

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Páris András ügyvéd (8600 Siófok, Fő utca 47-53.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű, és a **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Polai György ügyvéd (7400 Kaposvár, Kinizsi ltp. 32.) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. február 20. napján kelt 23.P.21.925/2007/9. számú ítélete ellen az I. rendű felperes által 10. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és az I. rendű felperes marasztalását és perköltség viselésére kötelezését mellőzi.

Az I. rendű felperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 210.000 (kettőszáztízezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű felperesnek 477.400 (négy százhetvenhétezer-négy száz) forint elsőfokú perköltséget.

A földhivatalnak szóló megkeresést annyiban helyesbíti, hogy ha az alperes tulajdonjogának bejegyzése az érvénytelenné nyilvánított szerződések alapján megtörtént, a tulajdonjog törlése mellett az I. rendű felperes tulajdonjogát kell visszajegyezni, ha pedig az alperes tulajdonjog bejegyzési kérelmének széljegyzése történt csak meg, vagy a bejegyző határozat elleni fellebbezés elbírálása nem történt még meg, a további eljárásban az adásvételi szerződések érvénytelenségének figyelembevételével hozzanak határozatot.

Az ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az I. rendű felperesnek 15 napon belül 238.700 (kettő százharmincnyolcezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 210.000 (kettőszáztízezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. rendű felperes 2005. augusztus 26. napján a B, J. utca 1-2. szám alatti ingatlanát 8.500.000 forint, 2005. szeptember 1. napján a B., K. utca 91/A. szám alatti ingatlanát 4.000.000 forint, míg 2005. szeptember 2. napján a b-i 0000/1. helyrajzi számú ingatlanát 3.000.000 forint vételárért eladta az alperesnek.

Az I. rendű felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítás hiányában közte és az alperes között nem jöttek létre adásvételi szerződések. Állította, hogy nem állt szándékában a tulajdonát képező ingatlanok értékesítése, illetve azt is, hogy az alperestől vételárat nem kapott. Másodlagosan az adásvételi szerződések semmisségének megállapítását kérte, állítva, hogy a szerződések nyilvánvalóan a jó erkölcsbe ütköznek. Harmadlagosan megtévesztésre hivatkozva támadta az adásvételi szerződéseket, negyedlegesen feltűnő értékaránytalanság címén kérte a szerződések érvénytelenségének megállapítását.

Mivel vételárat az alperes nem fizetett, álláspontja szerint annak visszatérítésére nem kötelezhető. Arra az esetre, ha ezt az állítását a bíróság nem fogadja el bizonyítottanak, a B., K. utca 91/A., valamint a B., J. utca 1-2. szám alatti ingatlanok vonatkozásában az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjogának visszajegyzését, a b-i ingatlan vonatkozásában a szerződés érvényessé nyilvánítását kérte azzal, hogy a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított forgalmi értéket beszámítani kérte az eredeti állapot helyreállítása körében esetlegesen őt terhelő fizetési kötelezettségbe. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság az alperest 3.500.000 forint megfizetésére is jogalap nélküli gazdagodás címén.

A II. rendű felperes az I. rendű felperes érdekében a perben fellépve az I. rendű felperes és az alperes között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütköző voltuk miatt kérte.

Az alperes a feltűnő értékaránytalanság címén előterjesztett keresetet nem vitatta, nem ellenezte a szerződések érvénytelenségének ezen a jogcímen történő megállapítását. Egyebekben a kereset elutasítását kérte, továbbá viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a B., J. utca 1-2. szám alatti ingatlan birtokbaadására kérte kötelezni az I. rendű felperest.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy az I. rendű felperes és az alperes között a perbeli három ingatlanra megkötött adásvételi szerződések érvénytelenek a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség miatt. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy 90 napon belül fizessen meg az alperesnek 15.500.000 forintot, a vételár kifizetésétől a teljesítésig járó késedelmi kamatokkal együtt. Ezen felül a felperesek keresetét, valamint a viszontkeresetet elutasította.

Megkereste a S-i Körzeti Földhivatalt a b-i 000/3. helyrajzi számú ingatlan tekintetében az alperes tulajdonjogának törlése, az I. rendű felperes tulajdonjogának visszajegyzése, valamint a 000/1. helyrajzi számú ingatlan tekintetében az alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének törlése érdekében, illetve a B-i Körzeti Földhivatalt a b-i ingatlan tekintetében az eredeti állapot helyreállítása iránt.

Az I. rendű felperest 175.000 forint elsőfokú perköltség és 450.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet ellen az I. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a szerződések érvénytelenségének megállapítását az elsődlegesen, ennek hiányában a másodlagosan, illetve a harmadlagosan előterjesztett jogcímek alapján kérte. Kérte továbbá az I. rendű felperesnek az alperes javára szóló pénzbeli marasztalása mellőzését és a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereseti kérelme teljesítését is.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás anyaga alapján az alábbiakkal egészíti ki:

Az alperes 2005. augusztus 22-én megjelent az I. rendű felperes B., J. utca 1/A. szám alatti ingatlanánál, ahol az I. rendű felperes felesége halála óta egyedül élt. Közölte az I. rendű felperessel, hogy meg kívánja vásárolni a házát, mire az I. rendű felperes úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan nem eladó. Az akkor 31 éves alperes ezt követően azonban az akkor 73 éves I. rendű felperes bizalmába férközött, a következő napokban napi rendszerességgel találkozott az I. rendű felperessel, szinte állandóan együtt voltak, az I. rendű felperes több napot töltött az alperes l-i házában. Az alperes érzelmi vonzódást színelve megtévesztette az I. rendű felperest, jegyességet majd házasságot ígért neki, és azt kérte az I. rendű felperestől, hogy egymáshoz tartozásuk véglegességének bizonyítékeként - ahogy az saját ortodox vallása szerint szokás - ruházza át rá ingatlanainak tulajdonjogát. Ennek hatására történt a perbeli adásvételi szerződések megkötése, a felek valódi szerződéses akarata azonban nem visszterhes, hanem ingyenes tulajdon-átruházásra vonatkozott, amelynek megfelelően a szerződések megkötésekor,

illetőleg azt megelőzően sem kapott az I. rendű felperes az alperestől vételárat egyik szerződés tekintetében sem.

A B., K. utca 91/A. szám alatti ingatlanon a perbeli adásvételi szerződés megkötésének idején az I. rendű felperes felújítási-építési munkákat végeztetett és az ingatlan melletti szomszédos ingatlan megvásárlását is tervezte. Az alperessel való megismerkedést követő napokban azonban a felújítási munkálatok félbemaradtak, mert az I. rendű felperes - aki korábban napi rendszerességgel felügyelte a munkákat - az építkezés irányításával felhagyott.

Az alperes megismerkedésüket követően rövid idővel, több alkalommal, tanúk jelenlétében az I. rendű felperes élettársaként mutatkozott be, illetve olyan kijelentést tett, amely arra utalt, hogy közte és az I. rendű felperes között érzelmi kapcsolat áll fenn.

Az augusztus 22-e és szeptember eleje közötti rövid időszak alatt az alperes és ismerősei két alkalommal is elkísérték az I. rendű felperest Svájcba.

Az alperes kísérletet tett az I. rendű felperes tulajdonában álló, az I. rendű felperes nevelt lánya, S.I. és annak gyermeke, S.M.I. által használt b-i lakás tulajdonjogának megszerzésére vagy az ingatlan jelzáloggal való megterhelésére is. Ennek érdekében 2005. szeptember elején az I. rendű felperessel B-e utazott, és a lakásban szemlét tartott. Ez alkalommal az alperes közölte S. I.-val, hogy „nekik nagyon kell a pénz, ez az ingatlan, ami mozgósítható és egy héten belül ki kell költöznie a lakásból”.

Az alperes elvált, négy kiskorú gyermekét egyedül neveli, gyermektartásdíjat megegyezés alapján nem kap, háztartásbeli, havi rendszeres jövedelme a gyermekek után járó családi pótlék és egyéb járandóság, összege havi kb. 80.000,- Ft, az OTP Banknál rendelkezik folyószámlával.

Az alperes az I. rendű felperesen kívül több egyedülálló, idős férfival, köztük J.J.-vel is kapcsolatban állt, tőlük megszerezte ingatlanjaik tulajdonjogát. J.J. ingatlanának átruházása előtt arról beszélt M.A. barátjának, hogy „nőszülni készül”, mint utóbb kiderült, az alperessel.

Az I. rendű felperes 2007. szeptember 7. napján a S-i Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztályán feljelentést tett az alperes ellen a fent említett cselekményekre tekintettel csalás büntette miatt. Az alperes a feljelentés megtételét megpróbálta megakadályozni, ez azonban sikerre nem vezetett. A feljelentés folytán indult büntetőeljárás alapján a S-i Városi Ügyészség 2008. március 3. napján kelt B.3082/2005/56/I. számú vádiratában vádat emelt az alperes ellen 1 rb. folytatólagosan elkövetett csalás büntette miatt. A büntető eljárás jelenleg is folyamatban van a S-i Városi Bíróság előtt 5.B.75/2008. ügyszám alatt.

Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság ítéleti döntése és annak jogi indokolása részben téves.

Alaptalanul támadja az I. rendű felperes az elsőfokú ítéletnek az elsődleges kereseti kérelmét elutasító rendelkezését. Helyesen utasította el az elsőfokú bíróság az arra irányuló kérelmet, hogy az adásvételi szerződések nem jöttek létre. Az I. rendű felperes és az alperes az írásba foglalt adásvételi szerződéseket aláírták, ezzel egybehangzóan kifejezésre juttatták szerződési akaratukat, amelyre tekintettel közöttük a szerződések a Ptk.205.§-ának (1) bekezdése értelmében létrejöttek.

Az I. rendű felperes fellebbezésének tartalmi lényege az volt, hogy a vételár visszafizetése alól mentesüljön azért, mert állítása szerint vételárat az alperes egyik szerződés kapcsán sem fizetett.

Figyelemmel arra, hogy az érvénytelen szerződés esetén a Ptk.237.§-ának (1) bekezdése értelmében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, és arra, hogy nem volt olyan fellebbezés, amely a szerződések érvényessé nyilvánítására irányult volna, a fellebbezés elbírálása kapcsán annak van döntő jelentősége, hogy az alperes részéről történt-e tényleges vételárfizetés. Ennek a körülménynek arra is kihatása van, hogy a szerződések érvénytelenségét milyen jogcímen kell megállapítani.

Azt, hogy a szerződések szerinti vételárat kifizette, az alperesnek kellett a perben bizonyítani. A kifizetés mellett szóló bizonyíték az I. rendű felperesnek mindhárom adásvételi szerződésben szereplő nyilatkozata, amellyel a kifizetés tényét elismeri és nyugtázza, és amelyet az okiratot szerkesztő ügyvédek előtt szóban is megerősített. Ezt támasztja alá T. Zs. tanúvallomása is, aki - állítása szerint - jelen volt az I. rendű felperes lakásán akkor, amikor az alperes 2005. augusztus 25-én a J. utcai ingatlan vételáraként 8.500.000 forintot kifizetett.

Ezzel szemben az I. rendű felperes azt állította, hogy vételárat egyik ingatlan után sem fizetett az alperes. Azt adta elő, hogy az alperes az első jelentkezésétől kezdődően érzelmi vonzódást színelve megtévesztette, jegyességet, majd házasságot ígért és azt kérte az I. rendű felperestől, hogy egymáshoz tartozásuk véglegességének bizonyítékeként ruházza át rá ingatlanainak tulajdonjogát. Ennek realizálása történt meg az I. rendű felperes szerint az adásvételi szerződésekkel és erre tekintettel - a szerződő felek valódi szerződési akarata szerint - nem is kellett az alperesnek vételárat fizetni. Amennyiben ezt az állítását az I. rendű felperes sikerrel bizonyítja, az adásvételi szerződések a Ptk.207.§-ának (6) bekezdése értelmében, mint színlelt szerződések semmisek, és azokat a leplezett ajándékozási szerződések alapján kell megítélni.

Az alperes tagadta, hogy az üzleti kapcsolaton felül bármilyen érzelmi viszony alakult volna ki közte és az I. rendű felperes között.

Az I. rendű felperes állítását a következő bizonyítékok támasztják alá:

Annak háttérében, hogy 2005. augusztus 22. és szeptember 2. között eltelt rövid idő alatt az I. rendű felperes három ingatlanát is eladja, amelyek közül az egyikben lakott, és hogy a mostohalánya által lakott b-i lakásnak az eladása is szóba kerüljön, az I. rendű felperes személyi körülményeiben bekövetkező igen jelentős változásnak, mint kiváltó oknak kellett állnia. Ilyen ok az I. rendű felperes által előadottakon kívül nem vált ismertté az eljárás során.

Az alperes tagadásával szemben az I. rendű felperes bizonyította azt, hogy megismerkedésüktől kezdődően őt az alperes naponta felkereste, szinte állandóan együtt voltak. K.I. szomszéd előtt az alperes úgy nyilatkozott, hogy ő az I. rendű felperes élettársa. Ezt jelentett ki S.M.I. tanú előtt is, míg S.I. jelenlétében azt kiabálta az I. rendű felperesnek, hogy „nagyon szeretlek L., gyere haza Sz-ba”.

A B., K. utca 91/A. szám alatti ingatlanon az I. rendű felperes felújítási-építési munkálatokat végeztetett, amely az eladási szándék valódi fennállása ellen szól. K.I. tanú szerint az I. rendű felperes a J. utcai ingatlan melletti ingatlant is meg akarta venni, hogy azt a sajátjához kapcsolja.

A kérdéses rövid időszakban az alperes két alkalommal is elkísérte az I. rendű felperest Svájcba és elutazott vele B-re is, ahol az I. rendű felperes lakását is szemrevételezte. Az ott lakó S.I.-val közölte, hogy onnan ki kell költöznie, „mert neki nagyon kell a pénz”. Az I. rendű felperes több napot töltött az alperes I-i lakásán, amelyből egy napot az alperes is elismert.

M.A. tanú a J.J. eltűnése tárgyában a rendőrségen tett bejelentésében azt közölte, hogy J.J. „nősülésre készült”, mint utóbb kiderült, az alperessel. J.J. is eladta az alperes közrehatására az ingatlanát.

Az alperes akkor is követte az I. rendű felperest, amikor az a rendőrségre ment feljelentést tenni.

Az alperes úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű felperesnek kifizetett összesen 15.500.000 forintot nem tartotta a bankban, mert ez - a nyomozati iratoknál elfekvő tanúvallomása szerint - náluk „ősi hagyomány”. Ezzel szemben beismerte, hogy az OTP-nél van folyószámlája. Az alperes terhére kell értékelni azt, hogy ilyen jelentős pénzüsszegnek hosszú időn át való otthontartása a mai életviszonyok mellett kirívóan életszerűtlen. Ugyanilyen életszerűtlen az is, hogy a vevő a vételárat az ügyvéd előtti szerződéskötés előtti napon teljes egészében kifizesse az eladónak úgy, hogy erről átvételt igazoló irat sem készül. Az sem fogadható el életszerűtlensége miatt, amit az alperes adott elő és T.Zs. tanú vallott, hogy az első 8.500.000 forint átadásáról készült ugyan okirat, de azt utóbb összetépték.

Mindezen bizonyítékok a felek nyilatkozatával összevetve és a maguk összességében értékelve arra engednek következtetni, hogy az I. rendű felperes előadása felel meg a valóságnak. Az alperes érzelmi vonzalom színlelésével, hamis házassági ajánlattal vette rá az I. rendű felperest arra, hogy az ingatlanjai

tulajdonjogát az alperesre ingyenesen átruházza. Az adásvételi szerződések tehát színlelt szerződések voltak, ajándékozási szerződéseket lepleztek. Az ajándékozási szerződések megkötésére az alperes megtévesztéssel vette rá az I. rendű felperest, a színlelt adásvételi szerződések a Ptk.207.§-ának (6) bekezdése alapján ezért semmisek. Az adásvételi szerződések megtámadását megtévesztés miatt az I. rendű felperes arra alapította, hogy azok megkötésére őt az alperes hamis házasságkötési ígérettel vette rá. Ez a megtámadás tartalmilag kihat az adásvételi szerződésekkel leplezett ajándékozási szerződésekre is, amelyek - a kifejtettek szerint - a sikeres megtámadás következtében a Ptk.210.§-ának (4) és Ptk.235.§-ának (1) bekezdése alapján érvénytelenek és ezért kell a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet visszaállítani a Ptk.237.§-ának (1) bekezdése szerint. A szerződések ingyenessége miatt az alperes részére visszatérítendő szolgáltatás nincs, így az I. rendű felperest fizetési kötelezettség nem terheli.

A 3.500.000 forintnak, illetve az ennek megfelelő svájci franknak az átadását az I. rendű felperes a perben nem bizonyította, ezért e tekintetben a kereset elutasítása helyesen történt az elsőfokú bíróság részéről.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - részben megváltoztatta és mellőzte az I. rendű felperesnek az eredeti állapot helyreállítása körében történő marasztalását és perköltség viselésre kötelezését.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásának következményeként a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján, a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereset vonatkozásában pervesztessége tekintettel, az I. rendű felperes a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére köteles, így az ennek megfelelő összegre a másodfokú bíróság az I. rendű felperes által fizetendő elsőfokú illeték összegét leszállította. A 19.000.000 forint pertárgy értékhez képest az I. rendű felperes 81 %, az alperes 19 %-ban lett pernyertes, e pernyertességi arányoknak megfelelően a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a nagyobb részben pernyertes I. rendű felperes javára az alperes perköltség fizetésére, amely az I. rendű felperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) bekezdése alapján állapította meg.

A fellebbezés részbeni sikerességére tekintettel a 19.000.000 forint pertárgy értékre figyelemmel az I. rendű felperes 81, az alperes 19 %-ban lett pernyertes a másodfokú eljárásban is. Ennek megfelelően kötelezte a nagyobb részben pervesztés alperest az I. rendű felperes javára másodfokú perköltség viselésére a másodfokú bíróság a Pp.81.§-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján. A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére pervesztessége arányában köteles az I. rendű felperes azzal, hogy az ezt meghaladó le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az alperes személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2008. szeptember 25.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. bíró