

A Győri Ítéltábla a dr. Futó Barnabás ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve I.r. és II.rendű felperes neve II.r.** (mindketten: azonos címen) **felperesek** által a dr. Szabó József ügyvéd által képviselt **Marczali László** (alperes címe) **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2007. február 1. napján kelt 4.P.20.196/2006/27. számú ítélete ellen az alperes által 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

ÍTÉLETET:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen az államnak külön felhívásra 900.000.- /Kilencszázezer/ Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen a felperesnek együttesen 480.000.- /Négyszáznyolcvanezer/ Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a "**Helység**"1 ... hrsz. alatt felvett, természetben "**Helység**"1, ... u. ... szám alatti ... m² térmértékű lakóház, udvar megjelölésű ingatlan.

A "**Helység**"2 2004. december 31. napján kelt és dr. Kozma Anikó ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan adásvételi szerződés szerint a felperesek a per tárgyát képező ingatlant 40 millió Ft vételárért az alperesnek értékesítették. Az okirat alapján a ... Közzeti Földhivatal az alperes tulajdonjog-bejegyzési kérelmét széljegyként az ingatlan tulajdoni lapján bejegyezte.

Keresetükben a felperesek annak megállapítását kérték, hogy az alperessel a "**Helység**"1 ... hrsz-ú ingatlanra az adásvételi szerződés nem jött létre. Előadták, hogy az adásvételi szerződésről a vevő értesítette őket telefonon és azt is közölte velük, hogy fiúgyermekük jelentős összegű kölcsönrel tartozik. Fiúk eltűnését a rendőrségnek bejelentették. Sem a vevő, sem az okiratot szerkesztő ügyvédet nem ismerik, az adásvételi szerződésen az aláírások nem tőlük származnak.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az adásvételi szerződést dr. Kozma Anikó ügyvéd irodájában írta alá. Elismerte, hogy a felperesekkel nem találkozott, velük az ingatlan eladásáról nem tárgyalt, kérte dr. Kozma Anikó ügyvéd tanúkenti meghallgatását.

Az elsőfokú bíróság a 2007. február 1. napján kelt 4.P.20.196/2006/27. számú ítéletében megállapította, hogy a **"Helység"1** ... hrsz-ú ingatlanra kötött és **"Helység"2** 2004. december 31-én kelt ingatlan adásvételi szerződés a felek között nem jött létre. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 800.000.- Ft perköltséget. Határozatában a ... Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztálya előtt közokirat-hamisítás büntette miatt 19070-143/2005.bü. szám alatt folyamatban volt nyomozati eljárás iratai alapján megállapította, hogy a peres felek egymást személyesen nem ismerték, a perbeli ingatlan adásvételéről nem tárgyaltak. Az ingatlan megvásárlásáról az alperes a felperesek **"A"** nevű gyermekével folytatott megbeszélést és az adásvételi szerződés megkötésére a **"A"-nak** kölcsönadott összeg biztosítékként került sor. Az okiratot ellenjegyző Dr. Kozma Anikó ügyvéd a nyomozati eljárásban tett tanúvallomásaiban elismerte, hogy a felperesek a szerződést előtte nem írták alá. A beszerzett igazságügyi iratszaktörői vélemény alapján pedig megállapította, hogy az adásvételi szerződésen szereplő aláírások nem a felperesektől származnak. Így a felperesek részéről a tulajdon-átruházási szándék hiányában a felek között adásvételi szerződés nem jött létre, a felperesi aláírások hiányában pedig a szerződés írásban foglaltak sem tekinthető, ezért a keresetnek helyt adott. Az alperes indítványát Dr. Kozma Anikó ügyvéd tanúkenti meghallgatására - mint szükségtelen - elutasította.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság dr. Kozma Anikó ügyvéd tanúkenti meghallgatását nem foganatosította. Ennek folytán sérültek az eljárás jogai is, mert a tanúval szemben megillette volna a kérdésés és az észrevételezés joga. Az okiratszerkesztés körülményei megalapozzák az ügyvéd felelősségét és ezen belül az anyagi helytállását is, ezért vagyoni jogai megóvása érdekében szükség lett volna arra, hogy az ügyvéd meghallgatásával a tényállás teljes körűen tisztázást nyerjen. Amennyiben a másodfokú bíróság ezen érvelését nem osztaná, úgy kérte dr. Kozma Anikó tanút a másodfokú eljárás során meghallgatni. Kifogásolta az elsőfokú bíróságnak a felpereseknek megállapított perköltség összegét is, és annak mérséklését kérte.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy dr. Kozma Anikó ügyvéd az eljárás során részletes vallomást tett, meghallgatása ezért szükségtelen, és csak a per elhúzódását eredményezné.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

Az alperes fellebbezésében nem hivatkozott olyan újabb tényre, vagy körülményre, amely az érdemben helyes elsőfokú ítélet megváltoztatására alapot adna.

Az elsőfokú bíróság a feltárt adatokból a tényállást helyesen állapította meg, és érdemben helytálló döntést hozott. A Győri Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását az alábbiak szerint egészíti ki:

A szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. (Ptk.205.§. /1/ bekezdése) Jelen ügyben a felperesek csatolták a **"Helység"2** 2004. december 31. napján kelt és dr. Kozma Anikó ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratot, amely szerint a felperesek az 1/2-1/2 arányban osztatlan közös tulajdonukban álló és a **"Helység"1** ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt felvett 762 m² területű, természetben a **"Helység"**, szám alatt található házas ingatlanukat 40 millió Ft-os vételárért az alperesnek eladták. A Pp.196.§. /1/ bekezdés e./ pontja értelmében a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el, feltéve, hogy az ügyvéd az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja; a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte sajátkezű aláírásának ismerte el. Az ügyvédi ellenjegyzés fogalmát, illetőleg az ellenjegyzés szabályszerűségéhez szükséges feltételeket a felek közötti szerződés keltének idején hatályos és az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27.§. /1/ bekezdés b./ pontja szabályozta. Ennek értelmében az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyítja, hogy az okiratban megjelölt fél az iratot előtte, vagy helyettese előtt írta alá, illetőleg aláírását előtte, vagy helyettese előtt sajátkezű aláírásának ismerte el. Az okiratot ellenjegyző ügyvéd dr. Kozma Anikó a nyomozati eljárásban tett tanúvallomása során elismerte, hogy a felperesek az okiratot nem előtte írták alá, velük nem is találkozott, eladási szándékukat előtte nem nyilvánították ki. Mindebből az következik, hogy az okiratot ellenjegyző ügyvéd a felperesek kinyilvánított akaratát nem ismerte, így a 2004. december 31-én kelt teljes bizonyító erejű magánokirat alaki bizonyító ereje megdőlt, az okirat legfeljebb a Pp.199.§. szerint minősülhetne. A perben beszerzett írásszakértői vélemény ugyanakkor megállapította azt is, hogy az okiraton a felperesek aláírása nem valódi, az nem tőlük származik. Az alperes a bírói felhívás ellenére az írásszakértői vélemény megállapításait nem vitatta, e körben bizonyítási indítvánnyal nem élt. Így a **"Helység"2** 2004. december 31. napján kelt okirat a perben bizonyítékként nem volt figyelembe vehető, az a szerződés létrejöttét nem bizonyította, egyéb, a szerződés megkötését alátámasztó bizonyíték hiányában helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés a felek között érvényesen nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság az ügy megnyugtató eldöntéséhez szükséges mértékben a tényállást felderítette. Az okiratot ellenjegyző ügyvéd nyomozati eljárás során tett vallomása a bíróság rendelkezésére állt, azt megfelelően értékelte, tanúvallomásától további, a jelen ügy eldöntése szempontjából releváns tényközlés nem volt várható. A perbeli jogügyletben közreműködő ügyvéd esetleges kárfelelősségének megállapításához szüksége tények és körülmények felderítése nem a jelen eljárásnak a tárgya. Így a Győri Ítéltábla is mellőzte az okiratot ellenjegyző ügyvéd tanúkénti meghallgatását.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. /2/ bekezdése értelmében ha a fél és az ügyvéd között az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás nincs, a polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd

munkadíjának a pereszes felet terhelő összege 10 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgy érték esetén a pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10.000.- Ft (a./ pont), 10 millió Ft feletti, de 100 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a./ pontban meghatározott munkadíj és a 10 millió Ft feletti összeg 3 %-a, de legalább 100.000.- Ft. Az elsőfokú bíróság által megállapított 800.000.- Ft perköltség (ügyvédi munkadíj) az IM rendelet szabályainak megfelel, a kifejtett ügyvédi munkával arányban áll, ezért annak mérséklésére az ítélet tábla lehetőséget nem látott, és az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is vesztes alperes a Pp.239.§-a folytán megfelelően alkalmazandó Pp.78.§. /1/ bekezdése szerint köteles megfizetni a jogi képviselővel eljáró felperesek másodfokú képviseleti költségének összegét. Az ítélet tábla az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. /5/ és /6/ bekezdései alapján a pertárgy értékére, továbbá a kifejtett ügyvédi munka mértékére figyelemmel a felpereseknek együttesen 480.000.- Ft-ban állapította meg.

Győr, 2008. március 12.

Dr. Szalai György sk.

Dr. Hammer Sándor sk.

Dr. Farkas Attila sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül

kiadó: