

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.866/2009/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéletábla a Miskolci 10. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kárpáti Zoltán ügyvéd Miskolc, Pf.: 15. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek a dr. Oláh Éva ügyvéd (Miskolc, Dózsa György utca 18. I. emelet 2. szám) által képviselt I. rendű alperes neve (címe) I. rendű, valamint a dr. Bóta Tünde ügyvéd (Eger, Hatvani kapu tér 7. szám) által képviselt II. rendű alperes neve(címe II. rendű alperesek ellen tulajdonjog törlése, eredeti állapot visszaállítása és egyéb iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 10.P.20.320/2007/65. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 66. sorszám, valamint a felperes által 67. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

részítéletet:

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság részítéletét a felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetének részben helyt adó, illetve azt részben elutasító részében helybenhagyja, a felperes keresetét ezt meghaladóan elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja, az I. rendű alperes által az államnak megtérítendő kereseti illeték összegét 787 500 (Hétszáznyolcvanhétezer-ötszáz) forintra leszállítja, kötelezi a felperest, hogy térítsen meg külön felhívásra az államnak 112 500 (Egyszáztizenkettőezer-ötszáz) forint kereseti illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 200 000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget. Kötelezi a felperest, hogy 112 500 (Egyszáztizenkettőezer-ötszáz) forint, az I. rendű alperest, hogy 780 750 (Hétszáznyolcvanezer-hétszázötven) forint fellebbezési eljárási költséget térítsenek meg az államnak külön felhívásra.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **s-i** .../1. helyrajzi számú, ... utca 35. szám alatti ingatlan 7/8-ad részben a felperes édesapjának, **BB-** nak, 1/8-ad részben - az édesapa haszonélvezeti jogával terhelt - a felperesnek a tulajdonában állt. **BB-**nak ezen kívül még több mezőgazdasági művelési ágú ingatlana is volt, a családi gazdálkodást ezeken unokája, a felperes fia, **TI** folytatta.

TI és az alperes 1995. szeptemberétől élettársi kapcsolatban éltek, amely kapcsolatból 1999-ben gyermekük is született. Az élettársak 2000-ben a **s-i** ingatlanon a tulajdonosok engedélyével építkezni kezdtek, az I. rendű alperes részére a **S.** Nagyközség Polgármesteri Hivatala a 2007. március 20-án kelt ÉK: 113-4/2007. számú határozatában adott végleges használatbavételi engedélyt az ingatlanon meglévő lakóépület bővítési- és átalakítási munkáinak eredményeként megépített földszinti és tetőtéri helyiségekre vonatkozóan.

BB. 2000. decemberében megbetegedett, előbb 2001. januárjától a **s-i** kórházban ápolták agyvérzéssel, majd állapota javulását követően 2001. márciusában a ... Otthonába került, ahol 2001. április 15-én 87 éves korában önkezeléssel vetett véget életének.

Az otthonban történt haláleset kapcsán lefolytatott államigazgatási eljárásban a rendőrség lefoglalta az elhunytak az otthonban maradt ingóságait, köztük egy 9 x 9 cm-es, egy oldalán ragasztott jegyzetömbből származó papírlapot, amelynek egyik oldalán az örökgyógy ceruzával írva végrendelkezett arról, hogy többek között a perbeli ingatlant **TI** nevű fiára hagyja, ezt az oldalt alá is írta. A lap másik oldalán búcsúlevelet írt, részben a felpereshez szólóan, „Apád” aláírással.

Még **BB.** halálát megelőző időpontban, 2001. április 10-én kelt az az adásvételi szerződés, amelynek tartalma szerint **BB.** és a felperes 800 000 forintos vételáron eladta a perbeli ingatlant az I. rendű alperesnek. A szerződés szerint az eladó annak aláírásával egyidejűleg a haszonélvezeti jog értékét is magában foglaló vételár kifizetését elismerték, az I. rendű alperest egyidejűleg birtokba bocsátották, és hozzájárultak ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjogát a földhivatal az I. rendű alperes nevére bejegyezze. Az I. rendű alperes 2001. április 24-én kelt kérelmére a M-i Közzeti Földhivatal 2001. május 16-án az I. rendű alperes tulajdonjogát be is jegyezte az ingatlanra.

Az okirat tanúsága szerint annak megírásában, szerkesztésében dr. **SZ d-i** ügyvéd vett részt, aki a szerződést ellenjegyzéssel is ellátta. Dr. **SZ** ebben az időszakban a felperes másik fiának, **TB-** nak volt az élettársa.

Az I. rendű alperes 2002-ben 6 700 000 forint szabad felhasználású kölcsönt vett fel a II. rendű alperestől. A szerződés alapján a M-i Közzeti Földhivatal 2002. május 22-én a kölcsön és járulékal erejéig az ingatlanra a II. rendű alperes javára jelzálogjogot és ezzel egyidejűleg a jelzálog jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be.

2006. év elején **TI** és az I. rendű alperes tettelegességig fajuló vitásba keveredtek, mert **TI**nak tudomására jutott, hogy az I. rendű alperes hűtlen lett hozzá. **TI**t az ekkor az I. rendű alperes terhére elkövetett súlyos bűncselekmény miatt előzetes letartóztatásba

helyezték, amelynek tartama alatt 2006. május 15-én a büntetésvégrehajtási intézetben öngyilkos lett.

A felperes a 2007. február 13-án előterjesztett keresetében arra hivatkozva, hogy a perbeli ingatlan 7/8-ad hányadának tulajdonjogát **BB.** egyetlen törvényes örököséként megszerezte, kérte az I. rendű alperes tulajdonjogának e tulajdoni hányadra vonatkozó törlését és saját javára a tulajdonjog öröklés címén történő bejegyzését. Előadta, hogy a 2001. április 17-én keltezett adásvételi szerződés hamis, azt **BB.** halála után fiai, **TI** és **TB.** készítették, antedatálva, a **BB.** által még életében, a családi gazdálkodással kapcsolatos ügyek intézése céljából fiának, **TI**nak adott, előre aláírt bírált papírlapok felhasználásával. **BB**-nak a perbeli ingatlanra vonatkozóan eladása szándéka nem állt fenn, életében csupán arra vonatkozóan tett nyilatkozatot, hogy halála esetére a perbeli ingatlant **TI** fiára kívánja hagyni. A felperes álláspontja szerint tehát **BB.** tulajdoni hányadára vonatkozóan nem jött létre szerződés, így az ingatlant e részében a felperes mint **BB.** egyetlen törvényes örököse szerezte meg.

Az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozóan a felperes arra hivatkozott, hogy a szerződést ugyan aláírta, azonban e részében az színlelt volt, mert ügyletkötési szándéka valójában ajándékozásra irányult. Ezen ajándékozásra abban a feltevésben került sor, hogy a fia és az I. rendű alperes élettársi kapcsolata az ajándékozás következtében megszilárdul, a fiatalok tartósan együttmaradnak, esetleg össze is fognak házasodni. Ez a feltevése azonban az élettársi kapcsolat megromlásával és a fia halálával végleg megghiúsult, ezért az I. rendű alperesnek juttatott ajándék Ptk. 582. §-ának (3) bekezdése szerinti visszakövetelésének feltételei fennállnak.

A II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetében - utalva arra, hogy a II. rendű alperes javára a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése létre nem jött szerződés alapján történt, ezért az érvénytelen - kérte a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom törlését.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, hogy volt élettársával a tulajdonosok jóváhagyásával került sor 2000-ben a perbeli ingatlanon a közös építkezés megkezdésére, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzése azért vált szükségessé, mert az építkezés finanszírozásához hitel felvételére volt szükség. Az ingatlant szabályos adásvételi szerződéssel szerezte meg a különvagyonai pénzből, **TI** rábeszélésére, aki akkor éppen rossz anyagi helyzetben volt, ezzel szemben ő megtakarításokkal és jól jövedelmező vállalkozással rendelkezett. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperes és a felperes házastársa, valamint a fiuk **TI** között rossz volt a viszony, így semmi sem indokolta volna azt, hogy a felperes a tulajdoni részarányát elajándékozza. A felperesnek ahhoz sem fűződött érdeke, hogy adásvételi szerződéssel leplezze az ajándékozást. Arra az esetre, ha bíróság az ajándékozás tényét állapítaná meg, előadta, hogy a felperes feltevése nem hiúsulhatott meg, az élettársi kapcsolatnak ugyanis **TI** öngyilkossága vetett véget.

A II. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult, utalva arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bízva jóhiszeműen szerzett jogot.

Az I. rendű alperes a perben viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben az általa végzett beruházási munkákra tekintettel ráépítés címén tulajdoni igényt támasztott a felperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság a perben a felek bizonyítási indítványainak megfelelően széleskörű tanúbizonyítást folytatott le és írásbeli szakértői véleményt is beszerzett.

A felek perbeli nyilatkozata, az általuk becsatolt okiratok, valamint az írásszakértői vélemény alapján - a viszontkereset tárgyalását elkülönítve - részítéletet hozott, amelyben a felperes keresetét a 7/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó részében alaposnak, míg az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó részében megalapozatlannak találta.

A részítélet indokolásában tényként állapította meg, hogy az adásvételi szerződést **TB.** készítette, **BB.** halála után, és dr. **SZ** ügyvéd csupán élettársa kérésére látta el az okiratot ellenjegyzéssel, tudva arról, hogy az antedatált és hamis. Az írásszakértői vélemény teljes bizonyossággal megállapította, hogy **BB.** névalírása az okirat mindkét a perben becsatolt eredeti példányának első és második oldalán ugyanazon kéztől származik ugyan, de nem **BB.**-tól. E bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan 7/8-ad tulajdoni hányadának eladására vonatkozóan **BB.** és az I. rendű alperes között szerződés nem jött létre.

Az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó keresetet ezzel szemben elutasította, hivatkozva arra, hogy a felperes a perben nem bizonyította az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi szerződés színleltségét, a vételár kifizetése pedig az okirat szerint megtörtént.

Az elsőfokú részítélet ellen előterjesztett fellebbezésében az I. rendű alperes annak részbeni megváltoztatását és a vele szemben előterjesztett kereset teljes elutasítását kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet alapjául szolgáló tényállást kizárólag az írásszakértői véleményre alapozta. Az írásszakértői vélemény azonban elsődlegesen még csak azt állapította meg, hogy csupán valószínűsíthető az, hogy a szerződésen szereplő **BB.** aláírások nem a név viselőjétől származnak, és csak a kiegészítő szakértői vélemény állította határozottan azt, hogy a névalírás nem **BB.** kezétől származik. A kiegészítő szakértői vélemény azonban a felperes által a tárgyalás során becsatolt búcsúlevélen alapul, amelyre a 2001. április 14-i dátumot a felperes vezette rá, ezért a búcsúlevél megírásának tényleges időpontja nem bizonyítható. Emellett a szakvéleménynek az a megállapítása, hogy **BB.** névalírást nem üres - biankóban aláírt - lapokra képezték, a teljes bizonyítás anyagával ellentétes. A felperes nyilatkozata, illetve **TB** tanúvallomása szerint ugyanis az adásvételi szerződés a **BB.** által korábban aláírt üres lapok felhasználásával készült, úgy, hogy **TB.** a szerződés szövegének szerkesztését a már meglévő aláíráshoz igazította, a szerződés első lapján pedig saját kezűleg írta alá **BB.** nevét. Ezzel azonos tanúvallomást tett a perben dr. **SZ** is, azonban az elsőfokú bíróság, noha látszólag a tanúvallomásokat elfogadta, a megállapított tényállást mégis az e tanúvallomásokkal teljesen ellentétes szakértői véleményre alapozta.

Megjegyezte, hogy a búcsúlevél írásképe nem egyezik meg az azon lévő aláírással, a szöveg tartalmából pedig az állapítható meg, hogy nincs összefüggő szóképzés, az egy kifejezetten beteg ember írásának felel meg, szemben az aláírás kiírtnak tekinthető vonalvezetésétől. **BB.** a halálát megelőzően két hónapig állt kezelés alatt súlyos betegség miatt, ekkor is írhatta ezt a búcsúlevelet, mindemellett nincs magyarázat arra, hogy míg annak egyik oldalán névaláírása szerepel, a másik oldalán aláírásként az „Apád” szó szerepel.

Ilyen körülmények között tehát teljesen bizonytalan az a felperesi állítás, hogy az adásvételi szerződést, illetve annak egyes oldalait ki és mikor írta alá, nem lehet továbbá figyelmen kívül hagyni azt, hogy a tanúként meghallgatott **TB.** és Dr. **SZ** ügyvédek olyan időpontban ismerték el a közokirat hamisítást, amely időpontban emiatt ellenük elévülés következtében büntetőeljárás már nem volt indítható. Sérelmezte továbbá, hogy, noha az elsőfokú bíróság nem rekesztette ki a bizonyítékok köréből **FG** tanúvallomását, mégsem értékelte azt a körülményt, hogy e tanúvallomás szerint az I. rendű alperes a tanú előtt még 2000. nyarán átadott az élettársának 800 000 forintot azzal, hogy abból fizesse ki a vételárat. A vételár ilyen módon történt kifizetésének oka az volt, hogy **BB**-val az élettársa állt napi kapcsolatban. Önmagában az, hogy a kifizetést a szerződés annak aláírásával egyidejű teljesítésként tünteti fel, nem zárja ki, hogy a vételár tényleges kifizetésére már építkezés elkezdésekor, azaz 2000-ben került sor, mégpedig azért, mert **BB.** ragaszkodott a tulajdonához, és addig nem engedte volna az építkezés megkezdését, amíg a vételár kiegyenlítésre nem került.

Az elsőfokú bíróság által meghallgatott tanúk a felperes közeli családtagjai, akik anyagilag érdekeltek a per kimenetelében. Ezzel szemben az általa bejelentett, érdektelen tanú, **FG** e tanúk vallomását cáfolva vallotta az eljárás során, hogy az I. rendű alperes felhívására az általa kezelt különvagyonni megtakarításból hozta el a 800 000 forintot az I. rendű alperes lakására, ahol tanúja volt annak, hogy azt az I. rendű alperes átadja az élettársának azzal, hogy abból a vételárat **BB**-nak, illetve a felperesnek fizesse ki. E tanúvallomással egybehangzó nyilatkozatot tett továbbá édesanyja, **AB** is tanúkénti meghallgatása során, aki előtt a vételár kifizetését - vallomása szerint - mind **BB.**, mind a **T.** család elismerte. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg tehát, hogy a vételárat a felperesnek fizette volna meg, ilyen előadást a perben az I. rendű alperes nem tett, de a meghallgatott tanúk vallomása sem tartalmazott ilyen adatot. 2002-ben, amikor az illetékhivatal az ingatlan forgalmi értékét és ezzel az illetékkiszabása alapjául szolgáló értéket a szerződésben foglaltaktól eltérően 1,5 millió forintban állapította meg, a megegyezés szerint a különbözetből 600 000 forintot valóban a felperesnek kellett volna kifizetnie, a felperes kifejezett rendelkezésére azonban ezt az összeget a perben becsatolt Postabank készpénz befizetési bizonylattal igazoltan 2002. május 10-én **TB**-nak utaltatta át.

Sérelmezte továbbá az I. rendű alperes fellebbezésében azt, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyának értékét a felperes által megjelölt 15 000 000 forintban határozta meg. Álláspontja szerint abban az esetben, ha a perbeli adásvételi szerződés nem jött létre, illetve az ajándék visszakövetelésének helye van, a pertárgy értékének meghatározásánál az elsőfokú bíróságnak annak az ingatlannak az értékét kellett volna figyelembe vennie,

amelyre vonatkozóan e megállapítást tette. A szerződésben 800 000 forint lett vételárként megállapítva, ehhez kellett volna tehát a megtérítendő illeték összegét is igazítani, figyelemmel arra, hogy a jelenlegi érték megállapításánál az eredeti állapot visszaállítása során méltánytalan a forgalmi érték körében az I. rendű alperes által végzett értéknövelő beruházások figyelembe vétele.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatása mellett az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó kereseti kérelem teljesítését indítványozta. Hivatkozott arra, hogy e részében az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg a tényállást, ezért megalapozatlan, jogszabálysértő ítéletet hozott. Változatlanul fenntartotta azon álláspontját, mely szerint a szerződés teljes egészében érvénytelen. A bizonyítás eredményeként nyilvánvaló ugyanis, hogy a szerződés létrehozásának a gondolata **TI** ötlete volt, és az ő szándékában állt az is, hogy az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön az ingatlan. Amikor az ezzel kapcsolatos ellenvetéseiket elmondták neki, úgy nyilatkozott, hogy ha megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, azt mindenképpen át fogja ruházni az I. rendű alperesre, azonban ha ebben nem segítenek neki, akkor többszörös illeték és költség megfizetése mellett. Így megállapítható az is, hogy a felperes részéről a szándék nem adásvételi szerződés létrehozására irányult, hanem csupán fia kérésének eleget téve engedte át ellenérték nélkül az ingatlan 1/8-ad tulajdoni hányadának tulajdonjogát az I. rendű alperes részére, megóvva ezzel a fiát attól, hogy többszörös költség terhelje. Az I. rendű alperes részéről a szerződésben megjelölt módon, időben és helyen nem, sőt egyáltalán nem történt vételár kifizetés, a szerződés aláírásával a felperesnek csupán az volt a szándéka, hogy a gyermekének lakóingatlan kerüljön a tulajdonába, tiszteletben tartva azt a kérést, hogy az ingatlan az I. redű alperes „nevén” legyen.

Az pedig nem kétséges, hogy a szerződés aláírását motiváló várakozása megghiúsult, hiszen a fia és az I. rendű alperes közötti kapcsolat felbomlott, annak megszűnését követően a fia és családtagjai ellen több büntetőeljárást indított az I. rendű alperes, aki ezzel az ajándéokra méltatlanná vált. Ez pedig megalapozza az ajándék visszakövetelését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes fellebbezésével szemben a 7/8-ad részre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte.

Az ítélet tábla sem az I. rendű alperes, sem a felperes fellebbezését nem találta megalapozottnak.

A felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetének elbírálása során az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan 7/8-ad tulajdoni hányadára vonatkozóan **BB.** és az I. rendű alperes között nem jött létre szerződés.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett írásszakértői vélemény megállapításai ellentmondásban állnak **TB.** és dr. **SZ** tanúvallomásaival.

Figyelemmel azonban arra, hogy az egymásnak ellentmondó e két bizonyíték bármilyen szempontok szerinti mérlegelése sem vezethet okszerűen annak megállapítására, hogy az

okirat első és második oldalán az eladó aláírása **BB.** kezétől származna, az ellentmondás feloldása nélkül is teljes bizonyossággal kijelenthető, hogy **BB.** a halála előtt adásvételi szerződést nem írt alá.

A Pp. 193. §-ának rendelkezéséből következően a bíróság az egyéb bizonyítást csak az olyan tényállásra vonatkozóan mellőzheti, amely okirattal bizonyítható.

Az okiratok bizonyító erejét a Pp. 190-199. §-ának rendelkezései szabályozzák. E rendelkezések a bizonyító erőhöz fűződő törvényi vélelmet csak a közokirat, illetve a 196. § rendelkezéseinek megfelelő alakiségű teljes bizonyító erejű magánokirat esetében állít fel. A perben a közokirat esetében a valóság vélelmének, a teljes bizonyító erejű magánokirat esetében pedig a hamisítatlanság vélelmének megdöntésére irányuló bizonyítási kötelezettség az ellenérdekű felet terheli. A Pp. 199. §-a értelmében azonban azon okiratok esetében, amelyek bizonyító erejét a Pp. nem határozza meg, a bíróságnak a tényállás és a bizonyítás összes adatainak mérlegelése alapján kell megítélni azt, hogy az okirat tartalma mennyiben vehető figyelembe a tényállás megállapításánál.

TB és dr. **SZ** tanúvallomása alapján a perbeli, alakilag teljes bizonyító erejű magánokiratnak tekintendő adásvételi szerződést magában foglaló okirat teljes bizonyító ereje egyértelműen megdőlt. Ehhez képest tehát - amint arra az elsőfokú bíróság egyébként helyesen hívta fel a feleket - a perben a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperest és az I. rendű alperest egyaránt terhelte az általuk állított tények bizonyítása.

A felperes állítását a perben meghallgatott tanúk alátámasztották, az I. rendű alperes azonban e tanúvallomásokkal szemben az azokban foglaltakat megdöntő, vagy akár csak megingató bizonyítékot nem tudott felmutatni, és olyan érveket sem tudott felhozni, amelyek alátámasztották volna azt, hogy a tanúk vallomása ne felelne meg a valóban megtörtént tényeknek.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként ugyanis megállapítható, hogy valamennyi a családhoz tartozó személy - beleértve e körbe az I. rendű alperest is - a vagyonához ragaszkodó, attól megválni nem szándékozó emberként jellemezték **BB**-t. Egybehangzó nyilatkozatok hangzottak el arra nézve is, hogy **BB.** csak a halála esetére szándékozott a perbeli ingatlant az I. rendű alperesre hagyni, és a több alkalommal kinyilvánított akarata az volt, hogy majdani halála esetén a felperes is mondjon le a saját tulajdoni hányadról **TI** javára. A **B-T.** családot maga az I. rendű alperes is úgy jellemezte, mint amelyben a családfők akarata érvényesült, a nők pedig alávetették magukat ennek az akaratnak.

Az I. rendű alperesnek nem vitásan valóban fontos érdeke fűződött az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez, minthogy előadása szerint a jelzálog kölcsönt ő kívánta felvenni, és a dologi biztosíték adására is neki kellett kötelezettséget vállalni. Ha nem is bizonyított azonban a perben, hogy az I. rendű alperes tudott volna a szerződés hamis voltáról, megállapítható, hogy perbeli nyilatkozatai a vételár kifizetésére vonatkozóan részben ellentmondásosak. A 16. sorszámú beadványa szerint ugyanis a **BB**-nak a szerződés alapján járó, de már 2000-ben kifizetett 700 000 forint, valamint a felperesnek járó 100 000 forint vételár az arra jogosultak rendelkezése folytán **TI**t illette meg,

ugyanakkor a perben a továbbiakban mindvégig, és a fellebbezésében is akként nyilatkozott, hogy a vételárat azért adta át **TI**nak, hogy azt kifizesse a felperesnek, illetve **BB**-nak. Arra vonatkozóan azonban, hogy a vételár kifizetésére ténylegesen sor került volna, és az **BB.**, illetve a felperes tényleges akaratának megfelelt volna, az I. rendű alperes valójában közvetlen bizonyítékkal nem rendelkezett, mint ahogyan arra vonatkozóan sem, hogy a szerződést **BB.** írta volna alá, tekintve, hogy saját nyilatkozata szerint is a szerződés példányait postán kapta meg dr. **SZ-** től, és azokat **TI** vitte el **BB**-val aláíratni. Annak tanúja pedig, hogy az aláírás az I. rendű alperes állítása szerint megtörtént volna, nincs. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy önmagában az, hogy az I. rendű alperes **FG** előtt átadott **TI**nak 800 000 forintot azzal, hogy a vételárat fizesse ki az eladóknak, nem elegendő annak megállapításához, hogy a vételár kifizetése meg is történt. Az I. rendű alperes édesanyjának, **AB**nak a tanúvallomása sem alkalmas az I. rendű alperes állításainak alátámasztására, részben, mert ismereteinek nagyobb részét az I. rendű alperestől szerezte, részben pedig, mert a vallomás - az abban fellelhető ellentmondások miatt - nem illeszkedik a perben feltárt, a történéseket a releváns tényekre vonatkozó részben logikai törés nélküli zárt szerkezetben tartalmazó egyéb bizonyítékok körébe.

Figyelemmel tehát arra, hogy az I. rendű alperes a felperes előadását alátámasztó bizonyítékokat a perben megdönteni, a saját állításait pedig bizonyítani nem tudta, az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor nem tulajdonított bizonyító erőt az adásvételi szerződést magában foglaló okirat **BB.** és az I. rendű alperes közti szerződés létrejöttét tanúsító részének.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését sem találta alaposnak, azzal azonban, hogy e körben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a következők szerint helyesbíti:

A már kifejtettek közül az is következik, hogy a vételár kifizetése a felperes esetében sem bizonyított. Az I. rendű alperes, továbbá az I. rendű alperes indítványára tanúként meghallgatott **FG**, de a felperes családjához tartozó tanúk is nyilatkozatukban, illetve vallomásaikban **TI**t önfejű, makacs, nehezen befolyásolható, nehéz természetűként jellemezték, **FG** szavai szerint „nehéz ember volt, senkinek sem volt ajánlatos szembekerülnie vele”. Ugyanezt támasztja alá a felperes férjének dr. **TI**nak a fiához írt és a perbeli iratok közt elfekvő levele is, amelyben a fiát ugyanezen tulajdonságai, illetve magatartása miatt intette meg.

A felperes perbeli nyilatkozatai nem hagynak kétséget afelől, hogy a szerződést az I. rendű alperes kérésére és jelenlétében azért írta alá, mert tiszteletben tartotta édesapjának még életében hangoztatott azon akaratát, hogy a perbeli ingatlan fiának, **TI**nak a tulajdonába kerüljön, és ennek érdekében a felperesnek is le kell mondania majd az örökrészéről **TI** javára. Emellett azonban a felperes tudomásul vette a fiának azt a kijelentését, hogy az örökség megszerzését követően az ingatlant mindenképpen az I. rendű alperesnek fogja ajándékozni, azonban ez esetben a saját öröklése és az ajándékozás után is illetékfizetési kötelezettség fogja terhelni. Ezen körülményeket mérlegelve - nyilvánvalóan a fia természetének ismeretében - döntött tehát a felperes akként, hogy a tulajdoni hányadát ellenérték nélkül engedi át az I. rendű alperesnek, hozzásegítve ezzel a fiát és az I. rendű

alperest a kétszeri, magasabb összegű (öröklési és ajándékozási) illeték megfizetésének kötelezettsége alóli mentesüléshez, mégpedig adásvételt színlelve, annak érdekében, hogy az egyszeri tulajdon átruházás után is lényegesen kevesebb összegű illetékfizetési kötelezettség terhelje majd a fiatalokat. Erről pedig az I. rendű alperesnek is nyilvánvalóan tudnia kellett, a kétoldalú színlelés folytán tehát megállapítható, hogy az adásvételi szerződés a felperes 1/8-ad tulajdoni hányadának átruházására vonatkozó részében valójában ajándékozási szerződést leplezett [Ptk. 207. § (5) bekezdés].

Alaptalan ugyanakkor a felperesnek az ajándék visszakövetelésére irányuló igénye.

Az ajándékozásnak ugyanis már az előbbieken kifejtettek szerint is bizonyított indoka a **BB.** és **TI** erre irányuló akarata, illetve kérelme volt. Ezt meghaladóan azonban a felperes a perben további, öt az ajándékozásra indító feltevést nem bizonyított.

A Ptk. 582. §-ának (3) bekezdéséből, a Legfelsőbb Bíróság PK. 76. számú állásfoglalásának 1. pontjából következik, hogy önmagában a pusztán erkölcsi elvárás az ajándék visszakövetelésére nem ad alapot. A bírói gyakorlat következetes abban, hogy az ajándék visszakövetelésére téves feltevés jogcímén kizárólag akkor kerülhet sor, ha az ajándékozás körülményeiből, az ajándék értékéből és a felek viszonyából a feltevés fennállására kétséget kizáróan következtetni lehet, és annak hiányában az ajándékozásra nem került volna sor. Mindez feltételezi tehát, hogy csak olyan feltevés adhat alapot a megtámadásra, amelyet az ajándékozó a megajándékozott felé kifejezetten, vagy legalábbis a megajándékozott által kétséget kizáróan felismerhetően kinyilvánított. (Bíróági Határozatok 2000. évi 490. sorszám alatt közzétett eseti döntés)

A felperes perbeli nyilatkozatai nem hagynak kétséget afelől, hogy az ajándékozáskor csupán bízott abban, hogy az I. rendű alperes és fia élettársi kapcsolata tartós lesz, nem bizonyította azonban azt, hogy ezt az I. rendű alperessel feltételként közölte volna. Az ajándékozásra indító körülményként még a fellebbezésében is kizárólag a fia kérésének teljesítését jelölte meg. A kifejezetten az I. rendű alperesnek címzett és kinyilvánított feltétel hiányában tehát az ajándék visszakövetelésének nem lehet helye.

Az elsőfokú bíróságnak a felperes ajándék visszakövetelésére vonatkozó keresetét elutasító részítéleti rendelkezése tehát a fenti indokolásbeli helyesbítéssel megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a részítéletének rendelkező része szerint a felperes keresetét a 7/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó kereseti kérelmet meghaladó részében elutasította és az indokolás 8. oldalának harmadik bekezdése szerint a felperes kereseti kérelme tárgyában a jogvitát lezárta.

Megállapítható ugyanakkor, hogy a felperesnek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelméről ennek ellenére nem döntött. A részítélet indokolásának 7. oldala utolsó, valamint 8. oldala első és második bekezdésében foglaltak szerint ugyan állást foglalt abban, hogy a létre nem jött szerződés alapján a perbeli ingatlan 7/8-ad tulajdoni illetőségére vonatkozóan a jelzálog szerződés sem jött létre, megjegyezte azonban, hogy ezen szerződés kapcsán az érvénytelenség jogkövetkezményei „lesznek”

alkalmazandóak, és a változás bejegyzése végett a bíróság „megkeresi az ítélet jogerőre emelkedését követően a M-i Körzeti Földhivatalt”. E megfogalmazásból az állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság valójában úgy zárta le a felperes kereseti kérelme tárgyában a jogvitát, hogy a felperesnek a II. rendű alperessel szembeni keresetéről nem rendelkezett, vagy nem is kívánt rendelkezni, noha annak a jogalapját eldöntötte.

A Pp. 213. §-ának (1) bekezdése az ítélet teljességének követelményét fogalmazza meg, és azt jelenti, hogy az ítéleti döntésnek ki kell terjednie a perben elbírálásra kerülő kereseti kérelemre, valamint a viszontkeresetre és ellenkérelemre is. A Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szabályozza azt, hogy az ítélet indokolásának mit kell tartalmaznia.

E jogszabályi rendelkezések szerint tehát az ítélet rendelkező részének és az indokolásnak az összefüggése és egysége feltétele az ítélet megalapozottságának és törvényességének. Az elválaszthatatlan kapcsolatot jelentő egységes anyagi jogerő ekként a rendelkező rész és az indokolás között akkor áll fenn, ha a rendelkező részben szerepel az a döntés, amelyre vonatkozó indokolást tartalmaz a határozat, illetőleg az indokolás a határozat rendelkező részével adekvát.

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó kérelmet meghaladó részében elutasító rendelkezése és az ehhez fűzött ítéleti indokolás nem felel meg.

A felperes a II. rendű alperessel szemben tartalmát tekintve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti törlési keresetet terjesztett elő, kérve érvénytelenség címén a II. rendű alperes javára bejegyzett jog ingatlan-nyilvántartásból való törlését, mint amely a létre nem jött szerződés folytán **BB.**, illetve **BB.** jogán az ő mint törvényes örökös, egyetemes jogutód bejegyzett jogát sérti. A II. rendű alperes perbeli védekezésében az Inytv. 63. §-ának (2) bekezdésében foglalt feltételek hiányára hivatkozva kérte a felperes vele szemben előterjesztett keresetének elutasítását. Az elsőfokú bíróság ítéletéből azonban nem állapítható meg, hogy e kereseti kérelmet megalapozottnak találta volna, ennek okszerű következményeként ugyanis az ítélet rendelkező részében rendelkeznie kellett volna a II. rendű alperes javára bejegyzett jog törléséről. Ugyanakkor az indokolásból sem állapítható meg kétséget kizáróan az, hogy e részében is elutasította volna a felperes keresetét, minthogy a döntés meghozatalát a megfogalmazás szerint az ítélet meghozatala utáni időre halasztotta.

Az I. rendű alperes fellebbezésében alaptalanul sérelmezte a megtérítendő illeték alapjául megállapított értéket.

Az 1990. évi XCIII. törvény 39. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanis a polgári peres eljárásban az illeték alapja az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értéke. A Pp. 24. §-ának (1) bekezdése szerint pedig a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés értéke az irányadó.

Azt az I. rendű alperes sem vitatta, hogy a felperes által megjelölt 15 000 000 forintos pertárgyérték megfelel az ingatlan keresetindításkori forgalmi értékének. Az elsőfokú

bíróság tehát a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el akkor, amikor a pertárgy értékeként ezt az értéket vette figyelembe. Az I. rendű alperes ugyan a viszontkeresetében előadottak szerint tulajdoni igényt terjesztett elő ráépítés címén, ezt az igényét azonban, figyelemmel a használatba vételi engedély kiadásának időpontjára, csak a felperessel szemben és csak a felperes jelen perben előterjesztett keresetének elbírálásától függően érvényesítheti. A kereset elbírálása során ekként a még elbírálatlan viszontkereseti igény pertárgy értékénél történő figyelembe vételére törvényes lehetőség nincs.

Az I. rendű alperesnek módjában állt volna a felperes kereseti kérelmének részbeni, vagy egészbeli elismerése mellett a tulajdoni igényét az általa indított perben érvényesíteni, ez esetben a jelen perre nem került volna sor, és az I. rendű alperest illetékfizetési kötelezettség sem terhelte volna. Az I. rendű alperes azonban csak a felperes keresetével szemben előterjesztett viszontkereset formájában érvényesítette a tulajdoni igényét, így mindaddig, amíg annak elbírálására nem kerül sor, a felperest az ingatlan 7/8-ad tulajdoni hányadára vonatkozóan öröklés jogcímén az örökhagyó, **BB.** halálának időpontjára visszamenőleges hatállyal tulajdonosnak kell tekinteni. Ebből következően az illetékfizetési kötelezettség a peres feleket az ingatlan kereset előterjesztésekor irányadó forgalmi értékének alapul vételével terheli.

A fentiekben kifejtett indokokra tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét azon részében, amelyben a felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetének a 7/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó részében helyt adott, illetőleg amelyben a keresetet az 1/8-ad tulajdoni hányadra vonatkozó részében elutasította, a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján - a Pp. 213. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával ugyancsak részítéletet hozva - helybenhagyta, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletnek a keresetet elutasító rendelkezését a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett kereseti illeték megtérítésére a feleket nem a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdésében szabályozottak szerinti elv mentén, a pernyertességük, illetve pervesztességük arányában kötelezte, ezért a Pp. 253. §-a (3) bekezdésének második mondata alapján hivatalból eljárva - az I. rendű alperes által megtérítendő kereseti illeték összegét a rendelkező részben foglaltak szerint leszállította, és a felperest is kötelezte pervesztessége arányában a kereseti illeték megtérítésére.

A fellebbezési eljárásban nagyobb részt pervesztes I. rendű alperest a Pp.

81. §-ának (1) bekezdése alapján pervesztessége arányában kötelezte a felperes javára a fellebbezési eljárásban felmerült és a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint számított költségei megfizetésére. Az I. rendű alperes számára biztosított illetékfeljegyzési jog folytán állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére a felek a már hivatkozott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1)

bekezdésére figyelemmel ugyancsak pernyertességük, illetve pervesztességük arányában kötelesek.

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2010. február 16. napján

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -