

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítélőtábla Dr. Rinfel János ügyvéd által képviselt **felperesnek** Dr. Koltai Tibor ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r.**, valamint a Dr. Rudolf Nóra jogtanácsos által képviselt **alperesek** ellen **adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása** iránt indított perében, a Zala Megyei Bíróság 2009. február 11. napján kelt 6.P.20.189/2008/36. számú ítéletével szemben a felperes által 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

### Ítéletet:

Az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja. Megállapítja, hogy az I.r. és II.r. alperesek között 2007. szeptember 28-án a **Város ...** helyrajzi számú, természetben **Város, ...** szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanra megkötött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan.

Az I.r. és II.r. alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a felperes a Keszthelyi Városi Bíróság 8.B.34/2006/8. számú ítélete alapján az I.r alperest terhelő 6.906.582,- (Hatmillió-kilencszázhatyolcöttszáznyolcvankettő) Ft és ennek az ítéletben írt kamatai erejéig fennálló követelését a **Város ...** helyrajzi számú ingatlanra vezetett végrehajtás útján kielégítse.

A felperest az I.r. és II.r. alperesek javára elsőfokú perköltségben marasztaló ítéleti rendelkezést mellőzi.

Kötelezi az I.r. és II.r. alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 15 napon belül 420.000,- (Négyszázhuszezer) Ft első és 210.000,- (Kettőszáztízezer) Ft másodfokú perköltséget, az államnak pedig az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatóság Illeték Főosztálya felhívására 414.400,- (Négyszáztizennégyezer-négyszáz) Ft feljegyzett kereseti és 414.400,- (Négyszáztizennégyezer-négyszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### I n d o k o l á s:

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r., II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 360.000,- Ft perköltséget.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes a külföldi munkavégzése során megtakarított jövedelmét az I.r. alperes nevére nyitott bankszámlára utalta, a pénz kezelésével pedig még kiutazása előtt az I.r. alperest bízta meg. Az I.r. alperes a pénzt saját

céljaira használta fel, ily módon 6.906.582,- Ft kárt okozott a felperesnek, melyet nem térített meg. A Keszthelyi Városi Bíróság a 2007. április 17-én meghozott 8.B.34/2006/8. számú ítéletével az I.r. alperes bűnösségét folytatólagosan, jelentős értékre elkövetett sikkasztás büntetében megállapította. Helyt adott a felperes polgári jogi igényének, kötelezte az I.r. alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül kártérítés címén fizessen meg a felperesnek 6.906.582,- Ft-ot és ennek 2003. január 1-jétől járó késedelmi kamatát. (Az ítéletet a Zala Megyei Bíróság 2007. szeptember 18-án kelt Bf.304/2007/4. számú végzésével helyben hagyta).

A bíróság megállapítása szerint az I.r. alperes ezt követően, 2007. szeptember 28-án a vele 2000. óta közeli érzelmi kapcsolatban álló II.r. alperesnek értékesítette a kizárólagos tulajdonát képező **Város ...** helyrajzi számú belterületi ingatlant, 13.000.000,- Ft vételár ellenében.

Az ítéleti tényállás szerint az ingatlant az I.r. alperes már korábban is értékesíteni kívánta, így már 2003. december 9-én és 2007. június 11. és augusztus 30. között is eladásra hirdette.

A szerződés szerint a II.r. alperes a szerződéskötéskor megfizetett az I.r. alperesnek 5.500.000,- Ft-ot, míg a fennmaradó 7.500.000,- Ft vételár hátralékot az "A" Bank Rt. III.r. alperestől felveendő hitelből kívánta megfizetni akként, hogy ebből tehermentesíti az ingatlant, kiegyenlítve az "B" Bank Rt. jelzálogjoga alapjául szolgáló I.r. alperesi kölcsöntartozást. A szerződésben a felek az I.r. alperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak, melynek értékét 5.000.000,- Ft-ban állapították meg.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által az alperessel szemben indított végrehajtási eljárás a követelés tekintetében eredménytelen maradt, az I.r. alperes bankszámlájáról behajtott összeg csupán a végrehajtási költségek egy részét volt képes fedezni.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a felperes kártérítési követelése 2003. január 1-jén esedékessé vált, így a Ptk. 203.§-ának alkalmazása során nem bírt relevanciával, hogy a követelés behajtása iránt csupán az adásvételi szerződés megkötése után indított végrehajtási eljárást a felperes az I.r. alperessel szemben. A végrehajtási eljárás iratai alapján az is tényként volt megállapítható, hogy a felperes követelésének kielégítésére fedezetül szolgáló ingatlan elvonása miatt a követelés teljesítése egészében lehetetlenné vált, ezt az I.r. alperes saját anyagi körülményeivel kapcsolatosan tett előadása is alátámasztja.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes bizonyítási indítványára kihallgatott tanúk vallomásai, valamint I.r. és II.r. alperes előadásai folytán csupán annak megállapítására volt mód, hogy az I.r., II.r. alperesek a szerződéskötés előtt ismerték egymást, közöttük érzelmi kapcsolat állt fent, azonban az élettársi viszonyt megalapozó körülmények (érzelmi kapcsolat melletti együttélés és gazdasági közösség) nem nyertek bizonyítást.

A Ptk. 203.§ (2) bekezdése szerinti törvényi vélelmet megalapozó közeli hozzátartozói viszony bizonyítottságának hiányában a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a II.r. alperes a szerződés megkötésekor rosszhiszemű volt. A bíróság álláspontja szerint az I.r., II.r. alperesek között kétségtelenül fennálló érzelmi kapcsolat mindezt - egyéb peradat hiányában - nem igazolta, erre figyelemmel a felperes keresete megalapozatlan.

A felperes fellebbezésében kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet változtassa meg, állapítsa meg, hogy az I. és II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés a felperessel

szemben hatálytalan, az alpereseket kötelezze annak tűrésére, hogy a felperes követelése az ingatlanra vezetett végrehajtás útján kielégítést nyerjen, s kötelezze őket perköltség megfizetésére. Megítélése szerint a megyei bíróság a tényállást helytelenül állapította meg, a jogi következtetése is téves.

Az I.r. és II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Kifejtették, hogy az ítéletben megállapított tények és az abból levont következtetések megalapozottak. A fellebbezés nem tartalmaz olyan körülményt, mely alkalmas lehetne az elsőfokú döntés megkérdőjelezésére.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a feleket a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről, majd a szükséges bizonyítás során beszerzett peradatok megfelelő értékelésével állapította meg, hogy az I.r. és II.r. alperesek közötti szerződés folytán a felperesnek az I.r. alperessel szemben fennálló követelése behajthatatlanná vált. Helytálló az elsőfokú bíróságnak azon megállapítása is, hogy az I.r. és II.r. alperesek között a Ptk. 203. § (2) bekezdése szerinti törvényi vélelmet megalapozó közeli hozzátartozói (élettársi) viszony bizonyítására irányuló kötelezettségének a felperes a perben nem tett eleget. Tehát a továbbiakban - ahogy arra az elsőfokú bíróság rámutatott - a felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy a II.r. alperes a szerződés megkötésekor rosszhiszemű volt: tudott vagy a körülményekből kifolyólag tudnia kellett a felperesi követelés fennállásáról, és arról, hogy a szerződés a követelés kielégítési alapját részben vagy egészben elvonja.

Az ítélet tábla a rosszhiszeműség bizonyíthatatlansága körében elfoglalt elsőfokú ítéleti álláspontot az alábbiakra figyelemmel nem osztotta.

A rosszhiszeműség egy szubjektív tudattartalom, emiatt az erre irányuló bizonyítás, illetve a bizonyítékok mérlegelése során óhatatlanul nagyobb szerep jut az un. közvetett bizonyítékoknak. Az esetek jelentős részében ugyanis a rosszhiszeműség fennálltát nem igazolja sem a fél részéről tett nyilatkozat, sem más olyan közvetlen bizonyíték, mely a bizonyítást megkönnyítené.

A Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bíróságnak a tényállás megállapításához szükséges mérlegelés körében a bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelnie. Az elsőfokú bíróság a mérlegelő tevékenysége során tévedett, mikor a II.r. alperes rosszhiszeműségének megítélése körében az I.r. és II.r. alperesek között fennálló érzelmi kapcsolaton túl egyéb körülményeket nem vont értékelése körébe.

Az eljárás adatai egyértelműen alátámasztják, hogy a szerződő felek közt az érzelmi kapcsolaton kívül jó ideig üzleti kapcsolat is fennállt. A II.r. alperes nyilatkozatai alátámasztják azt is, hogy tudomással bírt az I.r. alperes bizonyos - nem a felperes felé fennálló - adósságairól. Megfelelően értékelendő a perbeli szerződés jogilag egyáltalán nem tiltott, de mégis különös, gyakorinak egyáltalán nem minősíthető tartalma is: a szerződéskötéskor 34 éves II.r. alperes a szintén fiatal, 43 éves I.r. alperesnek a megvásárolt ingatlan egészére - a vevő tulajdonjogának jelentős korlátozásával járó - holtig tartó

haszonélvezeti jogot biztosít, ugyanakkor a perben a szerződéskötési akaratát indukáló körülményként a jó befektetési lehetőséget jelöli meg.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a fenti körülmények együttes mérlegelésük útján ítéleti bizonyossággal alátámasztják azt a megállapítást, hogy az egymással szoros kapcsolatban álló I.r. és II.r. alperesek tisztában voltak egymás személyi és vagyoni körülményeivel. A II.r. alperesnek a körülmények folytán tisztában kellett lennie az I.r. alperes felperes felé fennálló tartozásáról, az I.r. alperessel szemben hosszú ideig folyamatban lévő büntetőeljárás tartalmáról, tárgyáról, arról a tényről, hogy a felperesi követelés fedezetéül az átruházott ingatlanon kívül más vagyontárgy nem szolgálhat, ekként a szerződéssel a felperesi követelés kielégítési alapjának elvonására kerül sor. Rosszhiszeműsége tehát megállapítható.

A fentiekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, megállapítva, hogy az I.r. és II.r. alperesek között létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, s egyúttal kötelezte I.r. és II.r alperest annak tűrésére, hogy a felperes a követelését az ingatlanra vezetett végrehajtás útján kielégíthesse.

Utal azonban az ítéletábra arra, hogy a III.r. alperes tűrésre kötelezése iránti keresetet elutasító ítéleti rendelkezés a megyei bíróság által kifejtett indokokból (elsőfokú ítélet 7. oldal 1. bekezdése) helytálló.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása indokolta a felperest az I.r. és II.r. alperesek javára perköltségben marasztaló rendelkezés mellőzését.

Az I.r. és II.r. alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek egyetemlegesen megfizetni a felperesnek a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés a./ pontja, továbbá (5) bekezdése szerint megállapított - az Áfát is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltséget, az államnak pedig a feljegyzett kereseti és fellebbezési eljárási illetéket.

Győr, 2010. február 1. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.  
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.  
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.  
bíró

A kiadmány hitelül:  
kiadó