

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Herczeg Ferenc ügyvéd (7621 Pécs, Király utca 22.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Halász Lajos ügyvéd (7400 Kaposvár, Bajcsy-Zsilinszky utca 7.) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. november 21. napján kelt 24.P.20.027/2007/26. számú ítélete ellen a felperes által 27. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 150.000 (egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes 2006. március végén, április elején megállapodott az alperessel, hogy eladja az alperes részére az 1/1 arányban tulajdonát képező x-i 0000. helyrajzi számon nyilvántartott X, XY utca 2. szám alatti belterületi ingatlant, a Völgység-Hegyhát Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjoggal és vételi joggal terhelt, 4.500.000 forintért. Még az adásvételi szerződés írásba foglalását megelőzően, 2006. április 5-én átvételi elismervény ellenében a felperes a vételárat az alperestől átvette, majd a felek 2006. április 18-án dr. K. B. ügyvédi irodájában az adásvételi szerződést írásba foglalták. A szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésre nem került sor, az alperes ugyanis a vételár meghatározását a szerződésben nem találta egyértelműnek, ezért egy új adásvételi szerződés megkötésével bízta meg dr. R. Gy. kaposvári ügyvédet. A felperes és az alperes 2006. május 22. napján egymás távollétében, de az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt az újabb adásvételi szerződést aláírták. E szerződés szerint a felperes

tulajdonjogának fenntartásával adta el az ingatlant 6.400.000 forintért. A felperes - mint ahogy azt már az április 18-i szerződésben is tette - e szerződésben is megerősítette a 4.500.000 forint vevő alperes részéről történt megfizetését. Az ezen felüli vételár tekintetében megállapodtak a felek abban, hogy az alperes azt követően jegyeztetheti be a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az ingatlant terhelő kölcsönnek a szerződéskötés idején még fennálló 1.900.000 forintos részét a takarékszövetkezet részére a felperes helyett megfizeti, és ennek megtörténtét igazolja. A tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájáruló nyilatkozatot a felperes dr. R. Gy. ügyvédnél helyezte ügyvédi letétbe, a letéti szerződést dr. W.P. ügyvéd ellenjegyezte. Az alperes 2006. június 13-án megfizette a Völgység-Hegyhát Takarékszövetkezet felé a még fennálló 1.861.116 forint összegű kölcsöntartozást és ezt követően a tulajdonjogát 2006. június 20-án bejegyeztette az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2006. április 25. és május 5. napja, illetve június 29. és július 21. napja között pszichiátriai kezelés alatt állt a X- Orvostudományi Egyetem Általános Orvostudományi Kar Pszichiátriai és Pszichoterápiás Klinikáján. A felperes bipoláris II típusú elmezavarban szenved, pszichés állapota 2006. májusától novemberéig nem volt rendezett.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy 2006. május 22-én nem jött létre a felek között adásvételi szerződés, mert a szerződési akaratuk ilyen tárgyú szerződés megkötésére nem irányult, illetőleg azért, mert az alperes nem írta alá a szerződési okiratot, az azon lévő vevői aláírás nem az alperes kezétől ered. Másodlagosan a szerződés semmisség miatti érvénytelenségét kérte megállapítani, arra hivatkozással, hogy a szerződéskötéskor gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelen volt. Kérte továbbá az eredeti állapot helyreállítását és az alperes tulajdonjogának törlése mellett a saját tulajdonjoga visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes a Pp.164.§-ában foglalt bizonyítási kötelezettsége ellenére nem bizonyította, hogy a felek akaratuk nem irányult a perbeli ingatlan adásvételére, hogy az adásvételi szerződést nem az alperes írta alá, illetve, hogy az ingatlanra vonatkozó szerződés aláírásakor a felperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott. Mellőzte a felperes által indítványozott igazságügyi írásszakértői bizonyítás elrendelését, megállapítva, hogy a perben rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és tanúvallomások is elégségesek annak megállapítására, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződést az alperes aláírta, a rendelkezésre álló bizonyítékok nem tették kétségesse, hogy az aláírás az alperestől származik. A perben és a Mohácsi Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztálya előtt 1010/2006.Bü. szám alatt folyamatban lévő nyomozás során beszerzett igazságügyi elmeorvos-szakértői vélemények alapján megállapította, hogy nem áll rendelkezésre olyan adat, amely alapján egyértelműen bizonyított lenne, hogy a felperes belátási képessége a keresettel támadott adásvételi szerződés aláírásának időpontjában teljesen hiányzott volna. Szükségtelennek tartotta és elutasította a

felperesnek dr. XY pszichiáter szakorvos tanúkénti meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványát, mert a szakorvos által készített zárójelentést a perben kirendelt igazságügyi elmeorvos-szakértő véleménye elkészítése során figyelembe vette.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a keresetnek történő helyt adás, továbbá az alperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Arra hivatkozott, hogy az alperes perbeli védekezését a 2006. április 5-i elismervényre, a 2006. április 18-i és a 2006. május 22-i adásvételi szerződésre alapította, e három okirat azonban három különböző összegű vételárat tartalmaz. A tulajdonjog átruházásában a felek nem a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt állapodtak meg, a szerződést a felperes nem az alperes jelenlétében írta alá, így annak aláírásakor a felek egybehangzó nyilatkozatot nem tehettek a szerződést szerkesztő ügyvéd előtt. Hivatkozott arra is, hogy valódi adásvételi szerződéskötésre irányuló szándék megléte esetén példátlan, életszerűtlen az alperes állítása, hogy a szerződés írásba foglalása nélkül 4.500.000 forint összeget fizetett ki a felperesnek és csak két héttel később készült el az adásvételi szerződés. Állította, hogy az adásvételi szerződés nem valós, a felperes és az alperes szándéka valójában nem a tulajdonjog átruházására irányult, a szerződés az alperes fia és a felperes között létrejött kölcsönügyletet leplezte. Változatlanul állította, hogy az adásvételi szerződést az alperes nem írta alá, hogy az egyes szerződéseken, illetőleg az átvételi elismervényen, valamint a földhivatali beadványokon szereplő, alperes által saját kezűleg írottak elismert aláírások különbözőek, ezért fenntartotta a bizonyítási indítványát az igazságügyi írásszakértő kirendelésére. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte dr. XY kezelőorvos tanúkénti kihallgatását, állította, hogy a tanú további adatokkal szolgálhatott volna a felperes szerződéskötéskori pszichés állapotának megállapításához. Dr. XY pszichiáter szakorvos tanúkénti kihallgatását és azt követően az igazságügyi orvosszakértői vélemény kiegészítését ezért továbbra is indítványozta.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalására irányult, lényegében az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokokra hivatkozással.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomó részt helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján annyiban pontosítja, hogy a felperes helyesen 2006. április 5-én vette át átvételi elismervény ellenében az alperestől a 4.500.000 forintos vételárat.

Az elsőfokú bíróság a jogvita megalapozott eldöntéséhez szükséges terjedelemben a bizonyítási eljárást lefolytatta és az ennek során felmerült bizonyítékokat a felek előadásával egybevetve, azokat a maguk összességében értékelve - a fenti pontosítással - helyesen állapította meg a tényállást és abból helytálló jogi következtetés levonásával utasította el a keresetet.

A felperesnek az a kereseti állítása, hogy adásvételi szerződést egyik fél sem akart kötni, mert a valóságos szerződési akaratuk nem irányult az ingatlan tulajdonjogának átruházására, bizonyítása esetén sem a szerződés létre nem jöttének jogkövetkezményét eredményezi, hanem színleltség miatt a szerződést semmissé teszi (Ptk.207.§-ának (6) bekezdése).

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokból helyesen következtetett arra, hogy a felek szerződési akarata ténylegesen is a perbeli ingatlan tulajdonjogának ellenérték fejében történő átruházására irányult. Ennek ellenkezőjét a felperesnek kellett volna bizonyítani, azonban erre alkalmas bizonyítást fel sem ajánlott. Az adásvételi szerződés létrejöttének hiányát vagy színleltség miatti semmisségét ezért megállapítani nem lehet.

A dr. R. Gy. ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett szerződési okiratot a felek nem egymás jelenlétében írták alá. Dr. R. Gy. ügyvéd és dr. XY ügyvédjelölt tanúvallomása alapján megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy azt az ügyvédi irodában 2006. május 22-én délelőtt először a felperes írta alá, majd ezt követően, de ugyanazon a napon délután szintén az ügyvédi irodában az ellenjegyző ügyvéd előtt az ott megjelent alperes. Az alperes az elsőfokú eljárásban megtartott tárgyaláson ezt az aláírást a sajátjának ismerte el. Ez az aláírás nem mutat szembeutó, aggályt keltő eltérést a 2006. április 18-án kelt adásvételi szerződésen, a 2006. április 5-én kelt átvételi elismervényen, valamint a folyamatban lévő büntető eljárásban az alperes tanúvallomásáról felvett jegyzőkönyvön szereplő aláírásokhoz képest, amelyeknek kézeredetét a felperes nem vitatta. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság indokoltan mellőzte az igazságügyi írásszakértő kirendelését és találta e nélkül is bizonyítottnak azt, hogy a szerződést az alperes aláírta.

Ugyancsak helyes indokok megjelölésével mellőzte az elsőfokú bíróság dr. XY pszichiáter tanúkénti kihallgatását. A perben azt kellett tisztázni, hogy a felperes 2006. május 22-én, a szerződési nyilatkozatának megtételekor, gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelen állapotban volt-e. Ennek megítéléséhez rendelkezésre állt az okiratot szerkesztő ügyvéd és az ügyvédjelölt tanúvallomása, akik a felperes magatartásában nem észleltek a belátási képességének hiányára vagy korlátozottságára utaló jelet. Maga a szerződési nyilatkozat sem volt aggályt keltő, mert az lényegében megegyezett az április 18-i szerződési nyilatkozattal és a tulajdonjog átruházása megfelelő ellenérték ellenében történt. A büntető eljárásban és a jelen peres eljárásban eljáró elmeorvos-szakértők a felperes megvizsgálása és az összes kórelőzményi orvosi dokumentáció - közöttük dr. XY által adott szakorvosi igazolás - birtokában adtak egymással egyező véleményt és a felperes ügyletkötéskori cselekvőképtelen állapotát nem állapították meg. Mivel dr. XY 2006. május 22-én a felperest nem észlelte, tanúvallomásából nem várható olyan - a szakértői véleményben nem értékelt - bizonyíték, amely a szakértői vélemény módosításának és eltérő tényállás megállapításának alapja lehetne. Ezért a másodfokú bíróság sem teljesítette a felperes fellebbezésében is megismételt - dr.

XY tanúkenti kihallgatására és az igazságügyi elmeorvos-szakértő meghallgatására vonatkozó - bizonyítási indítványát és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alaptalanul fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése és 86.§-ának (3) bekezdése alapján viselni tartozik az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét, amely az alperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes személyes költségmentességére tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2008. március 20.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. bíró