

**Nem állapítható meg az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésre alapított semmissége, amennyiben a vevő nem ismerte és a szerződés előkészítésével, illetve az ügyletkötéssel kapcsolatos körülményekből nem is kellett ismernie, hogy az egyébként polgári jogi értelemben teljes cselekvőképességgel rendelkező eladót a befolyásolhatóságát felhasználva kívülálló harmadik személy azért veszi rá az ügyletkötésre, hogy a vevő által teljesített vételárat az eladótól elvonja, arról sajátjaként rendelkeznek.**

*Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 4.§(1)bekezdés, 200.§ (2) bekezdés*

Győri Ítéltábla Pf.III.20.041/2011/13. szám

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította. Határozata indokolásában megállapította, hogy a II. r. felperes tulajdonát képezi a T. belterületi 11543/A/6. hrsz.-ú, T., S.-i ltp.133. fsz.2. szám alatti ingatlan. A T. Városi Bíróság 2004. március 16-án jogerőre emelkedett – ítéletével a II. r. felperest általános jelleggel cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte.

A II. r. felperes még a gondnokság alá helyezési per időszakában, 2003 júliusában megismerkedett T.J.-sal, elmondta neki, hogy a lakását kisebbre szeretné elcserélni. T. J. elhitette a II. r. felperessel, hogy segít a lakásügylet lebonyolításában. Ezt követően megkereste az ismeretségi körébe tartozó alperest és élettársát M.F-et, felajánlotta értékesítésre a II. r. felperes ingatlanát, jutányos 5.500.000.-Ft vételáron. Az alperes és élettársa a lakást befektetési céllal kívánták megvásárolni.

Az ítéleti tényállás szerint az alperes képviseletében M. F. T. J.-sal tárgyalt az adásvételi szerződés feltételeiről, aki a II. r. felperessel bizalmas, közeli viszonyban lévő személyként jelent meg az alperes és élettársa előtt. T. J.-ban a II. r. felperes is megbízott, senkiben nem merült fel kétség a képviseleti jogosultságát érintően. A II. r. felperes és az alperes 2003. július 22. napján kötötték meg az adásvételi szerződést, a II. r. felperes az 5.500.000.-Ft vételár átvételét a szerződés aláírásával elismerte. A szerződéskötést megelőzően T. J. a II. r. felperessel együtt eljárta a lakást terhelő közös költség tartozás rendezése érdekében, és a lakásszövetkezet elnöke, valamint a szerződést készítő ügyvéd előtt is a II. r. felperessel bizalmas, érzelmi kapcsolatban álló személyként jelent meg. A II. r. felperes magatartása azt sugallta, hogy nincs ellenvetése T. J. eljárásával szemben.

A szerződés aláírását követően az ügyvédi irodából való távozás után T. J. a II. r. felperestől megőrzés indokával elkérte a vételárat, s azt utóbb sem adta vissza, hanem ismeretlen célra használta fel.

A bíróság megállapítása szerint a lakást jelenleg is a II. r. felperes használja, a tulajdonosváltás az ingatlan-nyilvántartásba nem került átvezetésre, T. J.-t pedig a T. Városi Bíróság három rendbeli üzletszerűen elkövetett jelentős kárt okozó csalás büntetében mondta ki bűnösnek.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában a Ptk.200. § (2) bekezdésére utalással kiemelte, hogy a felperesek által sérelmezett magatartás – az egyik szerződő fél alkoholizmusa által előállott akaratgyengeségének és befolyásolhatóságának

kihasználása az ingatlan (vagy vételára) megszerzése érdekében – a szerződést kötő felek viszonyában akkor eredményezheti a semmisség megállapítását, ha az a másik szerződő féltől ered, vagy harmadik személy által elérni kívánt célt szolgál, de arról a szerződő félnek is tudomása van. A szerződés érvényességét a megkötése időpontjában irányadó körülmények alapján kell megítélni. Vizsgálni kellett tehát, hogy az alperes a II. r. felperes helyzetének kihasználásával, az e körben releváns körülmények ismeretében járt-e el a szerződéskötés során.

Az elsőfokú bíróság az igazságügyi orvosszakértők véleményének, továbbá a meghallgatott tanúk vallomásának értékelésével megállapította, hogy ítéleti bizonyossággal nem került igazolásra az a körülmény, hogy a II. r. felperes részéről a szerződéskötéskor a tudat beszűkült állapota fennállt, és az külső szemlélő által is felismerhető volt. Az alperes és az okiratot szerkesztő ügyvéd nyilatkozata szerint a II. r. felperes ittasságára, beszűkült tudatállapotára utaló jeleket nem tapasztaltak, a II. r. felperes édesanyjának a nyomozás során tett nyilatkozata is arra utal, hogy a II. r. felperes tudata átfogta a tulajdonátruházás megtörténtét. A tanúvallomások alapján az is megállapítható, hogy a II. r. felperes alkoholos befolyásoltság általi beszűkült tudatállapota nem mindig volt felismerhető a külső szemlélő számára.

Az elsőfokú bíróság az alperes személyes előadásából és M. F. tanúvallomásából megállapította, hogy T. J.-t mindketten ismerték, ugyanakkor a peradatok igazolják, hogy ő a II. r. felperessel közeli viszonyban álló személyként, „élettársként” jelent meg. A II. r. felperes a kívülállók felé T. J. nyilatkozataival kapcsolatosan ellenvetést nem tett, így a kívülállókban nem merülhetett fel kétség a képviseleti jogosultságot illetően. Nem vonható le tehát megalapozott következtetés arra nézve, hogy az alperes és M.F. tisztában voltak a II. r. felperes T.J. általi tisztességtelen befolyásolásával.

Utalt arra is a bíróság, hogy a kikötött vételár átvételét a teljes bizonyító erejű okiratba foglalt szerződés igazolja, ennek megtörténtét a szerződést készítő ügyvéd, valamint Tóth János tanúk vallomása is alátámasztotta. Az a körülmény, hogy a II. r. felperes a szerződés aláírását követően a vételárat T.J.-nak átadta, a peres felek jogviszonyában nem bír relevanciával.

A Pp. 4. § (2) bekezdésére figyelemmel a büntetőeljárás során hozott ítélet tényállásával egyezően állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy T. J. a II. r. felperes megtevesztésével érte el az adásvételi szerződés megkötését, majd azt, hogy a lakás vételárát a II. r. felperes a részére átadja, azaz azzal sajátjaként rendelkezzen.

Az ítélettel szemben, annak a kereset szerinti megváltoztatása iránt a felperesek éltek fellebbezéssel. A II. r. felperes fellebbezését hivatalból elutasító végzés jogerőre emelkedett.

Az I. r. felperes fellebbezése szerint a perbeli szerződés jóerkölcsbe ütközik, így semmis. Valamely szerződés a tartalmánál, illetőleg joghatásainál fogva, vagy a felek által elérni kívánt közös cél miatt minősülhet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek. A társadalom egészének általános értékrendjével, illetve a közfelfogással összeegyeztethetetlen annak elfogadása, hogy mások akaratgyengességének, befolyásolhatóságának kihasználásával jusson valaki vagyoni előnyhöz. A Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt erkölcsi szabályokat a szerződéskötés folyamatában végig érvényre kell juttatni.

A szerződés megítélése tekintetében nem hagyhatók figyelmen kívül a szerződés létrejöttének körülményei, a szerződéskötést megelőző folyamatok, az előkészítő eljárásban résztvevők magatartása és tudattartalma. Abban az esetben, ha ebben a folyamatban az egyik szerződést kötő fél egészségi állapota miatt nem képes teljesértékűen résztvenni, és a megállapodás ennek a befolyásolhatóságnak a kihasználásával jön létre, a szerződés jóerkölcsbe ütközik.

A II. r. felperes a szerződés aláírásakor idült alkoholizmusban, személyiségzavarban és szervi, idegrendszeri károsodás talaján kialakult szellemi hanyatlásban szenvedett. A szenvedélybetegségéből eredően befolyásolhatóság, csökkent figyelem koncentráció, könnyelműség, felszínesség jellemezte. Ezt használta ki T.J., hiszen a II. r. felperes a büntető ítéletben is tényállási elemként megállapítottak szerint a külső szemlélő számára is nyilvánvaló alkoholbetegségben szenvedett.

Az alperes élettársának, M.F.-nek a lakás megtekintése során alkalma volt megfigyelnie a II. r. felperes küllemét és viselkedését, észlelte, hogy T.J. viszi a szót, a II. r. felperes nem nyilatkozik, a beszélgetésekben nem vesz részt. Ő azonban a II. r. felperessel semmilyen formában nem kommunikált, holott régi ismeretségben álltak. Mindebből arra lehet következtetni, hogy M.F. és T.J. a II. r. felperes érdemi közreműködése nélkül kívánták a jogügyletet megelőző eljárást lebonyolítani. Ezt az is megerősíti, hogy M.F. mindvégig T.J.-sal tartotta a kapcsolatot. Nyilatkozata szerint többször látta a II. r. felperest a sörözőben, így tudomással bírt arról, hogy hajlamos az italozásra. A szerződést megelőző eljárásban M.F. vett részt, a vételár jórészét is ő biztosította, ugyanakkor nem ő lépett fel ténylegesen vevőként, hanem az alperes, aki azt megelőzően passzív magatartást tanúsított. Értékelendő körülmény, hogy M. F. és T.J. gyorsan végeztek a szerződés előkészítésével, és a szerződést készítő ügyvédet is az ügylet sürgősségéről tájékoztatták.

A fellebbezés szerint a fenti körülmények alapján megalapozottan lehet következtetni arra, hogy a II. r. felperes érdemben nem vett részt a szerződést megelőző eljárásokban, azt T.J. és M.F. irányította, e két személy tudata átfogta a II. r. felperes befolyásolhatóságát, ezek után pedig irreleváns, hogy végül olyan személy lépett fel vevőként, akinek nem volt tudomása a II. r. felperes állapotának kihasználásáról. A körülményeket nem ismerő alperes szerepvállalása nem jelentheti akadályát a jóerkölcsbe ütközés megállapításának.

A fellebbviteli főügyészség az I.r. felperes fellebbezését fenntartotta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az I. r. felperes fellebbezése kizárólag a bizonyítékok újraértékelésére irányul, mindemellett figyelmen kívül hagy a per eldöntése szempontjából különös jelentőséggel bíró tanúvallomásokat. T.B. és W.F. nyilatkozataiból megállapítható, hogy a III. r. felperes magatartásával kapcsolatosan problémákat a környezete sem észlelt, s hogy az ingatlan tehermentesítése milyen körülmények között történt. Az a körülmény is igazolást nyert, hogy a II. r. felperes a lakását kisebbre akarta cserélni, ezen szándékával áll összefüggésben az a törekvése, hogy az ingatlan tehermentesítését megoldja. M.F. és az ingatlan tulajdonjogát megszerző alperes nem ismerte és nem is ismerhette T. J. csalárságát.

A fellebbezés az alábbiakra figyelemmel nem megalapozott.

A megyei bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, és a beszerzett peradatok mindenre kiterjedő, okszerű és logikai ellentmondástól mentes mérlegelésével helyes tényállást állapított meg. Döntésével és annak indokaival az ítélet tábla egyetértett, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

A szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított semmisségének megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelem elbírálása során az elsőfokú bíróság a II. r. felperes egészségi állapotára, befolyásolhatóságára, ezen állapotának mások általi kihasználására vonatkozó kereseti tényállítások figyelembe vételével helyesen foglalt állást akként, hogy a kereset megalapozottságához annak bizonyítására lett volna szükség, hogy az alperes a II. r. felperes helyzetének kihasználásával, e tények ismeretében járt el a szerződéskötés során.

Az alperes, mint szerződést kötő fél tudattartalmának vizsgálata és minősítése során az elsőfokú bíróság minden releváns peradatot (az igazságügyi orvosszakértő véleményét, a perben és a büntetőeljárás során meghallgatott tanúk vallomását) megfelelően - ítéletében kellően részletezve – mérlegelt, és ennek alapján helyes következtetésre jutott.

Nem állapítható meg az adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközésre alapított semmissége, amennyiben a vevő nem ismerte és a szerződés előkészítésével, illetve az ügyletkötéssel kapcsolatos körülményekből nem is kellett ismernie, hogy az egyébként polgári jogi értelemben teljes cselekvőképességgel rendelkező eladót a befolyásolhatóságát felhasználva kívülálló harmadik személy azért veszi rá az ügyletkötésre, hogy a vevő által teljesített vételárat az eladótól elvonja, arról sajátjaként rendelkezék.

Az elsőfokú bíróság által értékelés alá vont peradatok azt támasztották alá, hogy a II. r. felperes alkoholos befolyásoltsága általi beszűkült tudatállapota nem mindig volt felismerhető külső szemlélő számára. Az ügyletkötés során erre utaló jelek nem voltak észlelhetőek, T.J. eljárása nemcsak az alperesben, illetve élettársában, de a lakásszövetkezet elnökében és a szerződést készítő ügyvédben sem támasztott aggályokat, hiszen T.J. nyilatkozatával egyezően a II. r. felperes magatartása is azt sugallta, hogy egymással közeli, bizalmas viszonyban állnak. A felek maguk sem vitatták azt a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt tény, hogy az alperes részéről az ügyletkötés során a vételár átadásra került.

A jelen perben lefolytatott bizonyítási eljárás, valamint a büntetőeljárás anyaga igazolja ugyan, hogy T.J. a II. r. felperes befolyásolhatóságát csalárd módon kihasználva, a II. r. felperest – megtévesztve - annak érdekében vette rá az ügyletkötésre, hogy a vételárat maga szerezzék meg. A peradatok azonban nem alkalmasak annak ítéleti bizonyossággal való alátámasztására, hogy a fenti körülményeket az alperes tudata is átfogta.

A II. r. felperes és az alperes (illetve élettársa) viszonylatában csupán annyi állapítható meg, hogy a kisebb lakásra vágyó II. r. felperes az ingatlant értékesíteni, míg az alperes kedvező vételár mellett ingatlant vásárolni szándékozott. A felek jogügylete ezen célzott joghatás kiváltását szolgálta, így a felek viszonylatában a szerződés jóerkölcsbe ütközése a fenti körülményekre figyelemmel nem állapítható meg, s

miként az elsőfokú bíróság ítéletében rámutatott, a vételár T.J. általi eltulajdonítása a felek jogviszonyán kívül eső körülmény.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.