

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.289/2020/8.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Siklósi-Csicsák Mónika ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: dr. Solymosi Irén ügyvéd

A per tárgya: ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Kecskeméti Törvényszék 2.Pf.20.383/2019/11.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Kalocsai Járásbíróság 6.P.20.283/2018/20.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 10.000 (tízezer) forint másodfokú perköltséget és 80.000 (nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes és házastársa 2011. július 26-án eladta a szám alatti ingatlanát a B. Kft.-nek Az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint vevő a 11.000.000 forint vételárat a szerződés aláírásától számított 90 napon belül az ingatlant terhelő jelzálogjog alapját képező hiteltartozásnak a jogosult részére történő közvetlen megfizetésével, valamint a vételár-különbözetként fennmaradó összeg eladók részére történő teljesítésével vállalta megfizetni. Nyilatkoztak, hogy a vevő a szerződés aláírása után bármikor bejegyeztetheti vétel jogcímén a tulajdonjogát.
- [2] Az adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogát 2011. augusztus 16-án bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladók az ingatlant az adásvételi szerződésben rögzítettekkel ellentétben nem

adták a birtokába, hanem életvitelszerűen tovább használták. Az alperes házastársa 2015. június 28-án elhunyt, azóta az alperes az ingatlant egyedül birtokolja és továbbra is életvitelszerűen használja. A B. Kft. elnevezése 2012. július 6-án I.Kft.-re változott, 2013. április 3-ig volt az ügyvezetője, majd az ügyvezető és a tulajdonos is az alperes házastársa lett. A társaság 2013. szeptember 10-én felszámolás alá került és 2016. április 27-i hatállyal törölték a cégjegyzékből.

- [3] A társaság a 2012. augusztus 8-án kelt levelében tájékoztatta az alperest a névváltozásról és közölte, hogy a 2011. július 27-én kelt bérleti szerződés a továbbiakban is érvényes, amíg az ingatlan vételára nincs kifizetve, addig díjat nem kell fizetni, az ingatlan vagyonmegőrzés címén továbbra is lakható. A társaság a vételártartozást elismeri, ha anyagi lehetőségei megengedik, a törvényes banki kamatokkal együtt kifizeti.
- [4] A Nemzeti Adó- és Vámhivataltól melléklet nélkül a felszámoló birtokába került a 2011. július 27-én kelt, bérleti szerződésnek nevezett fénymásolt okirat, amely szerint az ingatlant a B. Kft. határozatlan időre bérbe adta az alperesnek azzal, hogy a bérleti díj összegét, fizetésének módját az 1. számú melléklet tartalmazza.
- [5] A felszámoló 2014. október 9-én nyilvános pályázat útján, lakottan értékesítette 5.100.000 forint vételárért az ingatlant a felperesnek, akinek a tulajdonjogát adásvétel címén 2014. október 18-án bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba.
- [6] Az alperes 2015. április 17-én, április 26-án 100.000-100.000 forintot, június 13-án 200.000 forintot, november 16-án 50.000 forintot fizetett a felperesnek.
- [7] A felperes a 2016. június 17-én kelt levelével a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 26. § (5) bekezdésére hivatkozással 2016. június 30-ára felmondta a bérleti szerződést és felszólította az alperest, hogy legkésőbb 2016. október 1-ig adja át - ingóságaitól kiürítve - az ingatlant.
- [8] A 2016. szeptember 15-én kelt válaszlevelében az alperes nem fogadta el a felmondást. Az I. Kft.-vel 2012. augusztus 30-án kötött bérleti szerződésére hivatkozott, amely alapján álláspontja szerint biztosított a lakhatása az ingatlanban.
- [9] A fénymásolatban az alperes birtokában lévő 2012. augusztus 30-án kelt bérleti szerződésben rögzítettek szerint az I. Kft. 2012. szeptember 1-től 2030. szeptember 1-ig bérbe adta az ingatlant az alperesnek. Az alperes a bérleti díjat egy összegben 18 évre előre megfizette 3.600.000 forint „értékben”.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperes a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. §-ára alapított keresetében az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni az alperest arra hivatkozva, hogy az ingatlant jogcím nélkül használja. Nem jött létre szerződés a bérbeadásra. A szerződési okiratok nem valódiak. Ha mégis létrejött az ingatlanra bérleti jogviszony, azt a 2016. június 17-i felmondás megszüntette.
- [11] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy az I. Kft.-vel 2012. augusztus 30-án kötött bérleti szerződés alapján 2030. szeptember 1-ig jogosult bérlőként az ingatlanban lakni. A bérleti szerződés megkötésekor a bérleti jogviszony teljes időtartamára megfizette a 3.600.000 forint összegű bérleti díjat. A határozott időre szóló bérleti szerződést a felperes nem mondhatta fel érvényesen.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során hozott ítéletével kötelezte az alperest, hogy 30 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába az ingatlant.

- [13] Az ítélet indokolása szerint az alperes nem igazolta, hogy az ingatlan értékesítését követően kötött valós tartalmú bérleti szerződések alapján jogcímmel rendelkezik az ingatlan használatára. A perben nem adta indokát annak, hogy az általa hivatkozott, 2011-ben megkötött bérleti szerződés után miért kellett a második bérleti szerződést is megkötni 2012-ben, és az első szerződés a B. Kft. helyett miért az akkor még nem létező I. Kft. pecsétjével van ellátva. A bérleti jogviszony létrejöttét az is aggályossá tette, hogy a szerződésekben az alperes házastársa nem szerepel félként, továbbá a szerződések eredetiben nem állnak rendelkezésre, a B. Kft. ügyvezetőjének az alpereshez címzett 2012. augusztus 8-án kelt leveléhez hasonlóan nem kerültek átadásra a felszámolónak. A csupán másolatban rendelkezésre álló bérleti szerződések alapján a perben kirendelt írásszakértő nem tudott kategorikus, egzakt következtetést levonni arra nézve, hogy a bérbeadói aláírás ügyvezetőtől származik-e. A csatolt bevételi pénztárbizonylatok és a felek közötti 2016. évi levelezés alátámasztotta a felperesnek azt az állítását, miszerint az alperes a fia útján 2015-ben több részletben használati díj címén teljesített fizetést. Mindezek alapján arra kellett következtetni, hogy a tulajdonos felperes követelhetette az ingatlant jogcím nélkül használó alperes kötelezését a kiürítésre és az ingatlan átadására.
- [14] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével megváltoztatta az elsőfokú ítéletet és elutasította a keresetet. Mellőzte az elsőfokú ítéletnek az alperest perköltség fizetésére kötelező rendelkezését, a felperest kötelezte az első- és másodfokú perköltség megfizetésére.
- [15] Az indokolásában az elsőfokú ítélet tényállását kiegészítve megállapította, hogy a 2011. július 27-én kötött szerződéssel a B. Kft. az ingatlant határozatlan időre bérbe adta az alperesnek azzal, hogy a szerződés 1. számú melléklete határozza meg a bérleti díj összegét és a fizetési módját. A felek a 2012. augusztus 30-án megkötött megállapodással a bérleti szerződést - a bérlet időtartama, valamint a bérleti díj összege és megfizetésének módja tekintetében - akként módosították, hogy a bérlet 2030. szeptember 1-ig tart és a bérleti díjat a bérlő 18 évre előre megfizette 3.600.000 forint összegben. A felperes és az alperes között 2015-2016-ban tárgyalások folytak az ingatlan visszavásárlásáról. Az alperes ennek során vételi szándéka komolysága jeléül több részletben megfizetett a felperesnek 450.000 forintot. A tárgyalások nem vezettek eredményre.
- [16] A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az ingatlan tulajdonosa, a felperes jogelődje és az alperes között nem jött létre bérleti szerződés. Abból indult ki, hogy az alperes az általa állított bérleti szerződések létrejöttét a 2011. július 27-én és a 2012. augusztus 30-án kelt szerződési okiratokkal, valamint tanúvallomásokkal kívánta bizonyítani a perben. A felperes pedig arra hivatkozott, hogy a bérleti szerződéseket bérbeadóként nem a tulajdonos társaság törvényes képviselője írta alá. A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy az okirat csak akkor szolgál teljes bizonyítékul arra, hogy a kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, ha megfelel a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 196. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek. Az alperes által csatolt okiratok nem eredetiek, ezért azok teljes bizonyító erővel csak akkor rendelkeznek, ha fennállnak a régi Pp. 196. § (2) bekezdésében foglalt feltételek. Az alperesnek ezért azt kellett bizonyítania, hogy a szerződő felek a bérleti jogviszony létrejöttét teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták és az általa csatolt fénymásolatok azzal azonosak. Ezt a tényt az alperes a perben bizonyította.
- [17] Az okirati tanúk a perben azt a tanúvallomást tették, hogy az alperes írta alá bérlőként a szerződéseket. G.A. okirati tanú pedig mindkét elé tárt másolati okiraton felismerte a bérbeadónál B.J. aláírását. A perben beszerzett írásszakértői vélemény alapján nem lehetett kizárni, hogy a másolati szerződések az eredeti - névtulajdonosi aláírást tartalmazó - szerződésekről készült fénymásolatok. Az írásszakértő azonban eredeti okiratok hiányában csupán valószínűségi szakvéleményt tudott adni. A bérleti jogviszony létrejöttét támasztotta alá az a körülmény is, hogy a 2011. évi bérleti szerződést az adóhatósághoz benyújtották, hiszen az annak alapján kért 2013 novemberében a felszámolótól nyilatkozatot. A bérleti szerződések létrejöttét erősítette az alperes

fiának, ifj. alperes nevenek a tanúvallomása, amely az ingatlan eladásának és a bérleti szerződések megkötésének körülményei, indokai tekintetében egybevágott az alperes személyes előadásával. Peradat volt továbbá, hogy az alpereshez címzett 2012. augusztus 8-án kelt levélben az I. Kft. ügyvezetője a 2011. július 27-én kelt bérleti szerződés érvényességére hivatkozással utalt arra, hogy még nem került sor az ingatlan vételárának kifizetésére. A bérleti jogviszony létrejöttét támasztotta alá közvetve az a további körülmény, hogy a vevő a tulajdonjoga bejegyzése ellenére nem szólította fel az alperest a kiürítésre. Nem tette aggályossá a szerződés létrejöttét az a körülmény sem, miszerint a 2011. július 27-én kelt bérleti szerződés második oldalán az I. Kft. bélyegzőlenyomata van a B. Kft. előgépelt szövege mellett, hiszen a társaság nevet változtatott, amit a cégnyilvántartáson is átvezettek. A cégjegyzékszámot is feltüntető bélyegzőlenyomathoz egyértelműen megállapítható, hogy a szerződés fejrészeiben bérbeadóként szereplő társaság azonos a bélyegzőlenyomat szerinti társasággal. A 2012. augusztus 30-án kötött bérleti szerződéssel a felek a 2011. évi szerződést módosították [a polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk) 240. § (1)-(2) bekezdés]. A bérleti szerződések tartalmi elemei adekvátak a szerződő felek viszonyával. A bérleti szerződés létét és a felszámoló arról fennálló tudomását támasztotta alá a felszámolóbiztos bírósági felhívásra tett 2018. szeptember 7-i nyilatkozata. Mindezen bizonyítékokat a régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerint értékelve arra a következtetésre kellett jutni, hogy az ingatlanra létrejött a bérleti jogviszony a felperes jogelődje és az alperes között, amit utóbb a szerződők módosítottak. A felperes alpereshez címzett 2015. június 3-i és október 27-i levelei, valamint az alperesnek a felpereshez címzett 2016. március 29-i levele és ifj. alperes neve tanúvallomása alátámasztották, hogy a felperes tulajdonossá válását követően, 2015-ben az ingatlan visszavásárlására nézve a felek tárgyalásokat folytattak. A 450.000 forint átvételekor kiállított nyugták, az arra rendelkezésre álló rovat ellenére a pénzáadások jogcímét nem tartalmazzák, de ebből nem vonható le olyan következtetés az egyéb peradatok mellett, hogy használati díj fizetése történt.

- [18] A felperes 2016. június 17-én kelt felmondása nem szüntethette meg a bérleti jogviszonyt. A határozott idejűre módosított bérleti szerződés vonatkozásában ugyanis a Lakás tv. 26. §-ában biztosított felmondási jog nem gyakorolható. Az alperes bérlőként jogosult használni az ingatlant, ezért a kereset nem volt teljesíthető.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat.
- [20] A másodfokú bíróság annak ellenére, hogy a perben bizonyítékokkal cáfolta, tényként állapította meg a 2011. június 27-én kelt bérleti szerződés létrejöttét. A bizonyítékok mérlegelésénél figyelmen kívül hagyta az alperes 2016. február 16-i, március 29-i és szeptember 15-i leveleit. Az okiratokkal, illetőleg az alperes nyilatkozataival ellentétes az a ténymegállapítása, hogy a felek a 2012. augusztus 30-i megállapodással a korábbi határozatlan idejű bérleti szerződést módosították, a 450.000 forintot pedig az alperes a vételi szándéka komolysága jeléül fizette.
- [21] A másodfokú bíróság helytelenül értékelte az okirati tanúk vallomását, azokból téves jogi következtetéseket vont le. A tanúk ugyanis megerősítették, hogy a 2012. augusztus 30-án kelt bérleti szerződés nem ott és akkor keletkezett, mint ahogy az okirat tartalmazza. A tanúk az alperes nyilatkozatait is cáfolták. H.F.Á. nem emlékezett a szerződés aláírásának körülményeire, nem tudta, hogy kik voltak jelen. G.A. okirati tanú pedig azt nyilatkozta, hogy a szerződés aláírásánál együtt volt jelen B.J. és az alperes. Az alperes ezzel szemben a perben azt állította, hogy a bérleti szerződést ő és B.J. külön írták alá.

- [22] Téves a másodfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy mivel a perben beszerzett igazságügyi írásszakértői vélemény szerint nem zárható ki az eredeti aláírásminták alapján, hogy a vizsgált másolati szerződések eredeti - névtulajdonosi aláírást tartalmazó - szerződésekről készült fénymásolatok, ez a bérleti szerződések létrejöttét támasztja alá. A szakértő nem tudta megállapítani, hogy a bérleti szerződéseken és az eredeti B.J. által aláírt iratokon szereplő aláírások ugyanattól a személytől származnak-e.
- [23] A másodfokú bíróság nagy jelentőséget tulajdonított az alperes fia tanúvallomásának, jóllehet a tanú nyilvánvalóan nem volt érdektelen.
- [24] A társaság a nevét 2012. július 6-án módosította, a másodfokú bíróság mégsem tartotta aggályosnak, hogy a 2011. évi bérleti szerződésen a B. Kft. mellett az I. Kft. bélyegzője szerepel.
- [25] Nem állapítható meg, hogy a szerződésmódosításra a másodfokú bíróság miként következtetett. Az alperes erre a perben nem hivatkozott, sőt úgy nyilatkozott a 2016. március 29-i levelében, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződést felbontották és új, határozott idejű bérleti szerződést kötöttek.
- [26] Iratellenes megállapítás a jogerős ítéletben, hogy a nyugták a pénzáadások jogcímét nem tartalmazzák. A csatolt bevételi pénztárbizonylatokon a befizetés jogcímeiként fel van tüntetve a használati díj.
- [27] Ha a 2012. augusztus 30-i szerződés már akkor létezett volna, az alperes a 2016. február 16-i levelében arra és nem a határozatlan idejű bérleti szerződésre hivatkozott volna. A határozott idejű bérleti szerződés csak a határozatlan idejű bérleti szerződés felmondása után „került elő”.
- [28] A másodfokú bíróság egyáltalán nem értékelte azt a körülményt, hogy az alperes nem rendelkezik a bérleti szerződések eredeti példányaival, amely szintén azt erősíti, hogy a szerződések egyike sem jött létre.
- [29] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A Kúria a régi Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértésre figyelemmel vizsgálhatja felül a jogerős ítéletet. A felperes a felülvizsgálati kérelmében a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozással a jogerős ítélet tényállását támadta. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelheti a bizonyítás eredményét, ha a másodfokú bíróság iratellenes, ellentmondó, a per adataiból okszerűen nem következő tényállást állapított meg, vagy a bizonyítási eljárás lefolytatására vonatkozó előírások megsértésével helytelen ténybeli következtetésre jutott. A felperes a következők miatt alappal kérte a felülmérlegelést.
- [31] Az alperes a keresettel szemben azzal védekezett, hogy bérlőként használhatja a perbeli ingatlant. Az volt az állítása, hogy a bérleti jogát a 2012. augusztus 30-án írásbeli megállapodással létrejött, határozott idejű bérleti szerződés keletkeztette. A másodfokú bíróság ezzel szemben azt állapította meg, hogy az alperes bérleti jogviszonya a 2011. július 27-én kötött, majd 2012. augusztus 30-án módosított bérleti szerződésen alapul. A jogerős ítélet indokolásából azonban nem tűnik ki, hogy melyek voltak azok a körülmények, amelyek alapján erre a következtetésre lehetett jutni. Szerződésmódosításra az alperes nem hivatkozott, a 2016. március 29-i levelében a korábbi bérleti szerződés megszüntetésére és új szerződés kötésére utalt. A 2012. augusztus 30-án kelt okiratban rögzített megállapodás pedig a tartalmát tekintve nem szerződésmódosítás.
- [32] A Lakás tv. 2. § (5) bekezdésében és a régi Ptk. 218. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a perbeli ingatlanra érvényes bérleti jogviszony írásbeli megállapodással jöhetett létre. Az alperes állította, a felperes pedig tagadta ilyen megállapodás létrejöttét. Az alperes az eredeti írásbeli bérleti szerződés bemutatásával eleget tehetett volna bizonyítási kötelezettségének [rég Pp. 190. § (1)

bekezdés, 193. §], de csupán az általa hivatkozott bérleti szerződés fénymásolatát csatolta. A felperes kifogásolta, hogy nem az eredeti okirat került bemutatásra [régi Pp. 191. § (1) bekezdés]. A bemutatott másolat nem teljes bizonyító erejű magánokirati formában készült, mert az eredeti okiratot kiállító gazdálkodó szervezet annak az eredetivel való azonosságát szabályszerűen nem igazolta. Így az csak egyszerű másolat, ami az eredetivel való egyezőséget nem bizonyítja [régi Pp. 196. § (2) bekezdés]. A bérleti szerződés érvényessége ugyanakkor nincs minősített írásbeliséghez kötve, az alperes azonban maga állította, hogy a szerződés a csatolt másolattal egyező, vagyis teljes bizonyító erejű magánokirati formában jött létre. A felperes kétségbe vonta, hogy a bérleti szerződést rögzítő okiraton levő B.J. aláírás ténylegesen a nevezett személytől származik, vagyis a magánokirat valódiságát vitatta [régi Pp. 197. § (1) bekezdés]. A magánokirathoz nem fűződik a valódiság vétele, ezért a régi Pp. 164. § (1) bekezdése és a 197. § (3) bekezdése alapján azt az alperes bizonyítani tartozott. A szakértői bizonyításhoz azonban szintén csak a hivatkozott szerződések fénymásolati példányát bocsátotta rendelkezésre.

- [33] A szakértő a fénymásolatok vizsgálata alapján azt a szakvéleményt adta, miszerint a B.J. aláírás a 2011. július 27-i és a 2012. augusztus 30-i keltezésű iratokon ugyanannak a grafikai anyagnak a leképződése. Az egyszerűsített grafikai összetételt, a fénymásolati formát és a minőséget figyelembe véve nem határozható meg, hogy vagy az egyik, vagy a másik szerződésen néhai B.J. névtulajdonostól származó eredeti aláírás szerepelt és azt „sokszorosították” valamilyen technikai eljárással, vagy mindkét iratra eleve technikai úton került rá ugyanaz a névviselői aláírás. További lehetséges változat lehet egy névtulajdonostól származó aláírásminta alapján történt szabadkézi utánzással vagy valamilyen szabadkézzel végzett technikai hamisítási eljárással készült „aláírás” kivitelezése, amelyet ugyancsak technikai úton (fénymásolás, szkennelés) vittek fel vagy az egyik, vagy a másik, vagy mindkét bérleti szerződésre. Speciális technikai felvételnként említette meg a szakértő mindkét irat vonatkozásában az eredeti névtulajdonosi vagy hamisított grafikum alapján készített egy-ugyanazon aláírás-bélyegző használatát. Az írásszakértő arra a kérdésre, hogy lehetséges-e megalapozott, kétséget kizáró szakvéleményt adni olyan okirati aláírásról, amely csak másolatban áll rendelkezésre, azt a választ adta, hogy az egységes írásszakértői állásfoglalás értelmében fénymásolati példányú kérdéses irat (aláírás) alapján kategorikus kizáró szakértői vélemény adható, az író személy (névviselő) azonosításának vonatkozásában csak valószínűsítő azonosítási szintű véleményalkotás lehetséges. Az okirat valódiságát, tehát azt, hogy az okirat az abban megjelölt kiállítójától származik, az alperes az igazságügyi írásszakértői véleménnyel nem bizonyította.
- [34] Írásbeli szerződés létrejötte ugyanakkor nem kizárólag magával az okirattal bizonyítható. Azt, hogy a szerződő felek a bérleti szerződést aláírták, a jelen volt tanúk e körülmény igazolásával bizonyíthatják. Az alperes állította, hogy a jogügyletnél az okiratban megnevezett tanúk működtek közre. Indítványára az elsőfokú bíróság a perben tanúként kihallgatta az okirati tanúkat. H.F.Á. nem emlékezett rá, hogy kik voltak jelen, amikor ügyleti tanúként aláírt. G.A. azt nyilatkozta, hogy az I. Kft. dolgozójaként - ahol ifj. alperes neve volt a főnöke - többször is volt okirati tanú. B.J.-t a tanú a B. Kft. ügyvezetőjének mondta. Az alperes képviselőjének kérdésére pedig azt válaszolta, hogy nem tudja, ki volt a szerződéskötéskor B. J.. Az alperes személyes nyilatkozatával ellentétben a tanú azt vallotta, hogy a szerződéseket az alperes és B.J. egyszerre írta alá. A tanúvallomásaik alapján nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani, hogy a kihallgatott tanúk ügyleti tanúként jártak el a fénymásolatok eredetijének aláírásánál. A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben abból, hogy a fénymásolatokon felismerték az alperes, illetőleg B.J. aláírását, még nem következik, hogy aláírtak a fénymásolatokkal azonos tartalmú okiratokat, illetve az sem, hogy a nem előtűk megejtett névaláírások valóban a névtulajdonostól származnak. Ez utóbbi ugyanis - közvetlen észlelés hiányában - szakértői kérdés. G.A. tanúvallomása alapján az sem zárható ki, hogy olyan időpontban működött közre okirati tanúként, amikor az I. Kft.-nek már nem B.J. volt az ügyvezetője.

- [35] A perben nem állt rendelkezésre arra vonatkozó bizonyíték, hogy a 2011. évi bérleti szerződést eredetiben nyújtották be az adóhatósághoz. Az alperes ezt nem állította, az adóhatóságtól az eredeti okirat beszerzését nem indítványozta, a felpereshez intézett levelében ennek a szerződésnek a megszüntetésére hivatkozott. Az I. Kft. 2012. augusztus 8-án kelt levelében írtak alapján (vagyonmegőrzési cél) az ingatlanhasználat alperes által állított jogcíme (bérlet) megkérdőjelezhető. A Kft. bélyegzőlenyomata pedig, ha a szerződő fél személyét nem is, a szerződéskötés időpontját aggályossá tette. A bérleti szerződés létét a felszámolóbiztos nyilatkozata nem támasztotta alá, hiszen tudomása sem volt róla. Az alperes a 2016. február 16-án kelt levelében nem a 2012. augusztus 30-i bérleti szerződésre hivatkozott, jöllehet a 2016. március 29-én kelt levelében írtak szerint ekkor már az volt hatályban. A nyugták a használati díjfizetést nem igazolják, de nem is cáfolják. Az ingatlan visszavásárlására amellet is folyhattak tárgyalások, hogy az alperes használati díjat fizetett. Ifj. alperes neve tanúvallomása egybevágott ugyan az alperes előadásával, de a tanú írásbeli szerződéskötésnél nem volt jelen.
- [36] A perben az alperesnek azt kellett bizonyítania, hogy az I. Kft. írásban megkötötte vele a felmutatott okiratban foglalt bérleti szerződést. Az okiraton feltüntetett tanúk vallomásaival és az igazságügyi írásszakértői véleménnyel azonban ezt bizonyítani nem tudta. A további peradatok vagy nem voltak alkalmasak bizonyításra, vagy az állítását gyengítették. Mivel az ingatlan használatára való jogosultságát az alperes nem bizonyította, a tulajdonos felperes követelhetette, hogy az ingóságaitól kiürítve bocsássa a birtokába az ingatlant.
- [37] A Kúria mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet sérti a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályt, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és helybenhagyta az elsőfokú bíróság keresetnek helyt adó ítéletét.

Záró rész

- [38] A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest az ügyvédi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjat a kifejtett tevékenység munka- és időigényére figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (4), (5) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes ezen túlmenően a lerótt 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket köteles a felperes felülvizsgálati eljárási költségeként megfizetni.
- [39] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria tárgyaláson kívül bírálta el a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III. 31.) Korm. rendelet 29. § (2) bekezdése, valamint a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. § (1) bekezdése alapján.
- [40] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. december 7.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró