

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szabadkai Tamás pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Patai József pártfogó ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és az II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2010. február 10. napján meghozott 5.P.21.733/2008/71. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 74. és 76. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját teljes mértékben az I. rendű alperes köteles viselni.

A le nem rótt 327.600 (Háromszázhuszonhétezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes 2001-ben ismerkedtek meg, majd szerelmi kapcsolat alakult ki közöttük. A felperes idős édesanyja önmagát már nem volt képes ellátni, ezért 2004. júniusban a felperes tulajdonát képező, a r-i hrsz. alatt nyilvántartott, természetben R.-i S. utca 28. számú ingatlanba költözött, ahol őt a felperes és az I. rendű alperes látták el és gondozták.

Az I. rendű alperes 2004. július 1-jén adásvételi szerződést kötött a felperes anyjával, akitől megvásárolta a tulajdonát képező D-i E. utca 13/B. II/3. szám alatti lakását, a kikötött vételár 2.000.000 forint volt, amelynek átvételét a vevő a szerződés szerint annak aláírásával igazolja. A vételt követően az I. rendű alperes

az ingatlan felújítása céljából 7.067 CHF devizahitelt vett fel, hárommillió forintot meghaladó beruházási költségvetés benyújtásával, amelynek fedezete a lakás volt. A lakásban ténylegesen csak festési, mázolósi munkák voltak, és vízóra került beszerelésre. Az I. rendű alperes a lakásingatlant a 2004. december 17. napján kelt adásvételi szerződéssel eladta, a kikötött vételár 5.200.000 forint volt, amelyből a vevő foglalóként a szerződéskötéskor 200.000 forintot adott át, a fennmaradó 5.000.000 forintot ügyvédi letétbe helyezte a lakás tehermentesítésének biztosítására. A szerződésben foglaltak szerint a letétet kezelő ügyvédnek a tehermentesítés után fennmaradó vételárat az eladó OTP-nél vezetett számlájára kellett átutalnia. Az ügyvéd a lakás tehermentesítésére 2004. december 21. napján az alperes devizahitel tartozására 1.738.724 forintot fizetett ki, a fennmaradó 3.261.276 forintot pedig az I. rendű alperes szerződésben megjelölt számlájára fizette be.

2005. január 20. napján a felperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződést kötöttek, amellyel a felperes eladta az I. rendű alperesnek a **R.-i S.** utca 28. szám alatti ingatlanát (továbbiakban: perbeli ingatlan). A vételárat 6.000.000 forintban határozták meg, amelyből a vevő 3.000.000 forintot a **D-i E.** utca 13/B. II/3. számú lakás értékesítéséből származó bevétel felhasználásával fizet meg készpénzben, amelynek átvételét az eladó a szerződés aláírásával elismer. A fennmaradó 3.000.000 forint vételárat a vevő az OTP Zrt. **d-i** Fiókjától igényelt devizaalapú hitel felvételével egyenlíti ki 2005. március 18. napjáig. Az ingatlanra 2002. július 30. napján lakásbővítési kölcsönre 1.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog volt bejegyezve. A szerződés 1. pontjában a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2005. január 31-ig az ingatlan tehermentesítéséről gondoskodik, a 4. pontban rögzítettek szerint a vevő birtokba lépésének időpontja a vételár kiegyenlítésének napja, legkésőbb 2005. március 18.

A pénzügyintézet az I. rendű alperes kérelmére csak 2.460.000 forint hitel felvételét engedélyezte, ezért a felek a közöttük létrejött adásvételi szerződést 2005. március 4. napján akként módosították, hogy az ingatlan vételárát 5.460.000 forintra leszállították. Az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes javára a tulajdonjog, valamint a hitelszerződés alapján az OTP Zrt. javára 2.460.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre, amellyel egyidejűleg az 1.000.000 forintos korábbi hitellel kapcsolatos bejegyzések törlésre kerültek. A pénzügyintézet a 2.460.000 forintot 2005. március 25. napján a felperesnek kifizette.

2006. május 23. napján a felperes és az I. rendű alperes között újabb adásvételi szerződés jött létre, amellyel az I. rendű alperes az előzőek szerint megvásárolt perbeli ingatlant - a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjoga fenntartásával - eladta a felperesnek. A szerződés 1. pontja szerint az I. rendű alperes, mint eladó kijelentette, hogy az ingatlan az annak terhére bejegyzett jelzálogjogtól eltekintve per-, teher- és igénymentes, így a vételár kiegyenlítésével szavatol a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért. A kikötött vételár 7.000.000 forint volt, amelyből 2.000.000 forintot a vevő 2006. június 29-ig összegű készpénzben

fizet ki, a fennmaradó 5.000.000 forintot az A. Takarékszövetkezettől igényelt lakásvásárlási kölcsönből egyenlíti ki. A szerződést az ingatlan-nyilvántartásba benyújtották, amely alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás bejegyzésre került. A felperes hitelt nem kapott, ezért az I. rendű alperes megbízta az adásvételi szerződést készítő ügyvédet a szerződés felbontására vonatkozó okirat elkészítésére, amit az ügyvéd ellenjegyzésével látott el, azt azonban a felek nem írták alá.

Az I. rendű alperes a perbeli ingatlanra felvett hiteltartozását nem fizette, ezért az OTP Zrt. a szerződést felmondta, majd követelését a II. rendű alperesre engedményezte.

A felperes elsődleges keresetében az I. rendű alperessel 2005. január 20. napján kötött és 2005. március 4. napján módosított adásvételi szerződés semmisségére hivatkozással kérte, hogy a bíróság a Ptk. 237. §-a alapján eredeti állapot helyreállításaként rendelkezzen tulajdonjogának bejegyzéséről, fizetési kötelezettség nélkül. Semmisségi okként hivatkozott arra, hogy a szerződéskötéskor cselekvőképtelen volt (Ptk. 17. § (2) bekezdése), a szerződés jóerkölcsbe ütközik (Ptk. 200. § (2) bekezdés), valamint színlelt volt (Ptk. 207. § (6) bekezdése). Amennyiben elsődleges kérelme nem lenne alapos, úgy másodlagosan kérte, hogy a bíróság a Ptk. 578/G. §-a alapján állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan 2/3 részének tulajdonjogát élettársi vagyonszövetség jogcímén megszerezte. Utóbb érvénytelenségi okként hivatkozott az adásvételi szerződés színleltségére is.

Keresete ténybeli alapjaként hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperessel 2002. augusztus végén, szeptember elején ismerkedtek meg és élettársi kapcsolatra léptek. Együttélésüket az I. rendű alperes lakcímén kezdték meg, ahova 2004. szeptemberben jelentkezett be és 2007. január 31-én jelentkezett ki. Eleinte az ő tulajdonát képező ingatlanban csak időnként tartózkodtak, majd később ott éltek együtt. Élettársi kapcsolatuk 2008. április végén ért véget, amikor az I. rendű alperes a perbeli ingatlanból véglegesen elköltözött. Kapcsolatuk során közösen gazdálkodtak, oly módon, hogy a pénzt az I. rendű alperes kezelte. Bankkártyáját az I. rendű alperes elvette tőle, jövedelmét felhasználta, hiteleket vetetett fel vele, amit nagy részben saját magára és gyermekeire költött. 2004-ben rábeszélte az I. rendű alperes, hogy vegyen fel 1.000.000 forint hitelt házára, amiből azonban kb. 100.000 forint került ráfordításra az ingatlanra, a fennmaradó összegből az I. rendű alperes fiainak autót vásárolt, illetve saját magára költötte. Miután édesanyja hozzájuk költözött, az I. rendű alperes rábeszélte anyját, hogy a d-i lakását írassa a nevére, ami meg is történt, az iratokat az ő tudta nélkül íratta alá anyjával, aki vételárat nem kapott. Ezt követően az I. rendű alperes a lakást értékesítette, amelynek vételárával nem számolt el.

Ezután az I. rendű alperes az ő megrendült egészségi állapotát kihasználva, rábírta arra, hogy a tulajdonát képező ingatlanát csak „papíron” adja el neki és haszonélvezeti jog biztosításával kap ezzel kapcsolatban garanciát. Elmondása

szerint fiának vállalkozása beindításához pénzt kell felmutatnia, azért kell az adásvételi szerződés, mert az ingatlanfedezettel juthat kölcsönhöz fia vállalkozásához. Ilyen előzmények után került sor az ingatlanára a szerződés megkötésére, az I. rendű alperestől azonban vételárat nem kapott, az általa a banktól felvett 2.640.000 forintot még a bankfiókban átadta az I. rendű alperesnek. Amíg keresőképes volt, havi 130-140 ezer forintot keresett, az I. rendű alperes keresete a 80.000 forintot sem érte el. Együttélésük során az I. rendű alperes lakására legalább 500.000 forintot költöttek felújításra. 2004-től cukorbeteg, ekkor kezdődő rosszindulatú daganatos megbetegedése miatt 2006-tól betegállományba került, majd rokkantnyugdíjas lett. Ez alatt súlyos műtéten esett át, majd öt hónapot egy klinikán töltött. Betegségei folytán beszámíthatatlan állapotba került.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint 2001. júniusban ismerkedett meg a felperessel, élettársi viszony közöttük nem alakult ki, mert mindegyikük saját ingatlanában lakott és csak néha aludtak együtt. Az ő lakcíme a felperes kizárólag azért volt bejelentve, mert 1.000.000 forint kölcsönt akart felvenni, amit a bank vezetékes telefonhoz kötött. Vagyonközösség közöttük nem alakult ki, mert saját fizetésükből éltek, a felperes az általa felvett 1.000.000 forint kölcsönt nem rá költötte, hanem autót vett belőle és a házára fordította. Amikor a felperes anyja beteg lett, szociális otthonba akarták rakni, de ő mondta, hogy elvállalja gondozását. A felperes anyja be is költözött a felperes házába, ahol ők ketten, a felperessel ápolták. Közben ő megvette a felperes anyjának d-i lakását, a 2.000.000 forint vételárat ki is fizette neki. A lakást felújították, amibe a felperes is besegített, majd eladta. 2005. januárban vásárolta meg a felperestől a perbeli ingatlant, mivel sokat „költöttek” a lakásra és a felperes azt mondta, nem akarja, hogy lánya örököljön utána bármit is, ezért kötöttek adásvételi szerződést. A szerződés szerinti a 3.000.000 forintot a d-i lakás vételárából fizette ki a felperesnek, még az adásvételi szerződés megkötése előtt. A bank a ház felértékelése után csak kb. 2.400.000 forint hitelt tudott adni, ezért módosították a szerződést a vételár tekintetében, miután közölte a felperessel, hogy nem tud neki 6.000.000 forintot fizetni. A 2.460.000 forint kölcsönét a bank a felperes számlájára utalta át.

2006 tavaszán derült ki, hogy a felperesnek barátnője van, ezért szakítottak és megbeszélték, hogy a felperes visszavásárolja az ingatlant. Megkötötték az adásvételi szerződést, amit azonban felbontottak, mert a bank nem adott hitelt. Nem sokáig voltak külön, mert kiderült a felperes daganatos betegsége, igen rosszul nézett ki, nem volt senkije, gondozásra szorult. Ezért megállapodtak, hogy amíg jól nem lesz, ott marad mellette és segíti. Ő addig saját lakásában, a R. Sz. utca 50. szám alatt lakott, a felperes pedig a perbeli ingatlanban. Ő azt szerette volna, ha a felperes visszavásárolja a házat, mert neki arra nem volt szüksége. Amíg kapcsolatuk jó volt, tervezték a közös jövőt, ápolták a felperes anyját, aki 2005. év vége felé halt meg. Utána a megbeszélésük alapján főzött, mosott, takarított a felperesre, valamint ápolta és gondozta, de nem lakott vele. 2007-ben felújították az ő lakását és akkor pár napig ő és lánya a felperesnél laktak. Lakását nem a felperes pénzéből újította fel, hanem személyi kölcsönt vett fel ehhez. 2006 végén, 2007

elején valóban zavart volt a felperes, azért kellett Kulcsra, klinikára mennie, mert ő nem tudott egész nap vele lenni és az inzulint adagolni.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, ha az ingatlanra bejegyzett jogai fennmaradnak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a felperes, mint eladó, valamint az I. rendű alperes, mint vevő között 2005. január 20. napján megkötött és 2005. március 4-én módosított adásvételi szerződés érvénytelen. Megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjogának törlésével egyidejűleg felperes tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza, a II. rendű alperes jelzálogjoga, valamint a M.T. Nyrt. végrehajtási jogosult bejegyzett jogának változatlanul hagyásával. A II. rendű alperest ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhivatal külön felhívására 327.600 forint eljárási illetéket. Megállapította, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját teljes mértékben az I. rendű alperes köteles viselni.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság a tényállás körében megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes 2001. júniusban ismerkedtek meg, majd közöttük 2001 őszétől egy lazább élettársi kapcsolat alakult ki, ami 2008. áprilisban szakadt meg véglegesen. Kapcsolatuk alatt részben a felperes kizárólagos tulajdonát képező perbeli ingatlanban és az I. rendű alperes résztulajdonát képező ingatlanban, illetve külön laktak. Lakóházaik felújításában segédkeztek egymásnak, közösen vásároltak be, az I. rendű alperes vezette a háztartást. Személyi kölcsönöket és különböző más hiteleket vettek fel külön-külön névre, amelyeket azonban több esetben háztartási és szórakoztató elektronikus berendezések, gépkocsik vásárlására fordítottak, valamint az I. rendű alperes számos esetben ebből támogatta gyermekeit. A felperes rokkantosításáig munkaviszonyban állt. Kapcsolatuk kezdetén az I. rendű alperes egy kisboltban dolgozott, majd egy ideig munkanélküli volt, 2003-tól pedig ápolónőként dolgozott.

2005. január 20. napján az élettársak között adásvételi szerződés jött létre, amellyel a felperes 6.000.000 forint vételárért eladta ingatlanát az I. rendű alperesnek. A szerződés szerint az I. rendű alperes 3.000.000 forintot megfizetett a felperesnek, ténylegesen azonban részéről vételár kifizetésére nem került sor. Mivel az I. rendű alperesnek a bank az igényelt 3.000.000 forint helyett, csak 2.460.000 forint hitelt nyújtott, a felek a 2005. március 23. napján létrejött megállapodásukkal az adásvételi szerződésben kikötött vételárat 5.460.000 forintra módosították. A szerződés alapján az ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjoga és a hitelező javára a jelzálog jog bejegyzésre került. Ezt követően, miután a felperes hűtlensége kiderült, a felek 2006. május 23. napján adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint a felperes részben bankhitel felvételével megvásárolja az I. rendű alperestől az ingatlant. E szerződés azonban teljesítésre nem került, a felek kapcsolatukat helyreállították, ami 2008 áprilisában szakadt meg véglegesen.

Az elsőfokú bíróság indokolása szerint az érintett felek ellentétes tartalmú állításaira figyelemmel abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy közöttük élettársi kapcsolat állt-e fenn a keresettel érintett adásvételi szerződés megkötésekor. A Ptk. az élettárs fogalmát nem határozza meg, ugyanakkor a bírói gyakorlat szerint az élettársi kapcsolat érzelmi, vagyoni érdekközösséget tételez fel, amelynek során a felek jóban-rosszban támogatják egymást és vagyoni ügyeiket közösen intézik, közösen használják fel jövedelmüket és harmadik személyekkel szemben is felelősséget vállalnak a másik magatartásáért. Az elsőfokú bíróság részletesen ismertette az egyes tanúk adott kérdéssel összefüggő vallomásait. Jelentőséget tulajdonított annak a ténynek, hogy a felperes 2006. szeptember 4-én lakóhelyéül az I. rendű alperes lakását jelölte meg, továbbá annak, hogy a felperes 2005 májusában felvett hitelére vonatkozó befizetési bizonylatokat az I. rendű alperes töltötte ki és adta fel a pénzt. Mindezek alapján megítélése szerint az állapítható meg, hogy a perbeli szerződés megkötésekor élettársi kapcsolatban álltak, ami az átlagoshoz képest „lazább” volt.

A felperes Ptk. 17. §-ára alapított kérelmére figyelemmel a bíróság cselekvőképességének megítélésére orvosszakértőt rendelt ki, akinek véleménye a felperes ezzel kapcsolatos állítását nem bizonyította. A Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapított másik okként arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközik. Jóerkölcsbe ütköző a szerződés, ha az, az általános társadalmi elvárásokkal ellentétes, társadalmilag elfogadott normákat áthágó viselkedésből fakad, amelyek fennálltát a felperesnek kellett bizonyítania. A felperes azonban nem bizonyította, hogy az I. rendű alperes csalárd módon, egészségi állapotát kihasználva, azzal visszaélve vette rá őt az ingatlan eladására, ezért mindkét hivatkozott semmiségi okra való hivatkozása alaptalan.

A Ptk. 207. § (7) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A lefolytatott bizonyítás eredményeként a bíróság megállapította, hogy egyik fél sem akart ingatlan adásvételére vonatkozó szerződést kötni, a szerződéskötés tényleges célja az volt, hogy az I. rendű alperes kölcsönhöz jusson, ezáltal az, mint színlelt szerződés semmis. A felek között olyan mögöttes megállapodás nem volt, ami más szerződést leplezett volna. Az I. rendű alperes állítása szerint a szerződéssel a felperes célja az volt, hogy a vele rossz kapcsolatban álló lányát kizárja az örökségből, amellyel kapcsolatos állítását igazoló bizonyíték azonban nem merült fel. Ennek valósága egyébként szintén a szerződés színleltségének megállapítására adna okot. A tanúk vallomása szerint a felperes ingatlanát építgette, nem akarta eladni. Az eladást követően is az ingatlanban lakott, továbbra is fogyasztóként fizette a rezsiköltségeket. Az I. rendű alperes maga adta elő, hogy azért szerette volna, hogy a felperes visszavásárolja az ingatlant, mivel arra neki nem volt szüksége. N.G-né és S.I-né tanúk vallomása megerősítette azt a felperesi állítást, hogy ingatlana eladásával az I. rendű alperest akarta segíteni abban, hogy kölcsönhöz juthasson gyermeke vállalkozásának támogatásához.

A 2005. január 20. napján kelt szerződés szerint a 3.000.000 forint vételárrész annak megkötésével egyidejűleg kerül átadásra. Az I. rendű alperes szerint ezt az összeget még korábban a szerződés megkötése előtt adta át a felperesnek. A szerződést készítő ügyvéd vallomása szerint előtte a szerződés megkötésekor pénz átadására nem került sor. Mindezek alapján a teljes bizonyító erejű magánokirat a pénz átadásának tényét nem bizonyítja. A felek élettársi kapcsolatára és a szerződés céljára figyelemmel életszerűtlen a vételár felperes részére való átadása. Mindezek mellett alappal kérdőjelezi meg a felek szerződéskötési szándékát az a körülmény is, hogy utóbb a kikötött vételárat indok nélkül csökkentették, holott arra az ingatlan hitelfedezeti értéke nem szolgáltat kellő alapot. A csökkentést kizárólag az indokolhatta, hogy a felek szoros érzelmi kapcsolatban álltak és a felperes akaratára befolyásolóan hatott viszonyának függő jellege, amely miatt mások döntésének alárendelte magát és félt mások támogatásának elvesztésétől.

A d-i ingatlan eladási árából az I. rendű alperes 3.261.276 forintot kapott, amelyből saját előadása szerint kifizették a felperes által korábban felvett és ingatlant terhelő hitelre még fennálló 803.604 forint tartozást, amelyre figyelemmel nem lehetett 3.000.000 forintja a vételár kifizetéséhez. Tény, hogy az I. rendű alperes által felvett 2.460.000 forint hitelt a felperes vette fel, ami azonban folyószámláján nem jelent meg, és az sem igazolt, hogy abból lányát támogatta volna, hiszen az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a felperes lányával rossz viszonyban volt.

A kifejtettek alapján a színleltségre figyelemmel a bíróság a szerződés érvénytelenségét megállapította és az eredeti állapot helyreállításaként a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a felperes tulajdonjogának visszajegyzéséről. Pervesztessége folytán a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az I. rendű alperest a perben felmerült, a felperes költségmentességére figyelemmel le nem rótt eljárási illeték megfizetésére. A Pp. 87. § (2) bekezdése szerint csak megállapította, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját az I. rendű alperes köteles viselni, amelynek tételes meghatározása a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat feladata.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak hatályon kívül helyezését, valamint a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntése törvénysértő, ez indokolja annak hatályon kívül helyezését. A keresetet az elsőfokú bíróság a felperes cselekvőképtelensége és a szerződés jóerkölcsbe ütközése okán nem találta bizonyítottnak, azonban a szerződés érvénytelenségét színleltségére alapítva megállapította. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a bíróság tévesen ítélte meg a felek akaratát, mert mindkét fél akarata eladásra, illetve vételre irányult. Az adásvételnél közömbös, hogy a felek milyen érzelmi, anyagi, vagy gazdasági viszonyban állnak egymással. A tulajdonszerzés alaki és tartalmi kellékeit a Ptk. szabályozza, ami nem tiltja, hogy élettársak egymástól szerezzenek tulajdont. Erre figyelemmel a szerződő felek kapcsolata nem releváns, közömbös továbbá, hogy az eladó milyen célból akarja eladni ingatlanát a vevőnek és a vevő vételi szándékát mi motiválja.

Állítja az I. rendű alperes, hogy közte és a felperes között valóságos szerződés jött létre, a felperes el akarta adni, ő pedig meg akarta vásárolni a perbeli ingatlant. A jogszabályok szerint a tulajdonszerzéshez adásvétel szükséges, az, hogy az elidegenített ingatlan költségeit az eladó fizette, nem jelent színleltséget, ugyanis az ingatlannal kapcsolatos szolgáltatások átírása a vevő nevére nem feltétele a tulajdonszerzésnek.

A rendelkezésre álló adatok alapján az elsőfokú bíróság tévesen következtetett arra, hogy a felek között élettársi kapcsolat állt fenn. Az élettársi kapcsolatot sem a Ptk., sem pedig Btk. nem definiálja és a bírói gyakorlat sem egységes annak megítélése tekintetében. Az, hogy a felek között érzelmi kapcsolat állt fenn és ebből eredően segítettek egymásnak anyagilag és fizikailag, önmagában nem jelent élettársi kapcsolatot. A tanúk csak arra vonatkozóan tettek előadást, hogy a feleket látták együtt, látták, hogy időnként összejárnak, de életvitelükre nem tudtak nyilatkozni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, döntése és jogi indokolása is helytálló. A perben az adásvételi szerződésen kívül más olyan adat nem merült fel, ami azt támasztotta volna alá, hogy a felek akarata valóságosan is szerződéskötésre irányult. Az alperes tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó határozatot a felperes valószínűleg azért nem támadta meg, mert abban az időben érzelmi közösségben élt az I. rendű alperessel, de az is lehetséges, hogy a határozatot az I. rendű alperes vette át és az nem került a felpereshez. Arról sincs tudomása, hogy adófizetésre került sor, ha adót kellett fizetni, az nyilvánvalóan a bankkölcsönből került kiegyenlítésre.

A II. rendű alperes a fellebbezésre nem nyilatkozott.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, eljárási szabályt nem sértett, ezért nincs olyan ok, ami indokolná az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

A széleskörű bizonyítási eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az arra alapított érdemi döntése megalapozott és annak indokolása is túlnyomórészt helytálló.

Megalapozatlanul kifogásolta az alperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság téves következtetéssel állapította meg, hogy a felperessel élettársi kapcsolatban álltak. Az elsőfokú bíróság indokolása, továbbá az I. rendű alperes fellebbezése is téves a tekintetben, hogy a Ptk. az élettársi kapcsolatot nem definiálja. A törvény alkalmazásában a Ptk. az élettársi kapcsolat fogalmát a 685/A. §-ban határozza meg, melynek tartalmából kitűnően az élettársak a házasságkötés nélkül, közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személyek. A bizonyítékok okszerű mérlegelésével az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg,

hogyan az egymással érzelmi kapcsolatban álló felperes és az I. rendű alperes 2001 őszétől 2008. áprilisig közös háztartásban éltek együtt, közösen gazdálkodtak, ezért megalapozottan következtetett arra, hogy az adott időszakban élettársak voltak. A kapcsolatot azonban a pénzkezelés módja miatt helytelenül minősítette az átlagoshoz képest lazább formájúnak, mert az élettársi jogviszony ily módon nem minősíthető és szükségtelen is, mert a közös gazdálkodás és a pénzkezelés átlagostól eltérő módja a jogviszony létrejöttének megítélése szempontjából közömbös.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helytállóan állapította meg a felperes és az I. rendű alperes között az élettársi kapcsolat fennállása alatt létrejött adásvételi szerződés színleltségét. A fellebbezési érveléssel szemben a felek ügyleti akaratának felderítésénél nem közömbös a szerződő felek érzelmi és gazdasági kapcsolata, mert a bíróságnak a színlelést valamennyi körülmény vizsgálata alapján kell megítélnie. Az elsőfokú bíróság az indokolásában hivatkozott tények, körülmények és bizonyítékok összessége alapján megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a szerződő feleknek nem volt valós ügyleti akarata, az adásvételi szerződés megkötését csupán színlelték, annak érdekében, hogy az I. rendű alperes hitelt vehessen fel. Egyik ilyen körülményként helytállóan értékelte bizonyítékként azt is, hogy a rezsiköltségeket a szerződéskötést követően is változatlanul a felperes fizette, a közüzemi szolgáltatások átírásra nem kerültek. Tény, hogy ez önmagában nem, azonban egyéb körülményekkel együtt alkalmas a felek ügyleti akaratának megítélésére.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, pervesztességére figyelemmel az ítéltábla megállapította, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját teljes mértékben az I. rendű alperes köteles viselni. Az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. november 11.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: