

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.711/2007/21. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Lampé Zoltán ügyvéd (Debrecen, Piac utca 10. I/1. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a dr. Major Csaba ügyvéd (Debrecen, Dóczy J. u. 30. fszt. 2. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és II.rendű alperes neve ugyanottani lakos II. rendű alperesek ellen tulajdonjog törlése és szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8.P.21.123/2005/64. számú ítélete ellen a felperes által 67. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint az alperesek által a fellebbezési eljárásban 4. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja, mellőzi a felperes kötelezését a vételár visszafizetésére az alperesek javára, kötelezi az alpereseket, hogy 8 nap alatt - leletezés terhével - rójanak le az iratoknál 450 000 (Négyszázötvenezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket, kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alpereseknek egyetemlegesen 1 836 000 (Egymilliónyolcszázharminchatezer) forint első és másodfokú együttes perköltséget, amelyből 195 000 (Egyszázkilencvenötezer) forint az általános forgalmi adó és 666 000 (Hatszázhatvanhatezer) forint a készkiadás; a felperes által megtérítendő kereseti illeték összegét 900 000 (Kilencszázezer) forintba felemeli és mellőzi az alperesek kötelezését kereseti illeték megtérítésére.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes az 1993. március 15-én kelt adásvételi szerződéssel 1 250 000 forintért vásárolta meg a ...helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban ... szám alatti 2,5 szobás ingatlant.

1993. október 1-jén kelt az az adásvételi szerződés, amely szerint a felperes a lakás tulajdonjogát 1 500 000 forintért az alperesekre ruházta át. Az okiratot

dr. **S.D.** ügyvéd szerkesztette, azonban az ügyvédi munkadíj kifizetésének hiányában a szerződés ellenjegyzése elmaradt.

Az okiratban foglaltak szerint a vételárból az alperesek a szerződéskötéssel egyidejűleg 200 000 forint foglalót és 800 000 forint vételárelőleget fizettek meg, további 300 000 forintot önkormányzati támogatásból kívántak kiegyenlíteni, és vállalták, hogy a támogatás folyósításával egyidejűleg fizetik ki a még fennmaradó 200 000 forint vételárrészletet. A szerződést két, a felek által nem ismert tanú is aláírta.

... Megyei Jogú Város Közgyűlésének Vagyongazdálkodási Bizottsága az 1993. október 26-án kelt 87.265/93. számú határozatával az alperesek részére 300 000 forint vissza nem térítendő önkormányzati támogatást ítélte meg, és a támogatás összegét az OTP ...utcai fiókjába az alperesekkel 1993. október 27-én kötött megállapodásnak megfelelően át is utalta. A vagyongazdálkodási bizottság határozatában foglaltak értelmében az OTP a támogatási összeget csak a kedvezményezett felperesnek, vagy meghatalmazottjának kezéhez fizethette ki. Noha az OTP a bíróság megkeresésére adott tájékoztatás szerint az összeg kifizetésére vonatkozó iratokat időközben kiselejtezte, az önkormányzat értesítése alapján hozzá a támogatás összege visszautalásra nem került.

1993. november 12-én kelt az az átvételi elismervény elnevezésű okirat, amely szerint a felperes az utolsó, 200 000 forintos vételárrészlet átvételét elismerte. Az okiratot két tanú is ellátta aláírásával, közülük egyik az alperesek ismerőse, a másik pedig a felperes testvére, **C.L.** volt. Az átvételi elismervényen a felperes a tulajdonjog bejegyzéséhez is hozzájárult, így a ... Földhivatal az alperesek tulajdonjogát az 1994. január 5-én kelt 68.580-2/1993. számú határozatával bejegyezte. A határozat értesítő része szerint annak egy példányát megküldte - a felperest férjezett nevén megjelölve - **S.G.** ...alatti lakosnak is.

A lakást 1994. februárjában a felperes személyesen adta az alperesek birtokába.

A felperes 2005. augusztus 5-én előterjesztett és a későbbiekben módosított keresetében annak megállapítását kérte a bíróságtól, hogy az ingatlan az ő tulajdonában áll, és kérte az alpereseket kötelezni az ingatlan 15 napon belüli kiürítésére és birtokba adására. Kérte az alperesek tulajdonjogának törlése mellett a saját tulajdonjoga visszajegyzését, igényt tartott továbbá 3 036 000 forint lejárt, valamint 2007. január 1-jét követően havi 52 000 forint használati díjra is.

Hivatkozott arra, hogy nem kötött adásvételi szerződést az alperesekkel, sem a szerződésen, sem a vételárrészlet átvételét tanúsító elismervényen nem az ő aláírása szerepel, az aláírások tehát nem tőle származnak. Személyesen előadta, hogy 1993-tól kezdődően gyakran tartózkodott külföldön, ezért a lakást kölcsönadta a testvérének, **C.L.**-nak. **C.L.** 800 000 forint kölcsönt vett fel néhány heti időtartamra az I. rendű alperestől úgy, hogy lejáratkor 1 000 000 forintot kellett volna visszafizetnie. 1994. első hónapjaiban telefonon értesítette őt az öccse, hogy a pénzt ellopták tőle, ezért kérte a hozzájárulását ahhoz, hogy az akkor albérletben lakó alperesek bérliként beköltözhesse a lakásba, és így havi 25 000 forint bérleti díj ellenében lelakhassák a kölcsönt. Ezt követően 1994. februárjában valóban ő adta birtokba a lakást az

alpereseknek, akik a birtokbaadásról készített, már fel nem lelhető okirat szerint a lakásban addig maradhattak volna, amíg a bérleti díjat a felperes öccsének nyújtott kölcsönbe betudva a kölcsön összege kifizetettnek nem lesz tekintendő. Ezt követően a 2005. október 11-én megtartott tárgyalásról készült 4. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata szerint Svájcba költözött, ahol férjhez kívánt menni, és véglegesen le akart telepedni. Ez alatt az idő alatt a lakás sorsa nem foglalkoztatta, két évig haza sem jött, majd ezt követően is csak évente 4-5 napot töltött itthon, amikor is csak a szüleit, illetve az öccsét látogatta meg. 2004-ben, a tervei megghiúsulása miatt végleg hazajött. Látva, hogy a lakás ajtaján még mindig az alperesek névtáblája található, előbb az öccsét vonta felelősségre, miután azonban a testvére nem intézkedett, 2 hónap elteltével felkereste a földhivatalt, és akkor szerzett tudomást arról, hogy az ingatlan tulajdonjogát az alperesek nevére bejegyezték. Tagadta, hogy vételárat átvett volna, és azt is, hogy a tulajdonjog bejegyzéséről őt a földhivatal értesítette volna, noha azt nem zárta ki, hogy szenvedélybeteg édesanyja ilyen értesítést átvehetett.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Tagadták, hogy bármilyen kölcsönügyletük lett volna **C.L.**val. Álláspontjuk szerint szabályos adásvételi szerződés készült, az okirat szerkesztésére és aláírására **S.D.** irodájában került sor, a felperes személyesen vett részt az ügyletkötésben és a birtokbaadásban is. A felperes eladási szándékáról barátjuktól, ... **Y**től, illetve egy ingatlanközvetítő irodától szereztek tudomást.

Vitatták, hogy a felperes már 93-tól kezdődően, így a szerződéskötés időpontjában is külföldön tartózkodott volna, előadva, hogy még a birtokbaadás után is többször járt náluk. A felperes első házasságából származó gyermeke ebben az időszakban a ... utcai óvodába járt, és a felperes személyesen vitte-hozta a gyermeket az óvodából. Ennek bizonyítására becsatolták az óvoda nyilatkozatát, a 1993. szeptember 15-i szülői értekezlet jelenléti ívét, a novemberben készült, biztosítási kötvény átvételét igazoló okiratot, amelyeken a felperes aláírása **S.G** néven szerepelt. Csatolták továbbá az 1993/94. évi óvodai felvételi és mulasztási naplót, amely szerint a felperes gyermeke ebben az időszakban - néhány nap kivételével - csaknem folyamatosan járt óvodába. Utaltak arra, hogy miután az óvodai nyilvántartás adatai szerint az akkor egyedülálló felperes a gyermek elvitelére más személyt jogosítottként nem jelölt meg, a gyermek folyamatos óvodai tartózkodása egyidejűleg bizonyítja a felperes itthon tartózkodását is.

Az elsőfokú bíróság előbb Rácz Imrétől, a Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság Bűnügyi Technikai Osztályának szakértőjétől szerzett be írásszakértői véleményt, aki a felperestől a bírósági eljárásban vett írásmintát összehasonlítva az alperesekkel kötött adásvételi szerződésen, illetve az átvételi elismervényen szereplő aláírással arra a következtetésre jutott, hogy ez utóbbiaknak a felperes kezétől való származása kizárt. Miután ezt követően az alperesek arra hivatkoztak, hogy a bírósági tárgyaláson az okiratok keletkezéséhez képest mintegy 10 év elteltével vett írásminták nem alkalmasak az összehasonlításra, az elsőfokú bíróság újabb szakértőként Hamza János igazságügyi írásszakértőtől szerzett be szakvéleményt. Ez utóbbi szakvélemény az 1993-ban kelt okiratokon, az óvodai jelenléti íven, illetve a kötvény átvételét tanúsító okiraton szereplő aláírásokat a felperestől vett próbairással összehasonlítva azt állapította meg, hogy az előbbi okiratok aláírásai között részbeni megegyezések vannak, ezért azok egyazon

személytől, de nem a felperestől származnak, míg az óvodától beszerzett iratokon szereplő **S.G** „névalírást” ugyancsak egyazon személytől, azonban valószínűleg a próbairást adó felperestől származnak. A próbairáson tudatos torzítást kimutatni nem tudott, és nem találta jelét domináns kéz felcserélésének sem.

Az elsőfokú bíróság a perben tanúkat is meghallgatott, majd a bizonyítási eljárás lefolytatását követően meghozott ítéletében megállapította, hogy a szerződés érvénytelen, azt a határozat-hozatalig hatályossá nyilvánította, a jövőre nézve pedig elrendelte az eredeti állapot helyreállítását. Ennek keretében rendelkezett az alperesek tulajdonjogának törléséről és a felperes tulajdonjogának eredeti állapot helyreállítása címén történő bejegyzéséről, kötelezte a felperest az ingatlan általa becsült értékének megfelelő 8 400 000 forint 30 nap alatti megfizetésére az alperesek javára, az alpereseket pedig ugyanezen határidő alatt az ingatlan birtokba bocsátására. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte a feleket pernyertességük arányában kereseti illeték megtérítésére. A perköltségről akként rendelkezett, hogy a felek azt maguk viselik.

Az ítélet indokolásában rámutatott arra, hogy a perben ügyszóba jelentősége annak volt, hogy az adásvételi szerződésen lévő aláírás a felperestől származik-e. Miután a szakértői vélemények ezt kategorikusan kizárták, az önkormányzati támogatással kapcsolatban keletkezett iratok a szakvéleményekben foglaltak megdöntésére nem voltak alkalmasak. Ugyanígy nem tulajdonított jelentőséget a felperes külföldi tartózkodásának pontos időszakára vonatkozó bizonyításnak sem, bár megjegyezte, hogy mindkét oldalon hangzottak el életszerűtlen nyilatkozatok, amelyeknek valóságtartalma megkérdőjelezhető. A felperes részéről ilyen nyilatkozatként értékelte azt, hogy, noha előadása szerint bérletbe adta a lakást, több mint 10 évig nem ellenőrizte annak állapotát, és aziránt sem érdeklődött, hogy a közüzemi díjakat a bérlők kifizették-e. Az alperesek oldalán pedig életszerűtlennek találta azt, hogy miután előadásuk szerint a felperes késlekedett a birtokbaadással és a lakást akkor sem szerződésszerű állapotban adta át, a továbbiakban ennek ellenére kapcsolatot tartottak volna a felperessel. Miután az írásszakértői vélemény szerint az adásvételi szerződésen szereplő névalírást bizonyítottan nem a felperes kezétől származik, a szerződést létre nem jöttek tekintette. A létre nem jött szerződés jogkövetkezményei pedig azonosak az érvénytelen szerződéssel, így a felek esetében a Ptk. 237. §-át találta alkalmazhatónak. Rámutatott arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság PK 32. számú állásfoglalása alapján a felek jó, vagy rosszhiszeműségének az érvénytelenség szempontjából nincs jelentősége, ezért az alperesek tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzésére vonatkozó igény alapos, és az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv) 63. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel határidő nélkül érvényesíthető volt.

A szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása körében az 1/2005. számú Polgári jogegységi határozat alapján döntött a szerződésnek a határozat-hozatalig történő hatályossá nyilvánítás mellett. Figyelemmel arra, hogy a szerződés megkötését követően eltelt 14 év alatt az ingatlanok értékében bekövetkezett növekedés folytán az alperesek méltányos érdekeit a szolgáltatás ellenszolgáltatás értékében időközben bekövetkezett értékeltolódás súlyosan sértené, 8 400 000 forintban határozta meg azt az arányos értéket,

amelyet a felperesnek az alperesek részére meg kell fizetnie. A hatályossá nyilvánítás és az értékegyensúly helyreállítása folytán ezért a felperes használati díjra sem tarthat igényt.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes annak megváltoztatását és az alperesek módosított kereset szerinti marasztalását kérte akként, hogy a fellebbviteli bíróság mellőzze a szerződést ítélethozatalig hatályossá nyilvánító és ennek megfelelően az őt az alperesek javára 8 400 000 forint megfizetésére kötelező rendelkezést, illetve annak vonzataként az egyidejű birtokbaadásra kötelezést, kérte továbbá az alperesek perköltségben való marasztalását.

Hivatkozott arra, hogy az alperesek a felperes marasztalására vonatkozóan igényt még viszontkereset formájában sem terjesztettek elő, ezért marasztalásának jogi alapja nem volt. Utalt arra, hogy a szakértői vélemények, valamint az alapján, hogy az alperesek az ügyleti tanúkat nem tudták beazonosítani, a felperes valójában összejátszás áldozata lett, ennél fogva nincs annak jelentősége, hogy esetleg nem volt gondos gazdája az ingatlanoknak.

A fellebbezési álláspont szerint a jogegységi határozat kölcsönösen teljesített visszterhes szerződésből indul ki, a perbeli esetben azonban a felperes vételárat nem vett fel, tulajdonjogot nem ruházott át, esetében tehát - visszajáró ellenszolgáltatás hiányában - a jogegységi döntés nem alkalmazható. A tulajdonjogára tekintettel megilleti ugyanakkor az érvényesített használati díj. Az elsőfokú bíróság tehát amellet, hogy a kifejtettek szerint túlterjeszkedett a kereset, illetőleg viszontkereset korlátain, a szerződés létrejöttének hiányában törvénysértően alkalmazta a hatályossá nyilvánítást.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult, ezzel egyidejűleg azonban csatlakozó fellebbezésükben kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását.

A csatlakozó fellebbezés támadta az elsőfokú eljárásban beszerzett írásszakértői véleményt hivatkozva arra, hogy 10 év alatt az objektív és szubjektív körülmények változása folytán a kézírás is változhat. Valamennyi, a felperes kézírásával ellátott okiratot összehasonlítva megállapítható, hogy a felperes sűrűn változtatta aláírásának formáját, ugyanakkor az azon az 1993. március 15-i adásvételi szerződésen szereplő aláírása, amely szerződéssel a perbeli lakást megvásárolta, laikus szemmel is azonosságot mutat az alperesekkel kötött szerződésen lévő aláírással. E két egymáshoz közeli időpontban keletkezett aláírás összehasonlítására vonatkozóan pedig az elsőfokú bíróság indokolatlanul mellőzte az írásszakértői vélemény kiegészítését. Erre tekintettel kérték a fellebbezési eljárásban szakértői nyilvántartásba bejegyzett újabb írásszakértő kirendelését.

Utaltak még arra, hogy a támogatási szerződés, az önkormányzati és a földhivatali határozat felperesnek történt kézbesítése, dr. **S.D.** tanúvallomása, az óvodai hiányzási napló egyértelműen alátámasztotta a felperesnek az adásvételi szerződésben való aktív és személyes közreműködését. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság e körben nem vette figyelembe azt, hogy a felperes az óvodában nem a perbeli ingatlant jelölte meg lakcímeiként, illetve, hogy az elsőfokú bíróság az erre tett indítvány ellenére nem hallgatta meg dr. ... **Y** ügyleti tanút, nem szembesítette továbbá a felperest dr. **S.D.**vel, illetve

elutasította a központi nyilvántartás megkeresését a felperes 1993-2005 közötti időben bejelentett lakcímének (lakcímeinek) közlése iránt. Azt sem értékelte továbbá, hogy a felperes a perbeli lakásba soha sem volt bejelentve.

Az ítélet tábla a felperes fellebbezésében előadottakat csupán abban a részében osztja, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 215. §-ában foglalt jogszabályi rendelkezést megsértve a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátain túlterjeszkedett akkor, amikor abból kiindulva, hogy a felek között az adásvételi szerződés nem jött létre, a felperest értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte. A Ptk. 237. §-ában foglalt jogkövetkezmények alkalmazására ugyanis létre nem jött szerződés esetében is csak a kereset és ellenkérelem (vizontkereset) korlátai között van lehetőség.

Nem osztja azonban az ítélet tábla az elsőfokú bíróság álláspontját a kereset érdemi megalapozottságát illetően, és ez okból a következőkben kifejtendők szerint a csatlakozó fellebbezést találta alaposnak.

A Pp. 196. §-ának rendelkezéséből következően valódinak, ekként teljes bizonyító erejűnek az az okirat tekintendő, amely annak kiállítójától ered, tehát amelyet vagy a kiállító látott el aláírásával, vagy az ő megbízásából írta más alá, rendelkezik továbbá a 196. § (1) bekezdésének pontjaiban felsorolt bármelyik további feltétellel.

A Pp. 197. §-ának (1) bekezdése alapján a magánokirat valódiságát abban az esetben, ha azt az ellenfél kétségbe vonja, annak kell bizonyítania, aki az okiratra jogot alapít.

Ugyanakkor az Inyvtv. 5. §-ának (1) és (2) bekezdéséből következően az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását közhitelesen tanúsítja, így az ellenkezők bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg.

Az előbbieken hivatkozott rendelkezések egybevetéséből az ítélet tábla álláspontja szerint az következik, hogy noha a perben elvileg az alpereseket terhelte volna a magánokirat valódiságára vonatkozó bizonyítás, miután azonban a közhiteles nyilvántartáshoz fűződő törvényes vélelem az alperesek tulajdonjoga bejegyzésének helyességét támogatja, az Inyvtv. 62. §-a (1) bekezdésének a) pontjában foglaltakra figyelemmel ténylegesen az alperesek tulajdonjogának törlését és az eredeti állapot visszaállítását kérő felperesre hárult a bejegyzés érvénytelenségének és ehhez kapcsolódóan a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hamisságának a bizonyítása.

E körben az ítélet tábla a csatlakozó fellebbezésben foglaltakkal egyezően aggályosnak találta azt, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett írásszakértői vélemények az adásvételi szerződésen és a vételár hátralék átvételét igazoló elismervényen található aláírást a felperestől több mint 10 év elteltével vett több próbaírás mintával hasonlították össze, ugyanakkor erre vonatkozó kirendelés hiányában nem vizsgálták meg a hasonlóságot, vagy különbségeket a perbeli szerződés aláírásának időpontját csupán 7 hónappal megelőző adásvételi szerződésen lévő felperesi aláírással. A felperes keresetéből és perbeli

előadásaiból az ugyanis egyértelműen következik, hogy a perbeli lakás vásárlásával kapcsolatos okiratot saját kezűleg ő írta alá.

Erre tekintettel az alperesi bizonyítási indítványnak helyt adva az ítéltábla újabb írásszakértői véleményt szerzett be a fellebbezési eljárásban. Dr. szakértő igazságügyi gép- és kézírászakértő a szakvéleményében teljes biztonsággal megállapította, hogy a perbeli adásvételi szerződést az eladói oldalon ugyanaz a személy írta alá, aki az 1993. március 15-i adásvételi szerződést vevőként látta el aláírásával. Ha tehát a perbeli adásvételi szerződést nem a felperes írta alá, akkor nem az ő kezétől származik az 1993. március 15-i szerződésen sem a vevő aláírása. Megállapította továbbá a szakértő, hogy a felperestől az elsőfokú eljárás során vett írásminták teljesen leegyszerűsítettek, formailag eltérnek a vizsgált vitatott és mintaként mellékelte névaláírásoktól. Ebből következően a perbeli szerződésen lévő aláírásoknak az elsőfokú eljárásban vett írásmintákkal történő összehasonlítása nem alkalmas a korábban keletkezett aláírások kézeredetének a megállapítására. Vélemény tehát az összehasonlító minta elégtelensége miatt ebben a körben nem adható.

A korabeli minták hiányára tekintettel szakmailag aggályosnak találva a korábban beszerzett szakvéleményeket megállapította azt is, hogy bár a vitatott és a mintaként beterjesztett grafikai anyagok valóban más-más kivitelezésűek, a különbség nem a kézeredetre vezethető vissza, hanem arra, hogy a vitatott grafikai anyagok inkább névaláírások, a minták viszont aláírások. Az újabb keletű, leegyszerűsített aláírás variánsai ezért nem alkalmasak a korabeli vitatott grafikai anyagokkal történő összevetésre. Az 1993. március 15-i keltezésű adásvételi szerződésen lévő névaláírást korabeli mintának tekintve viszont valószínűsíthető, hogy az, valamint az 1993. október 1-jei keltezésű adásvételi szerződésen és a november 12-i keltezésű átvételi elismervény két eredeti példányán található névleírás grafikai anyagai egyazon személy kezétől származnak.

Az ítéltábla a bizonyítás továbbfejlesztésével kapcsolatban szükségesnek tartja megjegyezni, hogy az írás-szakértés nem egzakt tudomány, ezt támasztja alá a Pp. 197. §-a (3) bekezdésének utolsó mondata is, amely csak a „szükséghez képest,” írja elő a magánokiraton levő aláírás valódiságának írásszakértővel történő megvizsgálását a bíróság részére. Az írásszakértői vélemények tehát önmagukban hordják a tévedés lehetőségét, ennél fogva ügyszakértő bizonyítékként nem minden esetben értékelhetőek feltétel nélkül.

Az kétségtelen, hogy a Pp. 182. §-ának (3) bekezdése arra az esetre, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével ellentétben állónak látszik, a bíróság feladatává az ellentmondásoknak a szakvélemények kiegészítése útján történő feltárását írja elő.

A perbeli esetben azonban az ítéltábla nem tartotta szükségesnek az ellentmondást az elsőfokú eljárásban és a fellebbezési eljárásban kirendelt szakértők szóbeli meghallgatásával tisztázni, tekintettel arra, hogy dr. szakértő a szakvéleményét a korábban kirendelt szakértőkhöz képest új ténybeli alapból kiindulva készítette el. Ez utóbbi szakértőnek ugyanis már rendelkezésére állt a korábban kirendelt szakértők által nem vizsgált, az 1993. március 15-én kelt adásvételi szerződésen lévő névaláírás, ezért

szakvéleményének megállapításait a korábbi szakvéleményekhez képest más tényekre és eltérő ismeretanyagra alapozta.

Az újabb szakértői vélemény alapján pedig a felperesnek az okirat hamisságára vonatkozó bizonyítása sikerre nem vezetett, és az okirat hamisságát a perben lefolytatott bizonyítás egyéb adatai, de a felperes perbeli nyilatkozatai sem támasztották alá.

A ... óvoda az alperesek kérelmére igazolta, illetve csatolta azon okiratok másolatát, amelyből megállapíthatóan a felperes gyermeke az 1993-1994 és 1994-1995 nevelési években, az 1993. augusztus 23-án történt felvételét követően járt az óvodába, és miután a felperes volt férjétől különült, a gyermeket minden alkalommal a felperes vitte el. Nem adott továbbá a felperes az óvodának olyan jellegű nyilatkozatot, amely felhatalmazta volna az óvodát arra, hogy a gyermeket más személynek is kiadja. A gyermekkel kapcsolatos ügyek intézésénél is minden esetben a felperes aláírása szerepel. Ezen adatok tehát kétségesé teszik a felperesnek azt a nyilatkozatát, hogy már az 1993. évben is sűrűn tartózkodott Svájcban, majd oda 1994. februárjában véglegesen kiköltözött, illetve, hogy ezen időszakban a gyermeket a felperes ... lakó édesapja hozta volna el az óvodából. Az óvoda egyébként a felperes lakcímeként nem is a perbeli lakást tartotta nyilván.

Kétségesé teszi a felperesnek a lakás bérbeadására vonatkozó előadását a lakás alperesek részére történt birtokbaadásával kapcsolatos késedelme is. Az alperesek felperes által nem cáfolt előadása szerint ugyanis a felperes csak ügyvédi felszólítást követően adta birtokba a lakást, e késedelemnek viszont nincs ésszerű magyarázata akkor, ha a testvérével valóban megállapodott volna a bérbeadásról.

Nincs továbbá ésszerű magyarázat arra sem, hogy - noha a felperes által állítottak szerint az öccsének adott kölcsönt az alperesek havi 25 000 forint bérleti díjjal számolva már 1998. márciusában „lelakták” - a felperes ezt követően egészen 2004-ig nem tett intézkedést az ingatlan birtokba való visszavétele iránt. A 2004-ben történt hazaköltözését követően pedig - holott előadása szerint abban a tudatban kellett volna lennie, hogy beköltözhető lakása van - viszonylag magas díj ellenében albérletet vett ki. Ezt követően sem azonnal intézkedett a lakás visszakövetelése iránt, ehelyett 2 hónap elteltével a földhivatalt kereste meg a tulajdoni viszonyokról való tudakozódás érdekében. A pert pedig az alperesek ellen ezt követően csaknem 1 év elteltével indította meg. A felperes szavahihetőségét saját, azon nyilatkozatai is megkérdőjelezzik, amelyekben elismerte, hogy a foglalkozására, illetve lakcímeire vonatkozóan a 90-es években hamis adatokat közölt, illetve a jelen perben tett, a jövedelmi vagyoni viszonyaira vonatkozó nyilatkozatai sem feleltek meg a tényeknek, amelynek következtében az elsőfokú bíróság a részére korábban biztosított személyes költségmentességet meg is vonta.

Mindezekkel szemben az ítéletábra nyomatékka vette figyelembe az adásvételi szerződés elkészítésében közreműködő dr. **S.D.** ügyvéd tanú vallomását, aki 14 év távlatából felidézve a szerződés megkötésének körülményeit, olyan mozzanatokra emlékezett, amelyek a felperes ügyletkötés kori jelenlétét alátámasztották, annak ellenére, hogy a felperes külső személyiségjegyeire a tanú nem emlékezett. Felismerte azonban a saját készítésű okiratot, jól emlékezett arra a benyomásra, amelyet a felperes és a felperes által

is szenvedélybetegnek titulált öccse külső megjelenésének a különbsége keltett benne, és az általa előadott tények valóságát erősítette az is, hogy határozottan emlékezett az ügyvédi munkadíj körüli alkudozásra is, amelynek sikertelensége miatt maradt el az okirat ellenjegyzése. Magyarázatát adta továbbá annak is, hogy - noha a felek az okirati tanúk előtt írták alá a szerződést - miért nem ismerték személyesen a tanúkat.

A felperes ugyan a perben csalás áldozataként tüntette fel magát, ugyanakkor nincs ésszerű magyarázat arra sem, hogy csalás esetén az alperesek miért választották volna a vételár kifizetésére, illetve a bejegyzési nyilatkozat kiadására vonatkozóan a szerződésben rögzített bonyolult formát, mindezzel fokozott kockázatot vállalva.

Mindemellett az alperesek közokirattal igazolták, hogy a vételárhoz igényelt önkormányzati támogatást megkapták, és abból, hogy a pénzintézet az önkormányzat által átutalt támogatást vissza nem utalta, a hatósági határozatban foglaltakra figyelemmel okszerűen csak az a következtetés vonható le, hogy a támogatást vagy a felperesnek, vagy megbízottjának át kellett vennie.

A fentiek egybevetéséből az ítéletábra álláspontja szerint okszerűen az következik, hogy a felperesnek a közhiteles ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez fűződő törvényi védelmet a perben nem sikerült megdöntenie, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatva a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása folytán mellőzte a kereseten egyébként is túlterjeszkedő, a felperest vételár visszafizetésére kötelező rendelkezést. Észlelte, hogy az alperesek elmulasztották a csatlakozó fellebbezés illetékét leróni, ezért az 1990. évi XCIII. törvény 73/A. §-ának (3) bekezdése alapján lelevezés terhével kötelezte őket az eljárási illeték pótlólagos lerovására, amelyet oldalukon a Pp. 75. §-ának (1) bekezdése alapján perköltségként vett a továbbiakban számításba. A mindkét fokú eljárásban pervesztes felperest ennek figyelembe vételével kötelezte a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesek javára együttes első és másodfokú eljárási költség megfizetésére. A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a teljes egészében pervesztes felperes által megtérítendő kereseti illeték összegét a rendelkező rész szerinti mértékre felemelte, és ugyanezen rendelkezésre figyelemmel mellőzte az alperesek illeték megfizetésére való kötelezését. A felperes noha sikerrel támadta fellebbezésében a kereseten, ellenkérelmen illetve viszontkereseten túlterjeszkedő elsőfokú ítéleti rendelkezést, azt az ítéletábra - az eljárási hiba miatt - érdemi vizsgálatot nem igénylő jogorvoslati kérelemnek tekintette, és az It. 57. § (1) bekezdés a) pontja alapján mellőzte az alperesek kötelezését fellebbezési illeték megtérítésére.

D e b r e c e n, 2008. október 10. napján

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

A kiadmány hitelül:

- kiadó -