

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla dr. Horváth Róbert ügyvéd által képviselt felperesnek - dr. Kastyák János ügyvéd által képviselt alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2007. január 18. napján kelt 18.P.20.021/2006/33. számú ítélete ellen az alperesek 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 15 nap alatt 120.000.- (Egyszázhuszezer) Ft fellebbezési eljárási költséget, -

valamint az államnak az adóhivatal felhívására 390.000.- (Háromszázkilencvenezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az alperesek házastársak. A felperes a II. r. alperes nagynénje. A felperesnek gyermeke nincs, egyedül élt a tulajdonát képező **/ingatlan 1/** szám alatti társasházi lakásingatlanban. Idős korára és romló egészségi állapotára tekintettel szóban megállapodott az alperesekkel, hogy tartását, gondozását biztosítják. Ezt oly módon kívánták megvalósítani, hogy a saját ingatlanaik értékesítésével olyan családi házat vásárolnak, amelyben a felperes számára különálló lakrész biztosítható.

- 2 -

Az alperesek közreműködtek a felperes lakásának értékesítésében: újsághirdetést adtak fel, ingatlanközvetítő céget bíztak meg, sőt a II. r. alperes ismerősének, **/személy neve 1/-** nek is jutalékként ajánlotta fel a vételár 1 %-át abban az esetben, ha a felperes ingatlanára vevőt szerez.

A felperes az ingatlant a 2005. július 29. napján kelt szerződéssel **/személy neve 2/-nek** adta el, **/személy neve 1/-től** szerzett tudomást az ingatlan eladó voltáról. A szerződésben a vételárát 7.500.000.-Ft-ban rögzítették azzal, hogy azt a vevő banki kölcsön igénybevételeivel legkésőbb 2005. szeptember 30. napjáig kiegyenlíti. A tényleges vételár 6.500.000.-Ft volt.

Az alperesek a 2005. augusztus 4. napján kelt cserével vegyes adásvételi szerződéssel megszerezték a **/ingatlan 2/** szám alatti ingatlan tulajdonjogát. Annak vételárát 15.000.000.-Ft-ban határozták meg, amelybe 7.000.000.-Ft értékben beszámították az alperesek **/ingatlan 3/** szám alatti lakásingatlanát, a további 8.000.000.-Ft vételárát az alperesek részletekben vállalták megfizetni oly módon, hogy 2005. szeptember 30-án 2.000.000.-Ft-ot, 2005. november 30-án 3.000.000.-Ft-ot az I. r. alperes által igényelt munkáltatói kölcsönből, míg a fennmaradó 3.000.000.-Ft-ot a pénzügyi kölcsönből vállalták kiegyenlíteni. E részlet teljesítésének időpontját nem határozták meg.

A szerződést utóbb 2005. október 4-én annyiban módosították, hogy a 2005. november 30. napján esedékes munkáltatói kölcsönből fizetendő összeget 2.500.000.-Ft-ban, a banki kölcsönből teljesítendő hátralékos vételárrészt pedig 3.500.000.-Ft-ban határozták meg.

Az alperesek megbízásából a fenti szerződéseket is készítő **/személy neve 3/** ügyvéd 2005. augusztus 4-i keltezéssel tartási szerződés tervezetét készítette, amelyben az alperesek a felperes általuk megvásárlandó ingatlanban élete végéig való tartását, felperes pedig ennek ellenében az eladott öröklakása 6.500.000.-Ft értékű vételárának az alperesek rendelkezésére bocsátását, továbbá a rezsiköltségekhez való havi 15.000.-Ft-tal történő hozzájárulást vállalták. Az okiratszerkesztő ügyvéd a tervezetet a II. r. alperesnek átadta, a szerződést azonban csak a felperes írta alá.

A felperes lakásának vételárát a vevő 2005. szeptember 30. napján a szerződést szerkesztő ügyvéd irodájában fizette ki, ahol a szerződő feleken és az ügyvéden kívül jelen voltak az alperesek és **/személy neve 4/** is.

A **/ingatlan 2/** szám alatti ingatlan 8.000.000.-Ft összegű vételárának kifizetéséről készült elismervény tanúsága szerint 2005. november 22. napján 4.500.000.-Ft került kifizetésre, a 2005. november 30. napján kelt elismervényben pedig a teljes 8.000.000.-Ft vételár kiegyenlítésének tényét rögzítették. Az alperesek a teljes vételár kifizetése előtt az ingatlant birtokba vették, ott különböző beruházásokat végeztek és egy mobil garázst is vásároltak.

Pf.II.20.128/2007/7. szám

Az ingatlanba 2005. októberében előbb a felperes, majd utóbb az alperesek is beköltöztek. Ezt követően kapcsolatuk megromlott és a felperes 2005. novemberi kórházi gyógykezelését követően oda már nem tért vissza, hanem a testvéréhez költözött.

A felperes keresetében 6.500.000.-Ft, valamint annak 2005. december 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Előadta, hogy a tartási szerződés megkötésének reményében a lakása vételárát az alpereseknek átadta, az **/ingatlan 2/** vételárát az alperesek részben ezen összegből fedezték. Azzal, hogy tartási szerződés közöttük nem jött létre, az alperesek jogalap nélkül gazdagodtak.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Tagadták a keresetben megjelölt összeg átvételét. Előadták, hogy az ingatlan vételárához szükséges anyagi fedezettel rendelkeztek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket 6.500.000.-Ft, valamint annak 2005. december 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint perköltség, továbbá a le nem rótt eljárási illeték megfizetésére. A bizonyítékok mérlegelésével bizonyítottanak fogadta el, hogy a felperes ingatlana értékesítéséből származó vételárát a II. r. alperes vette át. Ezzel összefüggésben rámutatott arra, hogy a felperes a perben mindvégig következetesen nyilatkozott a pénzátadás tényéről. A perben meghallgatott tanúk (**/személy neve 1/**, **/személy neve 5/**, **/személy neve 6/**, **/személy neve 7/**) vallomása alapján megállapítható, hogy a II. r. alperes végezte a felperes lakásának az értékesítését. A vételár átadására vonatkozó felperesi előadást igazolja **/személy neve 5/** vallomása. A tanúnak a II. r. alperes a jogügyletek lebonyolítása után tett erre utaló nyilatkozatot („pénz a zsebben ... csak hitelt kell még felvenni, mert az ingatlanra sokat kell költeni”).

Ezzel szemben a Pp.164. § (1) bekezdése alapján az alpereseknek kellett azt bizonyítaniuk, hogy a korábbi ingatlanuk értékesítéséből befolyó vételáron felül rendelkeztek olyan összegű készpénzzel, amely fedezetet nyújtott a **/ingatlan 2/** vételárának kiegyenlítéséhez. Az evonatkozásban felajánlott bizonyítás nem volt eredményes. Az alperesek ellentmondó nyilatkozatokat tettek a vételár különbözet, illetve a beruházások költségeinek fedezetére vonatkozóan. Személyes meghallgatásakor az I. r. alperes azt adta elő, hogy a 8.000.000.-Ft-ot a szüleitől 1998-ban kapott 2.000.000.-Ft, a munkáltatójától felvett 2.500.000.-Ft és az ERSTE Banktól származó 3.500.000.-Ft, illetve 1.000.000.-Ft szabad felhasználású kölcsön fedezte.

A 2006. március 2. napján tartott tárgyaláson előadottak szerint az eladónak 2005. november 22-én kifizetett 4.500.000.-Ft - mely az első vételárrészlet volt - 2.500.000.-Ft munkáltatói hitelből, valamint az ügyvédi irodában átadott 2.000.000.-Ft összegből tevődött ki.

Ez utóbbi a mintegy egy évvel korábban lakásfelújításra felvett, de fel nem használt pénzintézeti kölcsön, valamint az I. r. alperesnek folyósított 400.000.-Ft végkielégítés, továbbá a 2005. januárjában kapott jubileumi jutalma. Előadta, bár e 2.000.000.-Ft a 2005. szeptember 30-án az első vételárrészlet esedékessé válásának időpontjában a rendelkezésére állt, azt azért nem fizették ki, mivel ekkorra már elkezdtek ezen összegből a lakás felújítását. Majd nyilatkozatát akként módosította, hogy a felújítást a végkielégítés és a jubileumi jutalomból származó összegből fedezték. Ezt követően hivatkozott arra is - amelyről korábban említést sem tett -, hogy 2000. évben 1.500.000.-Ft-ot adott kölcsön

azzal, hogy 2006 tavaszán 2.500.000.-Ft-ot kap vissza, az ingatlan vásárláshoz azonban szüksége volt a pénzre és a kamat feléről lemondva 2.000.000.-Ft-ot kapott vissza. Utóbb pedig elismerte, hogy a 2004. évben felvett 1.000.000.-Ft kölcsönt mégis felhasználta a korábbi lakásuk felújítására. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, semmilyen bizonyíték nem támasztja alá, hogy az alperesek a hivatkozott összegű készpénzzel rendelkeztek. Kiemelte, hogy a II. r. alperes folyószámlájának egyenlege a perbeli időszakban mindvégig negatív volt. A felperes lakása értékesítésének ténye szintén arra utal, hogy az abból befolyó vételár az ingatlanvásárláshoz, illetve a beruházásokhoz szükséges volt, ellenkező esetben ugyanis azt nem kellett volna eladni, az természetben is a tartás fedezetéül szolgálhatott volna. A vételár alperesek általi felvételét támasztja alá az a tény, hogy annak kifizetésekor jelen volt **/személy neve 4/**, akinek az alperesek éppen ezen időpontban voltak kötelesek megfizetni a szerződés szerint az első 2.000.000.-Ft részletet. Jelenlétére nem fogadható el a szerződésmódosítással kapcsolatos magyarázat, hiszen arra csak 2005. október 4. napján került sor és az csak a további vételárrészlet nagyságát érintette. Mindezek alapján azzal, hogy az alperesek átvették a 6.500.000.-Ft összeget, a tartási szerződés pedig a felperessel nem jött létre, jogalap nélkül kerültek annak birtokába, amelyet a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján kötelesek késedelmi kamatával megfizetni a felperesnek.

Mellőzte az alperesek által felajánlott tanúbizonyítást arra hivatkozással, hogy **/személy neve 8/** tanú csupán a felperes elmondásából rendelkezik ismeretekkel, **/személy neve 9/** az alperes közvetlen munkatársa pedig olyan tényekről tud nyilatkozni, amely a perben nem volt vitatott (tartási szerződés megkötése, közös lakás vásárlása).

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, kérve annak megváltoztatásával a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher szabályait tévesen értelmezte: a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a kereseti tényállításának bizonyítása a felperest terhelte, azt azonban igazolnia nem sikerült. A felperes a pénzátadás tekintetében egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tett: keresetében azt állította, hogy az ügyvéd által részére átadott vételárat az ügyvéd előtt és annak jelenlétében adta át az alpereseknek, a 2006. február 14-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a vételár az ügyvédi irodában található zongora tetején tartott dobozban volt elhelyezve, a teljes vételárat a II. r. alperes vette át és azt betette egy „szatyorba”. A 2006. március 2-i tárgyaláson pedig azt mondta, hogy a II. r. alperes odanyúlt a dobozhoz, kérte, hogy a kötegeket adja a kezébe, így a dobozt fogta meg, a pénzt azonban nem.

- 5 -

Pf.II.20.128/2007/7. szám

Téves tehát az elsőfokú ítélet azon megállapítása miszerint a felperes a pénz átadására vonatkozóan mindvégig következetes nyilatkozatokat tett. Ezzel szemben kiemelte az I. r. alperes saját anyagi erőre vonatkozó előadásait mint egymásnak ellentmondóakat. Figyelmen kívül hagyta az alperesek nyilatkozatát, valamint az azt alátámasztó érdektelen tanúk (**/személy neve 2/**, **/személy neve 4/**) vallomását, valamint a vételár kifizetésére vonatkozó elismervényt, mint okirati bizonyítékot. Mindkét tanú állította, hogy - az elsőfokú ítélet megállapításával szemben - 2005. szeptember 30. napján az ügyvédi irodában pénzátadás nem volt. Sérelmezte a felajánlott tanúbizonyítás mellőzését.

Az alperesek a másodfokú tárgyaláson csatolták az I. r. alperes 2005. évi jövedelmére vonatkozó igazolást, a II. r. alperes 2004. évi jövedelemadó bevallását, továbbá egyéb, a végkielégítés, a 2004. évben igénybe vett banki kölcsön, a jubileumi jutalom és az I. r. alperes életbiztosítása megszűntetése címén kifizetett juttatások összegére vonatkozóan.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság a terjedelmes bizonyítás lefolytatása alapján rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp.206. §-a alapján okszerűen mérlegelte, azok figyelembevételével a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése helytálló, amelyet jól indokolt. Ítéletét az ítéltábla a Pp.253. § (2) bekezdése és a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokai szerint helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy az alperesek marasztalása a Ptk. 361. §-án (jogalap nélküli gazdagodás) alapul.

A fellebbezés kapcsán az ítéltábla utal az alábbiakra:

Annyiban helytálló a fellebbezés, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett bizonyítania a pénzátadás tényét. A bizonyítékok helytálló mérlegelésével jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes bizonyítási kötelezettségének eleget tett. Itt utal az ítéltábla arra, hogy alaptalanul sérelmezik az alperesek a felperes nyilatkozatainak következetességére vonatkozó ítéleti megállapítást. A fellebbezésben felsoroltak az ügy érdemét nem érintő lényegtelen eltérések. Az elsőfokú bíróság döntését nem kizárólag a felperes előadására alapította. Döntő bizonyítékként értékelendő **/személy neve 5/** tanú vallomása, aki előtt a II. r. alperes a pénz átvételét elismerte. Alaptalan a tanú elfogultságára vonatkozó azon alperesi hivatkozás, hogy a tanú azért lenne elfogult a rendőrként dolgozó I. r. alperessel szemben, mert gyermekeivel szemben több alkalommal történt közlekedési szabályszegés miatt rendőri intézkedés. Elfogultságát cáfolja az, hogy a tanú a II. r. alperest üzletében helyettesítésére kérte meg, amely éppen közöttük fennálló bizalmi viszonyt feltételez. A kereseti állítást alátámasztó körülmények köréből kiemeli az ítéltábla **/személy neve 4/** tanú jelenlétét a felperesi ingatlan vételárának kifizetésénél. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az annak magyarázataként előadottak nem fogadhatók el. Ennek más ésszerű indoka, mint az, hogy a tanú alperesekkel szembeni követelésének első részlete ebben az időpontban volt esedékes és ekkor teljesítés történt, nem adható.

- 6 -

Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte az alperesek által hivatkozott elismervények tartalmát is.

Az elsőfokú ítélet ugyanakkor helytállóan állapította meg, hogy az alperesek védekezésüket - mely szerint a felperesi ingatlan vételárának átvételét cáfolja az a tény, hogy arra a Czuczor utcai ház vásárlásához, illetve a beruházások elvégzéséhez nem volt szükségük - bizonyítani nem tudták. Ennek kapcsán az ítéltábla csupán utal az alperesek e körben tett és az elsőfokú ítéletben részletezett ellentmondásos nyilatkozataira. A fellebbezési tárgyaláson csatolt okiratokban szereplő pénzösszegek kifizetésének ideje pedig a perbeli vételár kifizetésével időbeli egyezőséget nem mutat.

A fentiek cáfolatát eredményező bizonyítékként nem értékelhető **/személy neve 4/** és **/személy neve 2/** tanú vallomása. **/személy neve 4/** az alperesek szerződő partnere, ebből fakadóan vallomása elfogulatlanak nem tekinthető. Másrészt - ahogyan arra az ítéletábra a fentiekben is hivatkozott - nem adott elfogadható magyarázatot a felperes részére történő vételár kifizetésénél való jelenlétére.

/személy neve 2/ előadása szerint az ügyvédi irodában nem történt pénzáadás, ez pedig ellentétes az I. r. alperes által előadottakkal is, mely szerint az ügyvéd számolta le a vételárat a felperesnek. Utal továbbá az ítéletábra arra, hogy fentiekben írt tanúk egyike sem adta meg az okiratszerkesztő ügyvéd részére a titoktartás alól felmentést. Ez a körülmény a szavahihetőségüket nagymértékben megkérdőjelezi, másrészt azzal a következménnyel jár, hogy a bíróságnak a bizonyítékok köréből ki kell zárnia **/személy neve 3/** ügyvéd vallomását (Pp. 169. § (6) bekezdés).

A másodfokú eljárásban meghallgatott **/személy neve 8/** és **/személy neve 11/** vallomása **/személy neve 11/** -nak az I. r. alpereshez fűződő kapcsolatára figyelemmel - korábban munkatársak voltak - nem értékelhető olyan bizonyítékként, amely alkalmas a fentiekben írt egyéb, a keresetet alátámasztó bizonyítékok megdöntésére. **/személy neve 11/** kérdés nélkül úgy nyilatkozott, hogy az alperesek nem kapták meg a várt pénzüket (nyilvánvalóan a felperestől), s ezért az ő munkáját sem tudták időben megfizetni. A tanú kérdés nélkül tett vallomása elfogultságára utal.

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes jogi képviselőjével felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet alapján megállapított perköltségnek, valamint az Itv. 64. §-a alapján alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM.rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a személyes illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

S z e g e d, 2007. június 27.

Dr. Sággy László sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
táblabíró

A kiadmány hitelül: