

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.614/2009/10. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Tarda Pál ügyvéd (8200 Veszprém, Stadion u. 36/1.) által képviselt felperes neve, címe lakos - mint néhai **NF** jogutódja - felperesnek, a Dr. Megyery Péter ügyvéd (3525 Miskolc, Dózsa György u. 7.) által képviselt alperes neve címe lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 21. P. 20.645/2008/23. számú ítélete ellen a felperes jogelődje által 25/I. szám alatt előterjesztett és 29. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja, és az alperest annak túsására kötelezi, hogy a **b-i** helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdoni lapjáról az alperes II/7. sorszám alatt bejegyzett tulajdonjogát töröljék, és a felperes (adatai) tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása és öröklés jogcímén jegyezzék be; mellőzi a felperes kötelezését perköltség és illeték megfizetésére; az alperes által az államnak megtérítendő illeték összegét 462.400 (Négyszázhatvankettőezer-négyszáz) forintra felemeli.

Megkeresni rendeli a **B-i** Körzeti Földhivatalt az alperes tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának bejegyzése céljából.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 125.000 (Egyszázhuszonötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 625.000 (Hatszázhuszonötezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak 402.000 (Négyszázkettőezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes jogelődje, **NF** és az alperes 2003. augusztusában ismerkedtek meg, amikor a felperes jogelődje a **P-i** Idősek Otthonának lakója volt. Tulajdonában állt a **b-i, ... utca** helyrajzi szám alatti ingatlan. A felek szóban megegyeztek abban, hogy egymással tartási szerződést kötnek.

2003. szeptember 3-án a felperes jogelődje kérelmet nyújtott be a **P-i** Idősek Otthon Igazgatójához, intézményi jogviszonya szeptember 5-ével történő megszüntetése iránt. A nyilatkozaton közölte, hogy eltartási szerződést kíván kötni ismerőseivel, új címeként az alperes lakcímét jelölte meg. Az okiraton az alperes jelezte, hogy 2003. szeptember 6-ától a felperes gondozását vállalja.

Ugyanezen a napon a felperes jogelődje bankszámlájáról 800.000 Ft-ot kivett, és azt a tartás fejében átadta az alperesnek, akivel **S** ra utaztak.

2003. szeptember 4-én ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett adásvételi szerződést kötöttek, mellyel a felperes jogelődje eladta az alperes részére a **b-i, ... utca** helyrajzi számú ingatlanát 4.000.000 Ft vételárért. Az okirat szerint a vételárat a vevő megfizette.

2003. szeptember 5-én a felperes jogelődje és az alperes tartási szerződést kötöttek, melyet rajtuk kívül két tanú írt alá. A szerződésben részletezték az alperes tartási kötelezettségét, majd rögzítették, hogy ennek fejében az eltartott az előző napon megkötött adásvételi szerződésből származó bevétele 50 %-át, és a még számláján lévő körülbelül 200.000 Ft-ot ruházza át az eltartó részére.

2003. szeptember 8-án a felperes jogelődje bankszámlájáról 206.500 Ft-ot vett ki és azt átadta az alperesnek.

NF nem érezte jól magát az alperesnél, onnan elszökött, az alperes visszavitte őt **S**ra, ám a felperes jogelődje ismételten elszökött.

2003. október 17-én tudomást szerzett ügyvédjétől arról, hogy a **b-i** ingatlan már nem az ő nevében van nyilvántartva, emiatt másnap a **B-i** Rendőrkapitányságon feljelentést tett.

Az alperes ellen csalás bűntette miatt büntetőeljárás indult.

A Miskolci Városi Bíróság 2007. május 4-én kelt B. 4818/2004/62. sorszámú ítéletében az alperest bűnösnek találta jelentős értékre folytatólagosan elkövetett csalás bűntettében, emiatt vele szemben büntetést szabott ki. A felperes jogelődje által előterjesztett polgári jogi igényt egyéb törvényes útra utasította. A határozatában megállapította, hogy az

elkövető 7.706.500 Ft kárt okozott a sértettnek, melyből 1.006.500 Ft a kicsalt készpénz összege, míg 6.700.000 Ft a **b-i** helyrajzi számú ingatlan szakértő által megállapított értéke. A büntetőítélet tartalmazza, hogy az alperes tartás ígéretével ejtette tévedésbe a sértettet, abban a hitben tartotta, amikor szerződést íratott alá vele, a célja az ingatlan megszerzése volt, melynek nem fizette ki az árát.

A fellebbezés folytán eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 1. Bf. 1118/2007/5. számú, 2007. december 12-én kelt ítéletével az alperes által elkövetett cselekmény megnevezését folytatólagosan elkövetett, jelentős kárt okozó csalás büntetvére módosította, az elsőfokú ítéletben kiszabott büntetés mértékét megváltoztatta, egyebekben a határozatot helybenhagyta.

A felperes jogelődje módosított keresetében kártérítés címén kérte kötelezni az alperest 1.006.500 Ft tőke, ennek 2004. szeptember 3-tól járó kamatai megfizetésére, míg a korábban tulajdonában volt **b-i** helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatban kérte az alperessel kötött szerződése érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre közöttük, amennyiben a bíróság ezen álláspontját nem osztaná, másodlagosan a szerződés megtévesztés miatti érvénytelenségének megállapítását, harmadsorban annak jó erkölcsbe ütköző volta miatti semmisségének megállapítását indítványozta. E körben arra hivatkozott, hogy az alperes olyan kötelezettséget vállalt az adásvételi szerződésben, melyet nem tudott, és nem is akart teljesíteni. Nem állt rendelkezésére a 4.000.000 Ft vételár, azt nem is fizette meg részére, ezt értékelte csalásként a büntetőbíróság. Az alperes a felperes jogelődjének álláspontja szerint több millió Ft értékű ingatlant akart megszerezni anélkül, hogy azért ellenértéket nyújtson.

Abban az esetben, ha a bíróság egyik jogcímen sem találná érvénytelennek a szerződést, bejelentette, hogy attól érdekmúlásra tekintettel eláll, s ennek következményeként is kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy az adásvételi szerződés írásban megkötve létrejött a szerződő felek között, az abban foglalt vételárat az eladó részére megfizette. Tagadta, hogy megtévesztette volna a felperes jogelődjét, ugyanakkor hivatkozott arra, hogy e jogcímen az igényét az eladó elkésztetten terjesztette elő. Állította, hogy a szerződés nem ütközik jó erkölcsbe, ezért az eredeti állapot helyreállításának nincsen helye.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.006.500 Ft-ot, ennek 2004. szeptember 3-tól a kifizetésig járó késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 280.000 Ft perköltséget. A le nem rótt illetékből a felperest 402.000, az alperest 60.400 Ft állam javára történő megfizetésére kötelezte.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a büntetőbíróság jogerős határozatában megállapította, hogy az alperes a felperes jogelődjének sérelmére elkövette a jelentős értékre, folytatólagosan elkövetett csalás büntettét, amellyel a sértettnek 7.706.500 Ft kára

keletkezett, melyből 1.006.500 Ft az OTP-folyószámláról kivett készpénz, ezt kártérítésként a sértett által megjelölt időponttól számított kamataival együtt köteles megfizetni a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján.

Az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan álláspontja eltért a büntetőbíróság ítéletében megállapítottaktól, mert a bizonyítékok egybevetéséből más következtetésre jutott.

A rendelkezésére álló teljes bizonyító erejű magánokirat, valamint az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomása alapján hangsúlyozta, hogy a felperes jogelődje és az alperes között 2003. szeptember 4-én a jogszabályi követelményeknek megfelelő tartalmú adásvételi szerződés létrejött.

E szerződés megtévesztés címén való érvénytelensége iránti igényét az eladó a törvény biztosította határidőn túl terjesztette elő, így az elkésett.

Kiemelte, hogy az adásvételi szerződés megkötése önmagában jó erkölcsbe nem ütközik, a vételárat a szerződő felek kikötötték, s amennyiben azt a vevő csak részben vagy egyáltalán nem fizette meg, a felperes jogelődje a szerződés teljesítése iránt terjeszthetett volna elő keresetet. Megítélése szerint az alperes ellenérték fejében vállalt tartási kötelezettséget, a felperes a tartás ellenében idegenítette el ingatlanát, s a bizonyítás eredményeként megállapítható volt, hogy a vételárhoz vagy annak egy részéhez hozzá is jutott. A tartás a felperes hibájából hiúsult meg, így az alperes oldalán nem állapítható meg a tisztességtelen eljárás, így a szerződés nem ütközik jó erkölcsbe.

Rámutatott, hogy a szerződés nem biztosított a felperes jogelődje részére elállási jogot, a jogszabály értelmében pedig csak előzetes felszólítást követően gyakorolhatta volna azt a jogosult, s mivel ilyen tartalmú felszólítást nem intézett az alpereshez, elállás jogcímén sincs helye az eredeti állapot helyreállításának.

Az ítélettel szemben a felperes jogelődje terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, keresetének megfelelő határozat hozatalát és az alperes költségben való marasztalását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az alperest nemcsak 1.006.500 Ft tekintetében mondta ki bűnösnek a büntetőbíróság, hanem összesen 7.706.500 Ft tekintetében, s e tény az elsőfokú ítélet figyelmen kívül hagyta.

A fellebbezése kiegészítésében kiemelte, hogy elfogadhatatlan a megyei bíróság azon álláspontja, hogy az adásvételi szerződés nem ütközik a Ptk. 200. § (2) bekezdésébe, tekintettel arra, hogy a vételárhoz vagy annak egy részéhez hozzájutott. Tagadta, hogy a vevő vételárat fizetett részére. Azzal érvelt, hogy szokatlan és nem igazolható az a különbségtétel, hogy a készpénz tekintetében a megyei bíróság kötve érezte magát a büntetőítélthez, az adásvételi szerződés tekintetében azonban annak korrekt volta, jogszerűsége mellett keresett és talált érveket. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a csalásnak minősített adásvételi szerződést nem tartotta jó erkölcsbe ütközőnek.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását indítványozta. Megismételte az elsőfokú eljárásban kifejtett érveit, melyek szerint a felperes ingatlanáért ellenszolgáltatás nyújtását vállalta, a vételárra volt anyagi fedezete, azt kifizette. E tekintetben aláhúzta, hogy az e tényt igazoló ügyvéd tanúvallomása aggálytalan, a büntetőbírók tévedtek, amikor a büntetőeljárás során tett, a perbelivel azonos tartalmú előadását a tényállás megállapításánál nem vették figyelembe.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest 1.006.500 Ft tőke, ennek 2004. szeptember 3-tól járó kamatai megfizetésére kötelező rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette azzal, hogy **NF** 2009. augusztus 21-én elhunyt, perbeli jogutódja végrendeleti örököse, **felperes neve**, az ítélet tábla Pf. 10. sorszámú végzése értelmében.

A fellebbezést alaposnak találta.

A Pp. 4. § (2) bekezdése szerint ha a jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől polgári perben kell határozni, a bíróság a határozatában nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt.

A büntetőbírók csalás bűntettében állapították meg az alperes bűnösségét. A Btk. 318. § (1) bekezdése szerint aki jogtalan haszonszerzés végett mászt tévedésbe ejt vagy tévedésben tart és ezzel kárt okoz, csalást követ el.

A 318. § (5) bekezdés a) pontjában írtak szerint magasabb annak a cselekménynek a büntetési tétele, mely jelentős kárt okoz.

A jelentős kár mértéke a 138/A § c) pontja alapján 2.000.000 - 50.000.000 forint közötti összeg.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 4. § (2) bekezdését értelmezve hangsúlyozta ugyan, hogy a polgári bíróság nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt, ennek ellenére azonban az ingatlanra vonatkozó szerződéssel kapcsolatos bizonyítékok egybevetéséből arra a következtetésre jutott, hogy a néhai felperest nem érte kár, a szerződés tudatos, az eladó akaratának megfelelő, érvényes volt.

E megállapítással az ítélet tábla nem ért egyet.

A megyei bíróság fenti állásfoglalásából ugyanis az következne, hogy ha az ingatlannal összefüggésben kár nem érte a sértettet, az alperes nem követte el a terhére megállapított bűncselekményt, mert a néhai kára mindössze 1.006.500 Ft lenne, mely a Btk. 138/A § b) pontja szerint nagyobb kárt jelent, s az elkövető cselekménye így a Btk. 318. § (4) bekezdés a) pontja szerint minősülne.

A Legfelsőbb Bíróság irányadó eseti döntésében (BH. 1996. évi 155. jogeset) kimondta, hogy „a büntetőítéletnek nemcsak a rendelkező részét, hanem a bűnösséget megalapozó tényállást sem lehet polgári perben vitássá tenni, hiszen eltérő, vagy ellentétes ténymegállapítás a bűnösség kérdésére is kihatna”.

A perbeli esetben az alperes bűnösségének megállapításához az a tényállási elem is hozzátartozik, hogy a felperes csalás révén vesztette el ingatlana tulajdonjogát.

Ezzel ellentétes megállapításra a polgári bíróság a fent kifejtettek értelmében nem juthatott, így az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 4. § (2) bekezdésében írtakat sérti.

A fellebbezésben a felperes helyesen koncentrált a követelése jogalapjaként megjelölt jogcímek közül a Ptk. 200. § (2) bekezdésében írt jó erkölcsbe ütközésre.

Valamely szerződés vagy a jogügylet tartalmánál, illetőleg joghatásánál fogva, vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt nyilvánulhat jó erkölcsbe ütköző szerződésnek. A „jó erkölcs” olyan jogi kategória, amely a társadalom általános erkölcsi ítéletét fejezi ki. Az az ingatlan adásvételi szerződés, melynek megkötésével a „vevő” bűncselekményt valósított meg, az „eladó” ennek révén elvesztette ingatlana tulajdonjogát, a bekövetkezett joghatásánál fogva kétségtelenül jó erkölcsbe ütközik, így semmis.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése értelmében ilyen esetben a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, ami adott esetben az alperes tulajdonjogának törlését, és a felperes, mint végrendeleti örökös tulajdonjogának bejegyzését jelenti.

Az alperes tulajdonjoga törlésének az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. §-a és 63. § (1) bekezdésében írt feltételei fennálltak **NF** haláláig, ezért az ítéletábra a fent kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta, rendelkezett az alperes tulajdonjogának törléséről, a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba a Ptk. 116. § (1) bekezdésére tekintettel. Mivel így a felperes teljes mértékben pernyertessé vált, mellőzte kötelezését perköltség és illeték megfizetésére, az alperes által az államnak megtérítendő illeték összegét felemelte a teljes, a felperes jogelődje részére engedélyezett illeték-feljegyzési jog folytán feljegyzett illeték összegére.

Tekintettel arra, hogy az alperes az elsőfokú eljárás során immár teljes mértékben pernyertessé vált, továbbá fellebbezése a kifejtettek értelmében eredményesnek bizonyult, az alperes köteles a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére. E címen az ítéletábra a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A § (1) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles az alperes az állam javára megtéríteni.

D e b r e c e n, 2009. november hó 26.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér
Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő