

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.599/2008/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Murvay Gábor ügyvéd (Nyíregyháza, Széchenyi u. 3. I/2.) által képviselt felperes neve címe lakos felperesnek, a Dr. Fazekas Sándor ügyvéd (címe által képviselt I.rendű alperes neve címe lakos I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve címe lakos II. rendű, a Dr. Árendás Róbert ügyvéd (Nyíregyháza, Szabadság tér 9. III/1.) által képviselt III.rendű alperes neve címe lakos III. rendű és a Dr. ...jogi előadó által képviselt IV.rendű alperes nevea (címeVI. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2. P. 21 960/2007/27. számú ítélete ellen a felperes által 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 20 000 (Húszezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 120 000 (Egyszázhuszezer), a III. rendű alperesnek 15 000 (Tizenötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 90 000 (Kilencvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes tulajdonában volt a **N** alatti ingatlan, míg az I. és II. rendű alperes egymás közt egyenlő arányú tulajdonában a **K** alatti ingatlan.

2005. augusztus 9-i keltezéssel ingatlancsere-szerződésnek címzett, valójában adásvétellel vegyes csereszerződés jött létre a felperes, valamint az I. és II. rendű alperes között. Az okiratot Dr. ... ügyvéd készítette és ellenjegyezte **K** ban. A szerződés szerint a felperes elcserélte az I. rendű alperessel a fent megjelölt ingatlant, illetve ingatlanilletőséget, és az

I. rendű alperes vállalta 3 000 000 Ft értékkülönbözöt kiegyenlítését, melynek felvételét a felperes az okirat aláírásával elismerte. A II. rendű alperes a jogügylet érvényességéhez hozzájárulását adta, „elővásárlási jogával élni nem kívánt”. A **N** alatti ingatlan tehermentesítését az I. rendű alperes vállalta 30 napon belül.

A szerződést készítő ügyvéd 2005. augusztus 9-én előterjesztett, a cserélő felek által aláírt okiratban kérte a földhivataltól a tulajdonosváltozások átvezetését, mindkét ingatlanon.

A ... Földhivatal határozatával a megkeresésnek eleget tett, s a **N**-i ingatlanra az I. rendű alperes, a **K**-i ingatlan 1/2 hányadára a felperes tulajdonjogát bejegyezte.

2005. augusztus 30-án kelt, ugyancsak Dr. ... ügyvéd által szerkesztett adásvételi szerződés szerint a III. rendű alperes megvásárolta az I. rendű alperestől a **N** alatti ingatlant 6 000 000 Ft vételárért. Az okirat szerint a szerződéskötéskor a vételár megfizetése megtörtént.

A felperes a III. rendű alperes felszólítására 2005. decemberében a **N-i** ingatlanból kiköltözött.

A felperes feljelentése alapján büntetőeljárás indult az I. rendű alperessel szemben, egyebek mellett magánokirat hamisítás vétsége miatt. A feljelentés alapját az az okirat képezte, amelyben a felperes meghatalmazást adott az I. rendű alperesnek, hogy a **N** alatti ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett adótartozást helyette az adóhatóságnál kiegyenlítsse. Az eljárás során készült írásszakértői vélemény szerint a meghatalmazáson lévő felperes neve névírás nem a felperes kezétől ered.

Az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium Bűnügyi Szakértői és Kutató Intézete írásszakértői véleménye szerint a rendelkezésre álló három ingatlancsere-szerződés eredeti példányon lévő felperes neve aláírás mindegyike a felperestől származik. A földhivatalhoz címzett változás átvezetése iránti kérelmen felperes neve aláírás készítésében a névtulajdonos kézeredetét a szakértő nem tudta megállapítani.

Dr. ... igazságügyi elmeorvos-szakértő szakértői véleménye szerint a felperes fiatal felnőtt kora óta rendszeresen és mértéktelenül alkoholizáló egyén, akinél kimutatható az alkoholizálás szenvedélybetegség szintű ténye, az alkohol iránti függőségi viszony, valamint annak életvezetési, lelki, idegrendszeri és testi szövődményei. Az alkoholbetegség szövődményeként létrejött alkoholos személyiségtorzulás, illetve szellemi teljesítményhanyatlás. Szendélybetegsége, alkoholos személyiségtorzulása folytán ügyeinek önálló viteléhez szükséges belátási képessége általános jelleggel tartósan, nagymértékben csökkent. Abban az esetben, amennyiben bizonyított egyéb adatok alapján, hogy a 2005. augusztus 9-i szerződéskötés időpontjában ittas állapotban volt, betegségére is tekintettel megállapítható, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége hiányzott.

A Nyíregyházi Városi Bíróság 2007. november 21-én jogerőre emelkedett ítéletével a felperest cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2005. augusztus 9-i keltezésű ingatlancsere-szerződés érvénytelenségét, állítsa helyre az eredeti állapotot az ingatlan-nyilvántartásban és kötelezze a III. rendű alperest a **N-i** ingatlan birtokba adására. Előadása szerint a 2005. augusztus 9-i ingatlancsere-szerződést ő nem írta alá, Dr. ... ügyvédet nem ismeri, irodájában nem járt, nem találkozott a II. rendű alperessel, s nem vett fel az I. rendű alperestől 3 000 000 Ft értékkülönbötet sem. Arra hivatkozott, hogy őt az I. rendű alperes **K**ba vitte, ahol leitatta, majd aláíratott vele tanúként egy olyan okiratot, mely ló vásárlásról szóló szerződést tartalmazott. Előadta ugyanakkor, hogy augusztus 9-én nem járt **K**ban, mert aznap **C** ben lakó testvérénél tartózkodott. A szerződés érvénytelenségének megállapítását elsődlegesen azért kérte, mert szerződés nem jött létre közte és az I-II. rendű alperes között, s állította, hogy az ingatlancsere-szerződésen lévő aláírások nem tőle származnak. Másodsorban hivatkozott arra, hogy 2005. augusztus 9-én cselekvőképtelen állapotban volt, az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége hiányzott. Harmadsorban a szerződést megtévesztés címén támadta meg, állítva, hogy a **N-i** ingatlana tulajdonjogának átruházására vonatkozó szándéka nem volt, a felperes őt megtévesztette. Végül arra az esetre, amennyiben a bíróság a szerződés érvénytelenségét nem látná megállapíthatónak, kérte az I. rendű alperes kötelezését 3 000 000 Ft megfizetésére a szerződéskötés időpontjától járó kamataival együtt, hivatkozva arra, hogy az okiratban szereplő 3 000 000 Ft-ot I.rendű alperes neve a részére nem fizette meg.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az ingatlanok cseréjéről a felperessel előzetesen megállapodott, azt követően együtt keresték fel Dr. ... ügyvédet, aki az okiratot elkészítette, azt mindketten aláírták, majd megfizette a felperes részére a 3 000 000 Ft értékkülönbötet is.

A II. rendű alperes perbeli nyilatkozata szerint a felperest nem ismeri, az ügyvédi irodában szerződést nem írt alá, azt az I. rendű alperes lakásán látta el kézzel.

A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A VI. rendű alperes - mint a **N** alatti ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultja - úgy nyilatkozott, hogy a kereset teljesítését nem ellenzi.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az I. és III. rendű alperes részére személyenként 350 000 Ft + Áfa perköltséget fizessen meg.

A szerződés létrejötte kérdésében az írásszakértői vélemény alapján megállapította, hogy a **K**ban 2005. augusztus 9-én keltezett három eredeti szerződéspéldányon lévő névaláírás a felperes saját kezű aláírása, melyre figyelemmel aggálytalanul megállapítható a szerződés létrejöttének ténye.

A másodlagos kereseti jogcímmel kapcsolatban kifejtette, hogy a szerződéskötés időpontjában a felperes nem állt cselekvőképeségét érintő gondnokság alatt. A Nyíregyházi Városi Bíróság felperest gondnokság alá helyező, 2007-ben kelt ítéletének a

nyilatkozattétel időpontjára visszaható hatálya nincs. A gondnokság alá helyezés nélkül korlátozottan cselekvőképes nagykorú által kötött szerződés nem semmis, a szerződéskötési akarat hiányát csak teljes cselekvőképtelen állapot eredményezheti, s az csak akkor állapítható meg, ha a félnek a szerződéskötéskor bizonyítottan teljesen hiányzik az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége. Ez azonban a szakértői vélemény alapján nem volt megállapítható. Rámutatott, hogy a belátási képességnek nemcsak a tartós, de átmeneti, azaz a jognyilatkozat tételekor fennálló teljes hiánya is a cselekvőképtelenség megállapítására vezet. Dr. ... szakvéleménye szerint ez utóbbi megállapítására akkor kerülhetne sor, ha egyéb bizonyítékok igazolnák, hogy a felperes 2005. augusztus 9-én olyan ittas állapotban volt, amelynek eredményeként az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége az adott időpontban hiányzott. E tény azonban a felperesnek nem sikerült bizonyítania.

Ugyanígy nem tudta igazolni a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére a felperes, hogy őt az I. rendű alperes a szerződéskötéskor megtévesztette, vagy jogellenes fenyegetéssel vette rá a szerződés megkötésére.

Alaptalannak találta a 3 000 000 Ft megfizetése iránti követelést is, kifejtve, hogy az összeg átvételét a teljes bizonyító erejű magánokirat tanúsítja, amellyel szemben a felperesnek kellett volna igazolni, hogy a 3 000 000 Ft I. rendű alperes általi megfizetésére nem került sor, e bizonyítási kötelezettségének sem tudott azonban eleget tenni felperes neve. Annak, hogy a felperes oldalán volt-e látványos nyoma ilyen nagyságrendű összeg megszerzésének, nem tulajdonított jelentőséget.

Értékelhetetlennek minősítette azon tanúk vallomását, akik azt állították, hogy a felperes 2005. augusztus 9-én Cben tartózkodott, illetve szerződéskötési szándéka egyáltalán nem volt, tekintettel arra, hogy a felperes bizonyítottan több szerződési példányt látott el saját aláírásával. Azt, hogy a felperes ténylegesen mely napon írta alá az okiratot, a szerződés érvényessége szempontjából irrelevánsnak minősítette.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az ítélet megváltoztatását és az alperesek kereset szerinti marasztalását. Azzal érvelt, hogy Dr. ... szakértő szakvéleménye szerint akkor állapítható meg a felperes belátási képességének hiánya a 2005. augusztus 9-i időpontra vonatkozóan, ha igazolt, hogy ittas állapotban volt. A szakértői vélemény szerint a felperes e napon az alkoholizmus második fázisában volt, amelyben az italozás napi szintű, azaz a felperes nyilatkozatára tekintettel is megállapítható, hogy e napon ittas állapotban volt, így ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett. Hiányolta, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte kellő súllyal a II. rendű alperes azon nyilatkozatát, hogy az ingatlancsere-szerződés aláírásakor még más aláírás az okiraton nem szerepelt. E tanúvallomás ugyanis ellentétben áll Dr. ... nyilatkozatával, mely szerint a szerződést előbb a felperes írta alá, csak aztán a II. rendű alperes. Ugyanígy kétséget támaszt a szerződést készítő ügyvéd tanúvallomásának megalapozottsága iránt azon tanúk vallomása, akik igazolták, hogy a szerződéskötés napján a felperes Cben tartózkodott. Kifogásolta, hogy nem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy a tulajdonjog bejegyzése iránt a földhivatalhoz küldött megkeresésen lévő aláírás nem a felperes kezétől ered, s e tény kétségbe vonja a szerződéskötési akaratát,

melyet ugyancsak cáfol az a tény, hogy az I. rendű alperesnek adott felperesi meghatalmazáson a felperes aláírása hamisított.

Az I. rendű alperes fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatában az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A III. rendű alperes írásbeli fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság valamennyi, az ügy eldöntése szempontjából lényeges bizonyítékot beszerzett, azokat a Pp. 206. §-a szerint egyenként és összességében is mérlegelte, annak eredményeként a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, melyet a jogszabályok pontos megjelölésével kimerítően megindokolt, azzal az ítélettel teljes mértékben egyetért, ezért az ítéletet a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése és 254. §-ának (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel hagyta helyben.

Csupán a fellebbezésben írtakra figyelemmel hangsúlyozza, hogy a perbeli adatok alapján megállapítható, hogy a felperes alkoholistá életmódot folytató, akaratgyenge, beteg ember, aki nem tudja önállóan érdekeit érvényesíteni, nem tud azoknak megfelelően cselekedni, ez azonban a polgári jog szempontjából nem bír relevanciával.

A nagykorú, gondnokság alá nem helyezett személy polgári jogi értelemben vagy cselekvőképtelen, vagy cselekvőképessé.

A felperes a szakértői vélemény szerint az alkoholizmus második fázisában volt 2005. augusztus 9-én, amelyben az italozás napi szintű, ez azonban nem jelenti azt, hogy ne lettek volna olyan időszakai, amikor beszámítható állapotban volt. Az, hogy e fázisban az alkoholfogyasztás mindennapos, nem jelenti egyszersmind azt is, hogy a beteg folyamatosan ittas állapotban van, s nem következik belőle egyértelműen, hogy a szerződéskötés napján, annak adott szakaszában is annyira ittas volt a felperes, mely a cselekvőképessége hiányát eredményezte. A szakértő fenti nyilatkozata nem helyettesíti annak a ténykérdésnek a bizonyítását - amely a felperest terhelte -, hogy az adott napon nem volt beszámítható állapotban ittassága miatt. Erre vonatkozó konkrét bizonyíték nem merült fel, ezzel szemben a szerződést készítő ügyvéd határozottan állította, hogy a felperes az okiratok aláírásakor nem volt alkoholos befolyásoltság állapotában, sőt maga a felperes is emlékezett arra, hogy eladta a házát, hiszen **SI** tanúvallomása szerint (P. 22 093/2005/11. jegyzőkönyv 4. oldal) neki augusztus 22-én erről panaszkodott.

A cselekvőképétlenséget igazoló szakértői vélemény nélkül, a tények alapján sem lehet megállapítani, hogy a szerződéskötéskor a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott.

A II. rendű alperes számára az ingatlancsere közömbös volt, s mivel elővásárlási joggal sem rendelkezett, a felperes és az I. rendű alperes közti szerződést alá sem kellett volna írnia. Ilyen körülmények között, közel egy évvel az események után tett tanúvallomásának az a része, hogy volt-e más aláírás az okiraton akkor, amikor ő azt aláírta, vagy sem, aggályos, tekintettel az okiratszerkesztő ügyvéd határozott vallomására, mely szerint az I. rendű alperes a felperes által már aláírt szerződéseket vitte el a II. rendű alpereshez aláíratás végett.

Dr. ... tanú vallomásához egyéb tekintetben sem fűződik kétség. Ezért nem tévedett a bíróság, amikor az ő nyilatkozatával szemben - hogy az okiratokat 2005. augusztus 9-én **K**ban, előtte írta alá felperes neve - a felperes e napon **C**ben tartózkodását állító tanúk vallomását elvetette, figyelemmel arra is, hogy e tanúk egy része a felperes hozzátartozója, más része olyan személy, akik nyilvánvalóan nem kísérték figyelemmel a felperes egész napját, annak minden percéről nem tudhatnak beszámolni. Végül **SZ** tanú 2008. április 23-án tett tanúvallomásában csak a 2005. augusztus 9-i eseményektől tudott nyilatkozni, ám, a 2006. augusztusában történeteket nem tudta felidézni.

Az írásszakértő a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmen lévő felperesi aláírásról nem azt állapította meg, hogy az nem a felperes kézírása, hanem azt, hogy a névtulajdonos kézeredetét nem tudja megállapítani. Ezen okiratnak azonban a szerződés érvényessége szempontjából nincs jelentősége, a szerződéspéldányokon lévő mindhárom aláírás viszont kétségtelenül a felperes keze írása, a szakértő határozott véleménye szerint.

A büntetőeljárás során készült írásszakértői vélemény szerint a meghatalmazáson lévő felperesi aláírás nem valódi, de ennek az előző okirathoz hasonlóan nincs hatása a szerződés érvényességére.

A felperesnek alapvetően nyilván nem állt szándékában a **N-i** ingatlana elidegenítése, ahogyan ezt a tanúk állították, ám ez az akarata változhatott, de hogy ez mikor, milyen okból történhetett, meg nem állapítható, az aláírt okirat ezen elhatározása módosulását azonban kétségtelenül igazolja.

Nem deríthető ki, hogy mi lett a sorsa a 3 000 000 Ft értékkülönbözetnek, de annak I. rendű alperes általi megfizetését, felperes általi átvételét a teljes bizonyító erejű magánokirat, illetve Dr. ... tanúvallomása igazolja.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az I. és III. rendű alperes fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen a jogi képviselők munkadíját állapította meg az ítéletábra a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján, figyelembe véve, hogy az I. rendű alperes képviselője a fellebbezési tárgyaláson megjelent, míg a III. rendű alperes képviselője írásbeli előkészítő iratot nyújtott be.

A II. és VI. rendű alperesnek a fellebbezési eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról nem kellett rendelkezni.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 14. § -a értelmében az állam viseli.

D e b r e c e n, 2008. december hó 11.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő