni a szerződésen a ráépítés törvényi feltételeinek fennálltát, vagy annak hiányát, az utóbbi legfeljebb a jogi tévedés körében értékelhető. Ezért a felperes által hivatkozott okból a szerződés jogszabályba ütközése nem állapítható meg, és mivel az alperesek tulajdonjoga sem úgy mond „visszamenőlegesen” keletkezett, különösen nem 1985-re visszamenőleg, ezért az tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközhet.

Megjegyzni az ítéletábla, hogy nincs jelentősége a jogvita elbírálása szempontjából a ma már fel nem lelhető, de ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre korábban sem alkalmas okirat bemutatásának, amelynek létezését nemcsak az okiratot készítő ügyvéd, de maga a felperes is elismerte. Az okirat az alperesek korábbi tulajdonrendezési szándékát volt hivatott alátámasztani, amely közömbös a jelenlegi szerződéskötés akarat szempontjából, túl azon - ahogyan az elsőfokú bíróság is több esetben hangsúlyozta -, hogy a perbeli esetben nem az alpereseket, hanem a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség a szerződés érvénytelensége tekintetében és ez okból a bizonyítatlanság következményei is őt terheli.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés nem jött létre. A peres felek kölcsönös és egybehangzó akaratának hiányát a felperes csupán állította, de nem bizonyította, azt cáfolja maga az okirat, az azt készítő ügyvéd tanú vallomása, de maga a felperes nyilatkozata is. A felperes által e körben előadott hivatkozás - mögöttes szándéka -

legfeljebb a szerződés színleltisége szempontjából lenne értelmezhető. Csakhogy az egységes bírósági gyakorlat a Ptk. 207. § (6) bekezdésének értelmezése körében 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. A színlelés ebből következően csak akkor eredményez érvénytelenséget, ha az ügyleti akaratot érinti, és valamennyi szerződést kötő fél részéről fennáll. Ha pedig a szerződés más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A felperes esetleges egyoldalú színlelése ezért a szerződés érvénytelenségét nem eredményezheti.

A felperes alaptalanul hivatkozott a szerződés jó erkölcsbe ütköző voltára is. A következetesen érvényesülő bírósági gyakorlat szerint a Ptk. 200. § (2) bekezdésében szabályozottan nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközőnek csak az a szerződés minősül, amelyet a jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, a jogügylet tartalma, illetve joghatása az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélése is egyértelműen tisztességtelennek minősíti.

A „jó erkölcs” tehát olyan jogi kategória, amely a társadalom általános értékítéletét fejezi ki. A szerződés jó erkölcsbe ütközésének megállapítása során ezért nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálni, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e. Az adott esetben a szerződés nem irányul tisztességtelen célra, hiszen az alperesek saját pénzeszközeikből vásárolták, illetve építették az ingatlant, amely kizárólag a tulajdonszerzési korlátozás miatt került az akkor még kiskorú felperes nevére. Ez a „megoldás” bevett gyakorlat volt a tulajdonszerzési korlátozás kijátszására, és a legtöbb esetben nélkülözte a szülők részéről az ajándékozási szándékot. A perbeli esetben azonban nem a korabeli tulajdonszerzési korlátozás kijátszása, hanem a 2008. június 12-i szerződés jó erkölcsbe ütközése vizsgálendő, márpedig a tulajdoni viszonyoknak a tényleges finanszírozáshoz igazodó rendezése semmilyen erkölcsi normát nem sért, mi több erkölcsi szempontból a felperes részéről történő „ajándékozás” kikényszerítése az, ami nem támogatható.

A szerződés jó erkölcsbe ütközését nem támasztják alá az alperesek által írt levélben kilátásba helyezett esetleges jogkövetkezmények sem, melyek legfeljebb megtámadási okként értékelhetőek. Egyebekben pedig a felperes a levél becsatolásán kívül semmivel nem igazolta az okirat aláírásának a válásától való függővé tételét (egyébként is a házasság felbontása nemcsak közös megegyezés alapján lehetséges), illetve a 6 000 000 Ft-nak az elengedését. Ezt kifejezetten cáfolják a házasság felbontásakor a felperes és volt házastársa közötti szerződések, a jogi képviselők (és nemcsak az okiratot készítő ügyvéd) bontóperi nyilatkozatai, és maga a házastársak közötti elszámolás számszaki eredménye.

Az ítéletábra nem találta alaposnak a szerződésnek a tévedésre, illetve jogi kérdésben való tévedésre alapított megtámadását sem. A felperes a tévedést abban látta megvalósulni, hogy az építkezés alperesek általi finanszírozásából következik az alperesek tulajdonjoga, míg álláspontja az volt, hogy a jogi tévedést maga a szerződés szövege is alátámasztja, amikor is az okiratot szerkesztő ügyvéd az alperesek saját pénzeszközből történő építkezéséből következően vezeti le az alperesek tulajdonjogának felperes általi elismerését.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes sem a tévedés, sem a jogi tévedés tényét nem bizonyította, saját előadást sem tett arra vonatkozóan, hogy a hivatkozott megfontolások készítették a szerződés megkötésére. Nem bizonyította azt sem, hogy abban a tévedésben volt, hogy a 6 000 000 Ft-ot a szülei nem követelik vissza, mely tényt cáfolja a volt házastársával kötött fentiekben hivatkozott megállapodása és elszámolása.

Alaptalanul sérelmezte a felperes az okiratot készítő ügyvéd tanúvallomásának figyelembevételét is, ugyanis azt nem önmagában értékelte a bíróság, hanem az egyéb okirati bizonyítékok és a peres felek nyilatkozatával egybevetve, ezért a tanú érdekeltnek nem tekinthető.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése alapján - utalással a Pp. 254. §-ának (3) bekezdésére is - lényegében helyes indokai alapján helybenhagyta.

Az illeték-feljegyzési jogban részesült felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéltábla kötelezte a felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, illetve az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1)-(3) bekezdései alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megtérítésére.

A felperes a másodfokú eljárás során felmerült költségét (ügyvédi munkadíj) maga köteles viselni. Köteles továbbá megtéríteni az alperesek számára a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a jogi képviseletükkel felmerült ügyvédi költségből eredő perköltségüket, amelynek az összegét az ítéltábla a Pp. 79. § (1) bekezdése alapján hivatalból, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) - b) pontjai, (5)-(6) bekezdései és 4/A.§ (1) bekezdése figyelembevételével állapította meg.

Debrecen, 2011. június hó 07. napján

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk a tanács elnöke, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk előadó bíró, Cógoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó