

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Veres Olga ügyvéd által képviselt felperesnek, a Harkányi, Czövek és Deme Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Deme János ügyvéd) által képviselt alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. április 6. napján meghozott, 20.P.26.378/2009/20. számú ítélete ellen, a felperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak felhívásra 380.400 (háromszáznolcvanezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

...-en, 2008. november 12. napján a peres felek adásvételi szerződést írtak alá, mellyel a felperes 6.000.000 forint vételár ellenében az alperesre ruházta a ..., ... kerületi ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatti ingatlanát. Rögzítették, hogy a birtokba adásra legkésőbb 2009. november 13. napjáig kerül sor, amelynek késedelme esetén a felperest napi 10.000 Ft kötbér terheli. Megállapodtak továbbá abban, hogy az ingatlant terhelő és a M.. Nyrt-vel szemben fennálló tartozást az alperes a jogosultnak visszafizeti, majd azt a felperes a vevőnek megtéríti. A jogügyletről kiállított okiratot Dr. Zs. G. ügyvéd szerkesztette és ügyvédként ellenjegyezte. Az aláírás napján az alperes befizetett a felperesnek a ... Banknál vezetett számlájára 6.000.000 forintot. Ebből a felperes nyomban kivett 5.500.000 forintot és 5.000.000 forintot átadott K. J.-nak abban a reményben, hogy nevezett egy éven belül 7.000.000 forintot ad majd vissza. Az alperes 2008. november 13-án, 136.184 Ft megfizetése ellenében az ingatlant tehermentesítette, amelyet követően

tulajdonjogát a földhivatal 2008. december 2. napján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A felperes 2009. december 19. napján csalás bűntette miatt feljelentést tett a rendőrségen, ahol azonban az eljárás büncselekmény hiánya miatt megszüntetésre került. Az adásvétel tárgyát képező ingatlant mind a mai napig a felperes birtokolja.

A felperes 2009. november 17. napján előterjesztett, pontosított keresetében kérte a 2008. november 12. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítása keretében tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését. Nyilatkozatában vállalta az átvett 6.000.000 forintnak és a teherminétesítésre fordított összegnek a megtérítését. Kifejtette, hogy a keresettel támadott ügylet színlelt, szándéka nem irányult az ingatlan átruházására, hanem helyesen 2.000.000 forint kölcsönt kívánt felvenni az alperestől 1 évi lejáratra. Az adásvételről kiállított okirat aláírására K. J. nevű közös ismerősük közreműködésével került sor, aki az ügyvédi irodában való megjelenés előtt őt leitatatta és rábeszélte, hogy 2.000.000 helyett 6.000.000 forintot kérjen kölcsön, amelyből 5.000.000 forintot adjon át neki, amelynek ellenében egy év múlva 7.000.000 forintot kap vissza. Előadta, hogy az eladott ingatlan az ügyletkötéskor legalább 16.000.000 forintot ért, amelyhez képest a vételár feltűnő értékaránytalanságban szenvedett. Hivatkozott arra, hogy a vételár kifizetésére birtokba adás, valamint tartozásigazolás átadása nélkül került sor.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását indítványozta. Előadta, hogy az ingatlant 2008. november 10. napján megtekintette, ekkor döntött annak befektetési célú megvásárlásáról. Állította, hogy nem volt szó kölcsönszerződésről, vitatta a színlegességet. A feltűnő értékkülönbséggel kapcsolatban utalt a 1 éves megtámadási idő lejártára. Viszontkeresetet támasztott, melynek alapján kérte, hogy kötelezze a bíróság a felperest az ingatlan birtokba adására, a tehermentesítésre fordított 136.184 Ft-nak és kamatainak a megtérítésére, valamint 2011. március 11-től az ingatlan birtokba adásáig napi 10.000 Ft kötbér megfizetésére. E követeléseit a 2008. november 12. napján kelt adásvételi szerződésre alapította.

A felperesnek a viszontkeresettel kapcsolatos ellenkérelme annak elutasítására és az alperes perköltségben marasztalására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, míg a viszontkeresetet alaposnak találta és kötelezte a felperest a tehermentesítésre fordított összeg megtérítésére, valamint az alperes által igényelt kötbér megfizetésére. Rendelkezett a kamatokról, a le nem rótt kereseti illetékről, valamint a perköltség viseléséről is. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként úgy foglalt állást, hogy a perben a felperesnek az adásvételi szerződés színlegességét nem sikerült bizonyítania. A vételi ügyletről kiállított okiraton kívül az ügyvédi tényvázlatnak és a földhivatali ügyintézéshez szükséges iratoknak az aláírása, a saját tulajdonjoga törléséről szóló földhivatali határozatnak a jogorvoslati jog gyakorlása nélküli átvétele mind azt támasztják alá, hogy a szerződés mögött valós ügyleti akarat állt. Ezzel szemben a

felperes saját tényállításait nem tudta igazolni. **K. J.** kihallgatására pedig azért nem kerülhetett sor, mert e tanú ismeretlen helyre távozott. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a kereset teljesítésére nem látott lehetőséget és a viszontkereset alapján kötelezte a felperest a szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést tartalmaz szerint annak megváltoztatása és a kereset teljesítése érdekében. Sérelmezte, hogy a tanúként kihallgatott dr. **Zs. G.** okiratszerkesztő ügyvéd - bár az adásvételi szerződéssel kapcsolatban mindkét fél képviselőjét ellátta - nem kapott felmentést mindkét fél részéről a titoktartási kötelezettség alól. Rámutatott, hogy emiatt a vallomása bizonyítékként nem vehető figyelembe. Utalt arra is, hogy a tanú vallomásában önmagát is többször javító, bizonytalan nyilatkozatokat tett és határozott tényállást nem tudott előadni. Hivatkozott továbbá arra, hogy az ügyben jogi végzettséggel nem rendelkező felperes áll szemben az ügyvéd foglalkozású alperessel, valamint a szintén ügyvéd **K. J.**-sal, aki az adásvételi szerződés aláírásánál szintén jelen volt, ezért arról döntő ismeretekkel rendelkezik, de azóta ismeretlen helyre távozott. Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú ítéletet hozó bíró csak a második tárgyaláson tett olyan nyilatkozatot, miszerint az alperesnek nincs előtte folyamatban lévő ügye, ezért a jelen perben nem érzi magát elfogultnak. Emiatt kérte a nyilatkozat alapjául szolgáló ügyek elfogultsági szempontú vizsgálatát. A fellebbezési tárgyaláson előadta, hogy az elsőfokú eljárással kapcsolatban mind lényeges eljárási szabálysértésre, mind pedig megalapozatlanságra hivatkozással kéri annak megismétlését. Bejelentette továbbá, hogy az általa korábban kihallgatni kért **O. A.** tanú azóta ismeretlen helyre távozott.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és másodfokú perköltség megállapítására irányult. Csatolta dr. **Zs. G.** tanú írásbeli nyilatkozatát arról, miszerint a tanút az elsőfokú bíróság a tárgyalásra azzal az írásbeli tájékoztatással idézte, miszerint a felek a részére a titoktartás alól a felmentést megadták. A felperes fellebbezési érvelésével kapcsolatban rámutatott, hogy álláspontja szerint azok a per elhúzását célozzák. Tagadta az elsőfokú bíróság elfogultságát és vitatta, hogy a jogvita elbírálása szempontjából jelentősége volna annak, hogy az alperes ügyvéd foglalkozású.

A Fővárosi ítélőtábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból mind eljárásjogi, mind pedig anyagi jogi szempontból helytálló jogi következtetéseket vont le, amelyek eredményeként megalapozott jogkövetkezményeket alkalmazott.

A felperes fellebbezésében egyebek mellett kifogásolta, hogy az elsőfokú ítéletet hozó bíró csak a második tárgyaláson tett olyan nyilatkozatot, miszerint az ügyvéd foglalkozású alperesnek nincs előtte folyamatban lévő ügye, ezért a jelen perben nem érzi magát elfogultnak. Emiatt kérte a nyilatkozat alapjául szolgáló ügyek elfogultsági szempontú vizsgálatát.

A Polgári perrendtartás rendszerében a 13-15. §-ok határozzák meg az un. kizárási okok körét. Ezek között - a 13. § (1) bekezdés e) pontja kivételével - valamennyi un. objektív kizárási ok. Ez azt jelenti, hogy a megvalósulásukhoz alapul szolgáló tényállásokat maga a jogszabály határozza meg. Egyértelműen megállapítható, hogy a perbeli esetben ezek egyike sem mutatható ki és ilyenre a peres felek egyike sem hivatkozott. A felperes fellebbezésben foglalt nyilatkozata inkább azt sejteti, hogy az elsőfokú bírót a per tárgyilagossága megítélésében esetleg akadályozhatja, ha előtte olyan ügyek vannak folyamatban, amelyekben az ügyvéd foglalkozású alperes jogi képviselőt lát el. Ennek érdekében kérte az előtte folyó ügyek elfoglaltsági szempontú vizsgálatát.

A Pp. 16. § (1) bekezdése értelmében a bíróság hivatalból ügyel arra, hogy a Pp. 13-15. §-ok által kizárt bíró vagy bíróság az eljárásban ne vegyen részt.

A Pp. 16. § (2) bekezdése előírja, hogy a bíró a bíróság vezetőjének köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben kizárási ok forog fenn.

A Pp. 16. § (3) bekezdése a bíróság vezetőjének kötelezettségévé teszi, hogy kizárási ok fennállása esetén a kizárást hivatalból kezdeményezze.

A Pp. 16. § (4) bekezdése pedig lehetővé teszi, hogy a kizárási okot az eljárás bármely szakaszában maga a fél is bejelenthesse.

A rendelkezésre álló peradatok alapján tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróval szemben a jelen peres eljárás lefolytatása kapcsán kizárási eljárás hivatalból nem indult és kizárási okot sem maga a bíró, sem pedig a felek egyike nem jelölt meg. Fellebbezésében a felperes sem ilyen ok fennállására hivatkozott, hanem az kérte, hogy a másodfokú bíróság vizsgálja, miszerint ilyen ok található-e. A kizárási ok azonban csak a Pp. 16. § (1) - (4) bekezdéseiben meghatározott módon tehető a polgári peres eljárás tárgyává, egyéb módon arra hivatkozni és abból jogi következtetéseket levonni nem lehet.

A Pp. 16. § (1) bekezdése szerint a bíróság hivatalból ügyel arra, hogy az eljárásban kizárt bíró ne vehessen részt. E kötelezettségének azonban nem a kizárási okok iránti folyamatos vizsgálódással kell eleget tennie, hanem azzal, hogy valamely kizárási ok bármely tényállási elemének felmerülése esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A jelen perben azonban a másodfokú bíróság sem észlelt és az alperes sem hivatkozott olyan tényekre, amelyek a bíró kizárásával összefüggő intézkedéseket tettek volna szükségessé.

A Pp. 170. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a tanúvallomást megtagadhatja - egyebek közt - az ügyvéd, ha a tanúvallomással titoktartási kötelességét sértené meg, kivéve, ha az érdekelt e kötelesség alól felmentette.

A Pp. 170. § (5) bekezdése előírja, hogy a tanút az (1) bekezdés c) pontja alapján fennálló mentességére, kihallgatása előtt figyelmeztetni kell és ennek megtörténtét, valamint a tanúnak a figyelmeztetésre adott válaszát a jegyzőkönyvbe fel kell venni.

A Pp. 170. § (7) bekezdése kimondja, hogy ha a tanút a jelen § esetében a mentességre való alapos hivatkozása ellenére vallomásra kötelezik, vagy az (5) bekezdésben foglalt rendelkezést nem tartják meg, a tanú vallomása bizonyítékként figyelembe nem vehető.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a peres felek dr. **Zs. G.** okiratszerkesztő ügyvéd részére a titoktartás alóli felmentést már a kihallgatását megelőző tárgyaláson megadták, melynek alapján az idézésében az elsőfokú bíróság a tanút erről a körülményről tájékoztatta. A Pp. 170. § (1) bekezdés c) pontjában írt mentességi ok azonban csak akkor áll fenn és csak akkor vonja maga után a Pp. 170. § (5) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettséget, ha hiányzik az érdekelt titoktartási kötelezettség alóli felmentése. A perbeli esetben azonban ez már a tanú megidézését megelőzően is rendelkezésre állt, amelyet az elsőfokú bíróság jegyzőkönyvben is rögzített. Ezt követően a tanú mentessége már nem állt fenn, ezért arra figyelmeztetni sem kellett.

A fenti eljárásjogi kérdések vizsgálatát követően az ítéltábla úgy foglalt állást, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyát képező jogvita anyagi jogi kérdéseit illetően mindenben helyesen és a jogszabályoknak megfelelően járt el, ezért e körben az elsőfokú határozatot a Pp. 254. § (3) bekezdése és a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával, az abban foglalt helyes indokok alapján hagyja helyben.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla azt emeli ki, hogy helyesen alkalmazta az elsőfokú bíróság a Pp. 164. § (1) bekezdésének a bizonyítási teherre vonatkozó szabályát, amikor a felek között létrejött szerződés színlegességének igazolását a felperes kötelezettségévé tette. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság az erre vonatkozó bizonyítékok hiányát is. Ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság arra mutat rá, hogy a keresettel támadott szerződés megkötése és a jelen pert megindító kereset előterjesztése közötti időben maga a felperes tanúsított a kereseti tényelődásaival teljes mértékben ellentétben álló és ahhoz képest teljesen életszerűtlen magatartást és ezzel maga teremtett olyan helyzetet, amelyben állításait nem tudta bizonyítani. A szerződés aláírása alkalmával állított ittasságának elmúlását, valamint a tulajdonjoga törléséről szóló határozat kézhezvételét követően ugyanis kellő idő állt rendelkezésére, hogy a határozattal szemben jogorvoslati jogát gyakorolja, vagy a szerződést az egy éves megtámadási határidőn belül megtámadja. A perbeli esetben azonban mindkettő elmaradt. A felperes által megjelölt dr. **K. J.** és **O. A.** tanúk ismeretlen helyre távozása pedig nem változtatott azon, hogy a bizonyítás kötelezettsége továbbra is a felperest terhelte. Megjegyzi azonban az ítéltábla, hogy a keresettel támadott szerződés megkötését közvetítő és a felperes 5.000.000 Ft-jával ismeretlen helyre távozó dr. **K. J.** az ügyben érdektelennek nem tekinthető, míg **O. A.** a szerződéskötésnél nem volt jelen, így arra vonatkozó közvetlen ismeretekkel nem rendelkezik.

A felperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezért a Pp. 239. § utaló szabálya folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében, a per e szakaszában felmerült kiadásait magának kell viselnie, továbbá köteles megtéríteni az alperes jogi képviselőjével kapcsolatban felmerült költséget. Ez utóbbi összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint a 2. § (2) bekezdés a) pontja és a 2. § (5) bekezdése alkalmazásával kellett meghatározni.

Budapest, 2011. december 7.

Dr. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Bánki Horváth Mária s. k. bíró, Dr. Lente Sándor s. k. bíró