



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.084/2022/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kiss Miklós Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe1, ügyintéző: felperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek, a alperesi jogi képviselő neve ügyvéd (ügyvéd címe2) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2021. december 14. napján kelt 23.P.22.228/2019/49. számú ítélete ellen, a felperes részéről 54. sorszám alatt benyújtott fellebbezése 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 alperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel mint vevővel a budapesti helyrajzi szám1 hrsz.-ú, ingatlan címe1 szám alatti ingatlan vonatkozásában 2018. augusztus 13-án megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Kérte az alperes kötelezését annak tűrésére, hogy az ingatlanra az ő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlannyilvántartásba visszajelzésre kerüljön „szerződés érvénytelenségének megállapítása, eredeti állapot helyreállítása” jogcímén. Kérte továbbá a földhivatal megkeresését az alperes tulajdonjogának törlése és az ő tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzése érdekében.

A felperes keresetét elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 20013. évi V. törvény (Ptk.) 6:92. § (2) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 6:96. §-ára, harmadlagosan a Ptk. 6:91. § (1) bekezdésére alapította. Kérelme indokául előadta, hogy 2018. március végén egy

internetes társskereső oldalon ismerkedett meg az alperessel, akivel rövid időn belül bizalmas és szoros kapcsolatot alakított ki. A perbeli ingatlant az édesanyja használta, aki onnan kiköltözni nem volt hajlandó, azonban a saját édesanyja ellen nem kívánt peres eljárást indítani. Az alperes ezért felajánlotta, hogy az ingatlant írássák át az ő nevére és akkor ő majd kívülállóként hatékonyabban tud fellépni az édesanyja ellen, majd az ingatlan tulajdonjogát visszaíratják rá. Ezen felajánlást elfogadva került sor az adásvételi szerződés aláírására. A felperes állítása szerint az alperes a vételárat nem fizette meg, a szükséges pénzügyi fedezettel nem rendelkezett, az előre elkészített szerződésben a vételár összege ki volt pontozva, az alperes és az okiratot szerkesztő ügyvéd beszélte meg, hogy milyen összeg kerüljön vételárként feltüntetésre. Az édesanyja kiköltözését követően több alkalommal kérte az alperest, hogy írássák vissza a nevére az ingatlant, azonban azt az alperes halogatta, kitérő válaszokat adott. Az alperessel közös jövőt terveztek, részére több alkalommal jelentős összeget adott át, valamint mindkettőjük részére személygépkocsit vásároltak, amihez az önerőt ő biztosította. Értékes ingóságai az alperesnél vannak, azokat az alperes abádszalóki házában helyezték el. A felperes érdi házát 2018. októberében eladta, ahonnan november 12-én település2be, bérelt lakásba költözött, azonban az alperes nem költözött be, ugyanis fény derült arra, hogy a gyermekével és annak édesanyjával lakik együtt. Előadta, hogy 2019. február közepén ismerte fel, hogy az alperes becsapta, ekkor szerzett tudomást arról, hogy az alperes gyermekét és élettársát otthagyva az abádszalóki házba költözött egy másik nővel együtt. Tudomást szerzett arról, hogy az alperes társskereső oldalakon középkorú, jó anyagi helyzetben lévő nőkkel ismerkedett, akiknek vagyonát kicsalta. Világossá vált számára, hogy az alperes a kapcsolatukat kizárólag a pénzének megszerzésének érdekében tartotta fenn.

A felperes állította, hogy a szerződés színlelt, kizárólag abból a célból jött létre, hogy az ingatlanból az édesanyja kiköltözését elősegítse. Megítélése szerint a szerződés jóerkölcsbe ütközik, e körben hivatkozott a BH2001. 473. számú eseti döntésben foglaltakra.

Előadta, hogy az alperes megtévesztette őt, ugyanis a perbeli ingatlant az édesanyja kiköltözését követően visszaíratni ígérte, ezen magatartásával a szerződéskötési akaratát befolyásolta.

[2] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult az alábbi indokok mellett: Az adásvételi szerződés nem színlelt, a felperes valós értékesítési hajlandóságot mutatott, nem volt szó arról, hogy az ingatlant később vissza kellene juttatnia a felperesnek. A felperes álláspontja szerint neki nem állt fenn szerződéskötési szándéka, így a színlelt szerződés egyik fogalmi eleme, tehát a leplezett szerződés megkötésére irányuló konszenzus hiányzik; ha az egyik fél egyáltalán nem akar szerződést kötni nem lehet szó semmisségről. A felperes titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényességét a Ptk. 6:92. § (1) bekezdése alapján nem érinti.

A szerződés nem ütközik jóerkölcsbe, a felperesi állítás valóságának esetén sem sérti egyértelműen és súlyosan a társadalomban általánosan érvényesülő erkölcsi értékrendet az, ha valamely jogügylet olyan hatást vált ki, amelynek eredményeként egy jogcím nélküli lakáshasználó az általa lakott ingatlan elhagyásával lenne fenyegetve.

A szerződéskötés során nem tévesztette meg a felperest, nem fordult elő olyan, hogy anyagi haszonszerzési céllal ismerkedett volna középkorú nőkkel. Az ingatlanértékesítés gondolata a felperesben merült fel először, ezt követte a vételi szándékának kialakulása.

A szerződés színleltségére történt felperesi hivatkozással szemben a BH1998. 292. számú döntésben foglaltakra hivatkozott.

[3] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és döntött a perköltség viselése tárgyában is. Ítéletét az alábbiak szerint indokolta:

A színlelt szerződés tekintetében a felperesnek bizonyítania kellett a tulajdonjog átruházási és szerződési akarat hiányát, valamint a vételár teljes kiegyenlítettlenségét. A perbeli adásvételi szerződés a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 325. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyítóerejű magánokirat, ezért a Pp. 325. § (3) bekezdése alapján az ellenkező bizonyításig teljes bizonyító erővel bizonyítja, hogy az okirat aláírója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetve elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el. Az okirat valódiságát egyik fél sem vonta kétségbe.

Az elsőfokú bíróság életszerűtlennek találta, hogy a felperes az édesanyja kiköltözését kívánta elérni a perbeli ingatlanból a szerződés megkötésével. A felperes 2007-ben örökölte az ingatlant az apai nagymamájától, az adásvételi szerződésig eltelt 11 év alatt azonban nem tett lépéseket annak érdekében, hogy kiderítse milyen lehetőségei vannak az ingatlan kiürítésével kapcsolatban. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy nem lehetett annyira fontos a felperes számára a megoldás megkeresése a perbeli ingatlan birtokba vételéhez, mely tény kétségesse teszi annak valós voltát, amit a szerződés színleltségének okaként előadott.

Az elsőfokú bíróság lényeges körülménynek tekintette, hogy az alperesnek 1.800.000 forint vagyonszerzési illetéket kellett megfizetnie, és a visszairás esetén újabb illetékfizetési kötelezettség keletkezett volna, valamint ügyvédi költség ismét fizetendő lett volna, így várhatóan több mint 4.300.000 forint költséggel járna ezen jogi ügylet, valamint számolni kellett azzal, hogy a felperes édesanyjának kiköltözése is több hónapot vesz igénybe, esetlegesen eljárást is indítania kellett volna, amely elhúzódhat. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperes édesanyjának megromlott az egészségi állapota, a kiköltözést követően három hónappal meghalt. Mindezekre tekintettel észszerűtlen döntésnek minősült volna, hogy a felperes az alperessel a perbeli okirat révén színlelt szerződést kössön. Az ügyleti akarat tartalmát kifejező esemény az ingatlanban lévő mérőóráknak az alperes nevére történő átírásának ténye is. A felperes a mérőórák átírásához szükséges különböző okiratokat az alperes rendelkezésére bocsátotta, mindezt célszerűnek tartotta, mivel a mérőórák egy része az édesanyja, illetve nagymamája nevében volt nyilvántartva. A mérőórák átírása időpontjában már a felperes édesanyja az ingatlanból kiköltözött. Célszerűtlen, hogy az alperes lépett az ingatlan birtokába ahelyett, hogy azt a felperes vette volna birtokba és ennek megfelelően intézkedett volna az ingatlan bérbeadása érdekében. A 2018. október 25-én kelt átadási jegyzőkönyvben nem az ingatlan alperes részére való birtokbaadásának tényét kellett volna rögzíteni, hanem meg kellett volna határozniuk az időpontját az ingatlan tulajdonjogának a felperes részére történő visszaruházásának. Ezen okiratban a felek kijelentették, hogy a jogügylet kapcsán további követeléssel, igénnyel nem lépnek fel egymással szemben. Ez is a felperesi nyilatkozat színlelt volta ellen szól. Kiemelte a bíróság, hogy a felperesnek nem volt tudomása arról, hogy az adásvételi szerződésen kívül bármilyen egyéb okiratot mutatott volna az alperes az édesanyjának az ingatlanból történő kiköltözéséig. A felperes édesanyja nem volt abban a helyzetben egészségi állapotára és ügyintézési képességére figyelemmel, hogy ellenőrizte volna, hogy az alperes tulajdonjogát valóban bejegyezték-e az ingatlannyilvántartásba.

Az ingatlan még 2018-ban bérbeadásra került havi 150.000 forintért, azonban a rendelkezésre álló telefonbeszélgetésekben a felperes nem kérte a befolyt bérleti díj részére történő megfizetését, továbbá nem kezdeményezte, hogy azt a tulajdonjog átruházási illeték összegébe számítsák be, mely a perbeli szerződés színleltsége esetén nyilvánvalóan a felperest illette volna meg. 2019. januárjában szerzett tudomást arról, hogy szintén havi

150.000 forintért adta ki az ingatlanban lévő másik lakást is az alperes, azonban a bérleti díjat a felperesi állítás szerint az alperes adótartozása miatt nem tudta részére megfizetni.

Az elsőfokú bíróság a felperes terhére rótta, hogy - miután a korábbi barátságában 2017-ben csalódott - nem törekedett arra, hogy az alperessel rögzítsen olyan tartalmú okiratot, amelyben szerepel, hogy nem fizetett vételárat, valamint mi az adásvételi szerződés célja. A felperes korábbi csalódása miatt döntött úgy, hogy a telefonbeszélgetéseket rögzíti. Az eljárás során semmilyen módon nem nyert bizonyítást, hogy az alperes ne rendelkezett volna a vételár kifizetéséhez szükséges pénzeszközzel.

[4] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereseti kérelmével egyező döntés meghozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Indokául előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, a rendelkezésre álló bizonyítékokat, nyilatkozatokat nem megfelelően, nem teljeskörűen értékelte, azokból téves következtetéseket vont le. A bíróság az ő nyilatkozataiból és az azt alátámasztó bizonyítékokból kizárólag a jelentéktelen ellentmondásokat emelte ki, melyből arra a következtetésre jutott, hogy a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

Sérelmezte: a bíróság nem értékelte, hogy az alperessel milyen módon, hogyan ismerkedett meg, hogyan alakult a kapcsolata.

Következetesen állította, hogy az ingatlanát nem kívánta eladni, annak értékesítésére semmilyen lépést nem tett, azt a lakottság miatt kívülálló részére nem is tudta volna csak nyomott áron értékesíteni. Elfogadhatatlannak tartotta a bíróság okfejtését, miszerint 11 évig nem tett semmit az ingatlan birtokba vétele tekintetében, így az nem volt fontos számára. Az alperes által felajánlott megoldást megfelelőnek találta, azonban akkor nem volt előre látható, hogy mindez az alperes magatartása folytán félbeszakad.

Nem osztotta azt az ítéleti érvelést, hogy a jogügylet megkötésével jelentős költség merült volna fel, mely nem állt arányban az elmaradt bérleti díj összegével. Az ingatlan nevére történő visszaírásával ugyanis az illeték már nem merült volna fel, mivel a szerződés annak megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal történő felbontásával megtörtént volna a tulajdonjog nevére történő visszaírása, így lehetőség lett volna a már befizetett vagyónátruházási illeték visszaigénylésére az illetéktörvény 80. § (1) bekezdés c) pontja alapján, csupán az ügyvédi munkadíj merült volna fel költségként.

Sérelmezte, hogy az ítélet hosszasan foglalkozik édesanyja egészségi állapotával, aki segítségre szorult, de nem volt magatehetetlen; ellenezte, hogy az alperes kitegye őt az ingatlanból. Az édesanyja a szerződéskötést követően pár hónappal elhalálozott, azonban nem elfogadható, hogy erre tekintettel a bíróság észszerűtlennek minősíti a szerződéskötést, ugyanis a döntés meghozatala időpontjában nem volt ismert az édesanyja halálának időpontja.

A bíróság túl nagy jelentőséget fordított a birtokbaadási jegyzőkönyvnek, mely a szerződés szükségképpen velejárója a fogyasztásmérők átírása érdekében. Célszerűnek tartotta, hogy valamennyi fogyasztásmérő átírásra kerüljön az alperes nevére, majd onnan visszaírásra az ő nevére. Hangsúlyozta, hogy az illeték összegét ő adta az alperes részére, azt tőle elkérte azzal, hogy az ingatlanáról van szó. Ez a körülmény egyértelműen alátámasztja a jogügylet színlelt jellegét, ez normál hétköznapi szerződés esetén fel sem merülhet. 2018. december közepén miután tudomást szerzett az egyik lakrész bérbeadásáról, kifejezetten szorgalmazta a visszaírást, a bérleti díjjal történő elszámolást, különösen, amikor a másik lakrész is bérbeadásra került. Az alperes e körben csak ígéretet tett, hitegette.

A vételár átadása vonatkozásában az elsőfokú bíróság elfogadta az alperes észszerűtlen és nem bizonyított előadását. Vizsgálandó, hogy az alperes rendelkezett-e a vételár kifizetéséhez szükséges pénzeszközzel. Az alperesi nyilatkozatokat a bíróság fenntartás nélkül elfogadta, az abban rejlő ellentmondások feloldása, értékelése nélkül. Az alperes folyamatos fizetési nehézségekkel küzdött, vállalkozása nem az általa állított mértékben volt nyereséges, folyamatosan kisebb-nagyobb pénzüsszegeket kért, mind az ő, mind a vállalkozása tekintetében végrehajtási eljárás indult, saját alkalmazottait sem fizette ki. A pénzeszközei származását összecszerűen megjelölni nem tudta, eltérő nyilatkozatokat tett.

A felperes kifogásolta, hogy az általa bejelentett tanú1 tanú nyilatkozatát a bíróság egy apró ellentmondásba kapaszkodva nem találta alkalmasnak az általa előadottak alátámasztására, tanú5 tanúvallomásával a bíróság nem foglalkozott arra tekintettel, hogy a tanúnak nem volt közvetlen észlelése a peres felek között történetekről. Hangsúlyozta, hogy nincs jelentősége annak, hogy két év távlatából tanú1 nem pontosan emlékezett bizonyos időpontokra.

Kiemelte: nem tett személy4, személy2, tanú3 tanúk előtt olyan kijelentést, hogy olcsón adta el az ingatlant. Erre vonatkozóan a tanúk az alperesi állítás alátámasztása érdekében nyilatkoztak. Maga az alperes nyilatkozott az eljárás során úgy, hogy a vételár megfelelt a valóságos forgalmi értéknek, azt az illetékhivatal elfogadta, majd a tárgyaláson előadta, hogy legalább 55.000.000 forint értékű ingatlant vásárolt meg. személy2 a „bulin tök részeg volt”, tanú3, személy4 tanúk pedig az alperes befolyásolása alatt álltak.

A másodlagos kereseti kérelem körében fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadottakat, a harmadlagos kereseti kérelme körében pedig hangsúlyozta, hogy az alperes abban a tévedésben tartotta, hogy a lakás kiürítését követően az ingatlan tulajdonjogát a nevére visszairatja. Megismételte, hogy eladási szándéka nem volt.

[5] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte a felperes perköltségben történő marasztalása mellett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, álláspontját a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően alakította ki és indokolta.

Az elsődleges kereseti kérelem körében kiemelte, hogy a szerződés színleltségét csak akkor lehet felhívni, ha a felek között a szerződéskötésre vonatkozó konszenzus áll fenn, de akaruk nem arra a szerződésre irányul, amit névleg megkötnék. A felperes szándéka az ingatlan értékesítésére, valamint részéről az ingatlan megvásárlására valós volt. A felperes a rá rótt bizonyítási kötelezettségnek nem tett eleget, hitelt érdemlő bizonyítékot nem mutatott fel. Az okiratok, valamint a tanúvallomások szintén az alperesi álláspontot támasztották alá. Az okiratot szerkesztő ügyvéd, valamint személy4 és tanú3 tanúvallomása cáfolja a felperesi előadást. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette, hogy milyen módon ismerkedett meg a felperessel, hogyan alakult a kapcsolatuk, az az ítélet harmadik oldal [2]-[3] bekezdésében feltüntetésre került.

A felperesnek az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos érvelése sem helytálló, nyilatkozatából kitűnik, hogy teljesen tisztában volt az illetékfizetési kötelezettséggel.

A felperes a lánya tanúvallomásával is ellentmondásba került. tanú1 tanúkenti meghallgatása során is eltérően nyilatkozott, így helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra, hogy a tanúnak és a felperesnek a szavahihetősége megdőlt.

Az alperes rámutatott: annak ellenére, hogy a felperes a telefonbeszélgetéseket rögzítette, egy olyan beszélgetést nem tudott felmutatni, ami azt támasztotta volna alá, hogy az ingatlan tulajdonjogának visszairását kérte, illetve sürgette volna.

Nem osztotta azt a felperesi álláspontot, miszerint a vételár készpénzben történő kifizetése életszerűtlen lenne, ugyanis nincs előírás arra nézve, hogy kizárólag ilyen nagyságú összeg átutalással lenne fizethető. A felperes ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban elismerte a teljesítést.

Az alperes a másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban kiemelte, hogy a felperes nem adta indokát annak, hogy a kérelme milyen okból lenne alapos. A jogügylet társadalmilag nem elítélhető, az adásvételi szerződésben rögzített akarat nem ütközött a társadalmi közfelfogásba, a felperes pedig nem bizonyította, hogy akaratuk eltért volna a szerződésben foglaltaktól.

A harmadlagos kereseti kérelem kapcsán a felperes a tényállításait nem támasztotta alá, nem igazolta a megtévesztés tényét. Utalt a felperes ellentétes nyilatkozataira, miszerint a felperesi tényállítás és felperesi jogállítás ellentétes. A felperes állítja, hogy nem csupán a perben vizsgált szerződést kívánta megkötni, hanem az ingatlan visszaírását célzó szerződést is, így egyik kereseti kérelme sem lehet helytálló; a felperes egyik jogcíme sem irányul arra, hogy a bíróság kötelezze az alperest a második szerződés megkötésére. A felperes hangoztatta, hogy a perbeli adásvételi szerződést meg kívánta kötni, ez egybevágott az akkori akaratával, erre tekintettel mindhárom kereseti kérelme alaptalan.

[6] A fellebbezés nem alapos.

[7] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetért, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság ítélete 12. oldal 5-6. bekezdésében, valamint a 13. oldal 1-3. bekezdésében helytállóan utal a színlelt szerződés ismérveinek meghatározása körében a Ptk. 6:92. § (2) bekezdéséhez fűzött kommentárra és a korábbi bírói gyakorlatra, ugyanis a színlelt szerződés semmissé nyilvánítása tekintetében a Ptk. fenntartja az 1952. évi IV. törvény szabályait. Mindezek alapján helytállóan jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy akkor is színleltnek minősül az adott szerződés, ha a feleknek az ahhoz kapcsolódó valóságos szerződéses akarata eltér a megjelenített tartalomtól, tehát a szerződés alanyainak a közös akarata arra irányul, hogy az okiratban szereplő szerződést ne kössék meg. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem bizonyította, hogy az alperes szándéka nem irányult az ingatlan tulajdonjogának átruházására. A felperes keresetlevele 3. oldalán maga adta elő, hogy „az én valóságos szándékom a jogügylet megkötésével kizárólag arra irányult, hogy arra az időre amíg az alperes peren kívüli, vagy peres eljárás keretében rendezi az édesanyámmal fennálló vitás helyzetet, amelynek folytán lehetővé válik az ingatlan használata, hasznosítása, az ingatlan kerüljön le a nevemről, de annak alperes részére történő eladására, a tulajdonjog átruházására vonatkozó szándékom ténylegesen nem volt”. A felperes a keresetlevele idézett szövegrészében azt kérte, hogy az ingatlan kerüljön le a nevééről annak ellenére is, hogy a mondatát már oly módon folytatta, hogy a tulajdonjog átruházására vonatkozó szándéka ténylegesen nem volt. Az a fordulat, hogy az ingatlan kerüljön le a nevééről kizárólag úgy értelmezhető, hogy átruházás iránti szándéka volt. A rendelkezésre álló adatok alapján nem bizonyított, hogy az alperesnek nem volt az adásvételi szerződés megkötése során ügyleti akarata.

[8] A perbeli esetben - figyelemmel a felperes kereseti kérelmére - nem volt ügydöntő jelentősége annak, hogy a vételár megfizetése megtörtént-e. A teljes bizonyítóerejű okirat szerint a vételár megfizetése az alperes részéről az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtörtént, ezt a felperes aláírásával nyugtázta. Amennyiben a felperesnek sikerült volna bizonyítania az okirattal szemben, hogy a vételár nem kerül kifizetésre, ha bizonyítást nyert volna, hogy a felek a visszterhességet színlelték, akkor a színlelt szerződést leplezett tartalma szerint, ajándékozási szerződésként kellett volna megítélni, amelynek - az adásvételhez hasonlóan - ugyancsak lényegi eleme a tulajdonjog átruházása. Ajándékozás esetén a felperesi tulajdonjog átjegyzésre került volna az alperes javára, azonban az alperesi tulajdonszerzésnek csupán a jogcíme változott volna, melynek relevanciája a jelen esetben nem volt. Ezáltal az alperes tulajdonjogának törlésére és a felperes tulajdonjoga visszajegyzésére nem kerülhetett volna sor. Az ajándékozási szerződés bizonyítása esetén a felperest az ajándék visszakövetelése mint kötelmi igény illethette volna meg. Amennyiben bizonyossá válna, hogy a vételár kifizetésére nem került sor, abban az esetben a felperesnek kötelmi igénye keletkezett volna az alperessel szemben, követelhetne volna a vételár megfizetését, ilyen kérelmet azonban nem terjesztett elő.

[9] Nem vonja kétségbe az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság túlzott jelentőséget tulajdonított a felperes édesanyja egészségi állapotának, továbbá nem értett egyet azzal sem, hogy feltétlenül 4.300.000 forint költsége merült volna fel a feleknek a tulajdonjog átruházása, majd későbbi visszaruházása folytán. Emellett nem osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint tanú tanúvallomása azért ne lett volna elfogadható, mert a szerződéskötéssel kapcsolatos megbeszélés pontos időpontjára nem emlékezett. Az ítéltábla tanú tanúvallomását a bizonyítékok köréből azért rekesztette ki, mivel a felperes közeli hozzátartozója, az ügy eldöntésében nem érdektelen tanú és kizárólag az ő tanúvallomása nem volt elégséges a rendelkezésre álló többi bizonyítékkal szemben a felperesi tényállítások bizonyítására. Mindezek alapján helytállónak ítélte az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást.

[10] A felperes másodlagos kereseti kérelmében a Ptk. 6:96. §-ára, a szerződés jóerkölcsbe ütközésére hivatkozott. Az ítéltábla a szerződést nyilvánvaló jóerkölcsbe ütköző voltának megítélésénél irányadónak tekintette az Alkotmánybíróság 20/1997. (III. 19.) AB határozatában, valamint az EBH2003. 956., a BDT20008. 1921. és a BDT2007. 1585. számú eseti döntésekben foglaltakat. Figyelemmel arra, hogy a felperes nem bizonyította, miszerint a szerződő felek akarata eltért volna az írásbeli szerződésben foglaltaktól, a bíróság a jóerkölcsbe ütközés kérdésének megítélésénél a szerződésnek a valós ügyleti akaratot tükröző voltából indult ki, mely a felperes részéről az ingatlan tulajdonjogának átruházása volt.

[11] A jóerkölcsbe ütközés vonatkozásában az elsőfokú bíróság helytállón hivatkozott ítélete 30. oldalának utolsó két bekezdésében és a 31. oldal első bekezdésében az e rendelkezés értelmezése kapcsán kialakult joggyakorlatra. Kiemeli az ítéltábla, hogy az egyéni sérelmek orvoslására a jogszabály számos rendelkezése lehetőséget ad, a felperes keresetében felhívott jogszabályhely a felek személyes viszonyán túlmutató, a társadalmi felfogás mércéje szerint megítélendő magatartást kíván meg. Az adásvételi szerződést a közfelfogás nem ítéli jóerkölcsbe ütköző jogviszonynak, a perbeli esetben kizárólag a felperes által elérni kívánt célhoz vezető mód hasznossága kérdőjelezhető meg. A szívességi

lakáshasználat megszüntetése önmagában szintén nem tekinthető jóerkölcsbe ütköző magatartásnak.

[12] A felperes harmadlagos kérelmében a Ptk. 6:91. § (1) bekezdése alkalmazását kérve megtevesztésre hivatkozott. Állította, hogy tévedésben volt abban, hogy az alperes az édesanyja kiköltözését követően az ingatlan tulajdonjogát visszajuttatja részére. A felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy az alperes azzal vette rá őt a perbeli szerződés megkötésére, hogy ígéretet tett arra: a későbbiekben, a felperes édesanyjának a perbeli ingatlanból történő kiköltözését követően a felek között létrejön egy olyan szerződés, amely eredményeként a felperes visszaszerzi a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

[13] A rendelkezésre álló adatok alapján ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg, hogy a felek szándéka az volt, hogy az ingatlan csupán addig kerül az alperes tulajdonába, míg a felperes édesanyja onnan ki nem költözik. A felperes által rögzített korábbi telefonbeszélgetések - noha állítása szerint 2017. évtől a korábbi csalódásaira tekintettel valamennyi telefonbeszélgetését rögzítette - nem támasztják alá azt, hogy az alperessel megállapodott volna az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzésében, valamint felhívta volna arra, hogy ezen ígéretének tegyen eleget.

[14] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a fenti, a jogvita lényegét nem érintő indokolásbeli módosítással helybenhagyta.

[15] A felperes fellebbezése eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, melyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben határozott meg, tekintettel az alperesi képviselő által kifejtett tényleges tevékenységre.

Budapest, 2022. április 26.

Dr. Németh László s.k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró