

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.485/2008/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Tupi Judit ügyvéd (Szolnok, Arany János utca 10. földszint 2. szám) által képviselt felperes neve(címe) felperesnek - a dr. Rádi Ildikó ügyvéd (Debrecen, Postakert utca 8. szám) által képviselt I. rendű alperes neve (címe) I. rendű, II. rendű alperes neveugyanottani lakos II. rendű és III. rendű alperes neve(címe) III. rendű alperesek ellen szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 16.P.20.955/2007/28. számú ítélete ellen a felperes által 29. sorszám alatt előterjesztett és 31. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 000 (tizenötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **T.-i** 13. szám alatti ingatlan kizárólagosan a felperes, míg a **T.-i** 11-12. szám alatti ingatlan egymás közt egyenlő arányban az I. és II. rendű alperesek tulajdonában állt. A felek 2005. június 29-én adásvétellel vegyes csereszerződést kötöttek egymással. Ebben az időpontban a III. rendű alperes haszonélvezeti jogának bejegyzése iránti kérelem elintézetlen széljegyként szerepelt a **T.-i** 11-12. szám alatti ingatlan tulajdoni lapján. A csereszerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy a felperes megszerzi a **T.-i** 11-12. szám alatti ingatlan, míg az I. és II. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban a **T.-i** 13. szám alatti ingatlan tulajdonjogát. Az előbbi ingatlan értékét 5 400 000 forintban, az utóbbit 4 800 000 forintban jelölték meg, és a felperes kötelezettséget vállalt 600 000

forint értékkülönbözet megfizetésére. Az okiratba foglalt nyilatkozatuk szerint az alperesek az összeg azonnali átvételét a szerződés aláírásával elismerték és nyugtázták. A szerződést dr. **R.D.** ügyvéd látta el ellenjegyezéssel.

A felek még a szerződéskötés napján kölcsönösen birtokba vették a csereingatlanokat.

A szerződés a tényleges ingatlan-nyilvántartásbeli állapottól eltérően az I. rendű alperest tüntette fel a haszonélvezeti jog jogosultjaként, aki a szerződésben e jogáról lemondott, és kérte haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

A T.-i Körzeti Földhivatal a jogváltozás bejegyzésére irányuló kérelmet elutasította, megállapítva, hogy a szerződést a haszonélvezeti jog tényleges jogosultja - az I. rendű alperes fia - nem írta alá.

Az I-II. rendű alperesek 2005. augusztus 1-jén tartási szerződést kötöttek a III. rendű alperessel, aki a szerződés alapján 2005. augusztus 8-a óta az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa a **T.-i** 11-12. sz. alatti ingatlanoknak.

A felperes módosított kereseti kérelmében az elsőfokú bíróságtól a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását kérte, hivatkozva arra, hogy a szerződés érvénytelen, mert annak megkötésekor lényeges körülményben - a haszonélvezeti jog jogosultjának személyét illetően - tévedésben volt, kérte továbbá az alpereseket az általa a **T.-i** 11-12. szám alatti ingatlanban elvégzett beruházások ellenértékének, illetve az általa a szerződéskötéskor az I-II. rendű alperesek részére átadott 600 000 forintnak, összességében 1 608 000 forintnak a megfizetésére kötelezni.

Az alperesek módosított viszontkeresetükben nem elleneztek a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását, azonban arra hivatkoztak, hogy a szerződés a felek kölcsönös akaratnyilvánításának hiányában nem jött létre, arra az esetre pedig, ha az elsőfokú bíróság a szerződést érvényesnek találná, azt feltűnő értékaránytalanság címén megtámadták. Kérték a felperest a **T.-i** 11-12. szám alatti ingatlan birtokba adására, valamint használati díj különbözet megfizetésére kötelezni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetnek részben, a viszontkeresetnek pedig egészében helyt adva kölcsönösen kötelezte a feleket az általuk birtokolt ingatlanok kiürítésére és a másik fél részére történő visszaadására. A felperest lejárt használati díjkülönbözet címén kötelezte 1 526 000 forint 15 napon belüli megfizetésére az alperesek javára, kötelezte továbbá arra, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően az ingatlanok birtokba adásáig havi 53 000 forint használati díjkülönbözetet is fizessen meg részükre. Rendelkezett az alperesek javára perköltség megfizetéséről is.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdése alapján a csereszerződés érvénytelen, a felek ugyanis kölcsönösen és lényeges kérdésben tévedésben voltak a szerződés megkötésekor. Megállapította továbbá azt is, hogy a szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság áll

fenn. Mindezekre tekintettel a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján döntött a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításáról.

A felek közti elszámolás körében - a szakértői véleményre is figyelemmel - 170 000 forint erejéig találta megalapozottnak a felperes beruházások értékének megtérítésére irányuló igényét, nem találta továbbá bizonyítottanak, hogy a 600 000 forint értékkülönböt a felperes ténylegesen kifizette volna az I. és II. rendű alperesek részére. E körben utalt az ügyletkötésben közreműködő dr. **R.D.** ügyvédnek, illetőleg titkárnőjének ... **E.B.**nek a tanúvallomására, illetve a ... Városi Ügyészség előtt a felperes feljelentése alapján az I. és II. rendű alperesek ellen megindított nyomozás során meghozott, a nyomozást megszüntető határozatban foglaltakra.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes annak részbeni megváltoztatását és a 600 000 forint értékkülönböt részére történő elszámolását kérte. Hivatkozott arra, hogy dr. **R.D.** ügyvéd a szerződés megkötésekor nem volt jelen, és titkárnője ... **E.B.** sem tartózkodott az ügyletkötés során mindvégig a felek társaságában, így vallomásukból arra, hogy pénzátadás nem történt, okszerűen következtetni nem lehetett volna. Ugyanakkor a felperes által bejelentett tanúk vallomása egyértelműen alátámasztotta az értékkülönböt átadásának megtörténtét. Utalt a fellebbezésben arra is, hogy a büntetőeljárás során hozott ügyési határozatban foglaltak nem kötik a bíróságot.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezett részében vizsgálta felül, és a felperes fellebbezését alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság az ítélet fellebbezéssel támadott részében helyesen állapította meg a tényállást és a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy sem a felek nyilatkozatát tartalmazó okirat, sem a felperes által bejelentett tanúk vallomása nem volt alkalmas annak bizonyítására, hogy a szerződéskötéskor a felperes az értékkülönböt összegét átadta volna az I. és II. rendű alpereseknek.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását kizárólag a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki a következőkkel:

A felperes az értékkülönböt átadásának körülményeire nézve mind a per során, mind a folyamatban volt büntetőeljárások során következetesen akként nyilatkozott, hogy az értékkülönböt az I. és II. rendű alperesek között megosztva a szerződés megkötésekor, az ügyvédi irodában adta át, ahol mind az ügyvéd, mind a titkárnője, mind pedig a szerződéskötő felek egyidejűleg jelen voltak. (Az iratokhoz 16.P.20.421/2006/10. sorszám alatt csatolt, a ... Rendőrkapitányság Gazdaságvédelmi Osztályán 16010-2552/2005.bü. számú nyomozati iratokban található 2005. augusztus 31-i, a felperes tanúkihallgatásáról készült jegyzőkönyv 4. oldala, a felperes keresetlevele, a 2006. szeptember 26-án megtartott tárgyalásról 16.P.20.421/2006/13. sorszám alatt készült jegyzőkönyv 4. oldala).

Ehhez képest az elsőfokú bíróság által is helyesen érdektelennek tekintett dr. **R.D.** ügyvéd a tanúvallomásában elismerte, hogy az okiratot a felperes mostohatestvére, **K.L.** instrukciói alapján készítette el, ezt követően azonban az ügyvédi irodából eltávozott, a továbbiakban az ügyet titkárnője, ... **E.B.** intézte. Amikor az ügyvédi irodába visszatért, a felek már nem voltak ott, és ekkor látta el az aláírt szerződéseket ellenjegyzéssel, a felek tehát nem előtte írták alá a szerződést, és pénzáadásnak sem volt tanúja. ... **E.B.** pedig a tanúvallomásában akként nyilatkozott, hogy az I. és II. rendű alperesek nem együtt, hanem egymást követően jelentek meg a szerződést aláírni, nem emlékezett továbbá sem pénz átadására, sem pénz számolására.

A Pp. 196. §-a (1) bekezdésének e) pontjában foglaltakra figyelemmel csak az ügyvéd által szabályszerű ellenjegyzéssel ellátott okirat szolgálhat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette.

Miután a perbeli szerződés ellenjegyzése bizonyítottnak nem szabályszerűen történt, a cseszerződésről készült okirat teljes bizonyító erejű magánokiratnak nem tekinthető.

A Pp. 199. §-ának rendelkezése alapján nem lett volna akadálya annak, hogy adott esetben a teljes bizonyító erővel nem rendelkező okiratot a bíróság a tárgyalás és a bizonyítás összes adatainak mérlegelése alapján bizonyítékként figyelembe vegye. A perbeli esetben azonban ... **E.B.** tanúvallomása alapján az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződésről készült okirat második pontjában foglalt és az értékkülönbség szerződés aláírásakor történő átadására vonatkozó tartalom nem felelt meg a tényleges történéseknek. Az okirat ezen pontjának az az állítása tehát, mely szerint az értékkülönbség kifizetésére a felek megállapodásának megfelelően a szerződés közös aláírásával egyidejűleg került volna sor, tartalmában hamis, az I. és II. rendű alperesek ugyanis a szerződéskötés folyamatában egyidejűleg sosem voltak jelen, aláírásuk és ehhez képest a pénz átadása sem történhetett meg a szerződés szerinti formában.

A felperes által bejelentett tanúk vallomása az okirat tartalmának az éppen az ügyletkötésben közreműködő, nyilvánvalóan teljesen érdektelen tanúk vallomásával alátámasztott hamis tartalmával szemben az ellenkező bizonyítására nem voltak alkalmasak. Idősebb **K.L.** és felperes nevére ugyanis a szerződés megkötésénél nem volt jelen, ifjabb **K.L.** pedig a tanúvallomásában csupán arról adott számot, hogy „ha jól tudja” az I. és II. rendű alperesek 600 000 forintot kaptak ketten akkor, amikor aláírták a szerződést ... **E.B.** előtt az ügyvédi irodában. E tanúvallomásból az a következtetés, hogy a tanú a felperes által állított pénz átadásnál jelen lett volna, nem vonható le, annál is kevésbé, minthogy a tanú jelenlétéről ... **E.B.** a tanúvallomásában nem is tett említést. A szerződés tartalmától eltérő körülmények között történt pénzáadást pedig a felperes a perben nem bizonyított, ilyenre nem is hivatkozott.

Mindezeket egybevetve az ítélet nem talált alapot az elsőfokú bíróság bizonyítékok értékelésére vonatkozó döntésének a felülmérlegelésére, ezért az elsőfokú ítéletet - fellebbezett részében felülvizsgálva - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és II. r. alperesek javára perköltség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján határozta meg.

A felperest személyes költségmentessége folytán pervesztessége ellenére sem lehetett a fellebbezési illeték megtérítésére kötelezni, ezért az az állam terhén marad. (6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése)

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2008. október 15. napján

. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér **E.B.** sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -