

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.559/2008/19. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Zöld Katalin Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Szent István körút 18. IV/3., ügyintéző: Dr. Zöld Katalin ügyvéd) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a Dr. Marjay Zsolt ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Szent István u. 3. fsz. 3.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (címe alatti lakosok) és a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (címe) III. rendű alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás és más megfizetése iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3. P. 21.569/2007/26. sorszámu ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek által 28. és a III. rendű alperes által 29. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja és a keresetet elutasítja, mellőzi az alperesek perköltség és illeték fizetésére kötelezését és kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek egyetemlegesen 200 000 (Kettőszázezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 200 000 (Egymillió-kettőszázezer) forint együttes első-és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra térítsen meg az államnak 840 000 (Nyolcszáznegyvenezer) forint kereseti és 840 000 (Nyolcszáznegyvenezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és az I. rendű alperes között a III. rendű alperes közreműködésével éveken át kölcsönszerződések és ezek biztosítására vételi jogot alapító, valamint adásvételi szerződések születtek, amelyekkel összefüggésben több polgári peres ítélet és bűnösséget megállapító büntetőítélet is keletkezett.

2002. áprilisában az I. rendű alperes felgyülemlett tartozásának összege 9 000 000 Ft volt, s április 30-án vételi jogot alapító kölcsönszerződést készítettek olyan tartalommal, hogy a felperes a szerződés keltének napján kölcsönad a II. rendű alperes részére 9 000 000 Ft-ot, s a II. rendű alperes ennek fedezeteként felajánlja a **N** alatti ingatlanát. Miután a vételi jog bejegyzési kérelmet a földhivatal elutasította, 2002. június 12-i kelettel adásvételi szerződést készítettek olyan tartalommal, hogy a II. rendű alperes az ingatlanát eladja a felperesnek 14 000 000 Ft vételárért, melynek átvételét a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Mindkét szerződést a III. rendű alperes szerkesztette. A szerződésekre a II. rendű alperes nevét a felperes tudtával az I. rendű alperes hamisította rá, amelyről a III. rendű alperesnek is tudnia kellett.

Az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötését követően a tartozását megfizette, ezért a III. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a földhivatalnál visszavonta, a felperes kérelmére azonban a tulajdonjog bejegyzése megtörtént. Ezt megelőzően a felperes az ingatlant tehermentesítette, az erre fordított összeg és járulékai részére történő megfizetésére az I. és II. rendű alpereseket jogerős ítélet kötelezte.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság a II. rendű alperes keresete alapján meghozott 4. P. 20.570/2003/23. sorszámú, a Fővárosi Ítéltábla 9. Pf. 20.959/2004/3. számú ítéletével helybenhagyott ítéletében megállapította, hogy a felperes és II. rendű alperes között kölcsönadási és vételi jogot alapító, valamint adásvételi szerződés nem jött létre, és elrendelte az ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését.

A Nyíregyházi Városi Bíróság 27. B. 2384/2004/43. számú, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4. Bf. 376/2006/6. számú végzésével helybenhagyott ítéletével a felperest és a III. rendű alperest bűnösnek mondta ki társtettesként elkövetett közokirat hamisítás büntetnének kísérletében és társtettesként elkövetett közokirat hamisítás büntetnében.

A felperes keresetében 14 000 000 Ft és kamata megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket, az I. és II. rendű alpereseket jogalap nélküli gazdagodás jogcímén a Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése és a II. rendű alperes vonatkozásában a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése alapján, a III. rendű alperest az ügyvédi megbízási szerződés megszegésével okozott kár jogcímén az 1998. évi XI. törvény 27. §-ának (1) bekezdése, a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése alapján. Állította, hogy a vételi jogot alapító szerződés és az adásvételi szerződés nincs összefüggésben az I. rendű alperes kölcsöntartozásával. Az I. és II. rendű alperesnek valós eladási ajánlata volt, és nem tudott arról, hogy az adásvételi szerződést nem a II. rendű alperes írta alá, mivel az aláírásnál ő nem volt jelen. A vételárat **IM** jelenlétében, az ügyvédi irodában, az I. rendű alperesnek fizette meg és a III. rendű alperes biztosította arról, hogy a szerződést a II. rendű alperes írta alá. A vételár teljes összegét kölcsönből fedezte, amit **SW** nyújtott számára. Ezt tanúsítják a kölcsönről készült okiratok, valamint nevezett és **IR** tanú vallomása. Miután az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, a vételár számára visszajár. A valós tulajdon átruházási szándékot jelzi, hogy az adásvételi szerződésben ez eladó vállalta az ingatlan tehermentesítését, s a tulajdonjog bejegyzéséhez a

hozzájárulását is megadta, és a III. rendű alperes a földhivatalhoz a szerződést benyújtotta, az I. és II. rendű alperesek az ingatlant a felperes birtokába adták.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy mind a vételi jogot alapító, mind az adásvételi szerződés az I. rendű alperes kölcsöntartozásának biztosítékeként készült, azokra az I. rendű alperes hamisította a II. rendű alperes aláírását. A szerződésekről - jogerős büntetőítélettel is elbírálta - a II. rendű alperesnek a keletkezésükkor tudomása nem volt, a szerződések alakilag és tartalmában is hamisak, amiről a felperes is tudott. Az adásvételi szerződést ugyanis a felperes és az I. rendű alperes vitte el aláírásra a II. rendű alperesnek, a II. rendű alperes külföldi tartózkodására hivatkozva, és a szerződést a II. rendű alperes hamisított aláírásával másnap a felperes vitte vissza az ügyvédi irodába. A vételár kifizetése nem történt meg, a vételárat az I. rendű alperes 9 000 000 Ft-os kölcsöntartozásának és az ingatlan terhének betudásával tekintették rendezettnek. A tehermentesítést a felperes vállalta, a szerződésben az eladó tehermentesítési kötelezettsége elírásként szerepelt. A szerződés aláírásakor az ügyvédi irodában **IM** nem volt jelen, a vételár kifizetését hamisan tanúsítja. Jelen volt viszont **UJ**, aki a III. rendű alperessel függőségi viszonyban nincs, de a szerződést ő foglalta írásba és tanúsítja, hogy pénzmozgás nem volt. Nem valós az a felperesi tényállítás sem, hogy az ingatlant a felperes birtokába adták volna, a fénymásolatban ennek bizonyítására csatolt irat valódiságát vitatták, kérték az okirat eredetijének csatolását és annak szakértői vizsgálatát.

Az elsőfokú bíróság a felek jelen perbeli nyilatkozatai és a folyamatban volt különböző polgári peres eljárások, valamint a büntetőeljárás iratai, az azokban felvett bizonyítás alapján meghozott ítéletével kötelezte az I-II. és III. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 14 000 000 Ft-ot, és ennek 2002. június 13-tól a teljesítés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát, valamint 840 000 Ft, általános forgalmi adót is tartalmazó perköltséget, s az államnak 840 000 Ft feljegyzett kereseti illetéket. Megállapította, hogy a II. rendű alperes a tartozásért a Csjt. 30. §-ának (3) bekezdése alapján a közös vagyonból reá eső rész erejéig felel.

Az I. és II. rendű alpereseknek az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló viszontkeresetét - amit a fellebbezési tárgyaláson már nem tartottak fenn, - a Pp. 130. §-ának (1) bekezdés d) pontja és 229. §-a alapján - érdemi vizsgálat nélkül elutasította.

Ítéletének indokolásában nem osztotta az I. és II. rendű alperesek azon védekezését, hogy a perben a felperesre hárulna annak bizonyítása, hogy a szerződés szerinti vételárat az I. rendű alperes részére megfizette és az ellenérték nélkülivé vált. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint ugyanis a követelés alapjául megjelölt, formailag teljes bizonyító erejű magánokirat - melyet a III. rendű alperes készített - a tulajdonjog átruházására ugyan nem volt alkalmas, de ez nem jelenti azt, hogy az I. rendű alperes, amikor az okiratot a II. rendű alperes helyett jogosulatlanul aláírta, nem tett olyan nyilatkozatot, hogy a 14 000 000 Ft ellenértéket a felperestől átvette. A lefolytatott polgári és büntetőperekben sem az I., sem a II. rendű alperesnek nem sikerült bizonyítaniuk azt, hogy nem tartoznak a felperesnek, és a tartozást kiegyenlítették. Nem bizonyították sem uzsorás szerződés létrejöttét, sem azt, hogy a jelen per alapját képező szerződést az I. rendű alperes kényszer, fenyegetés hatására írta alá. A jelen perben fenyegetésre már alappal nem hivatkozhatnak, mert a szerződés megkötésétől vagy a fenyegetettség megszűnésétől

számított egy év eltelt, és a megtámadás jogát kifogás útján sem érvényesíthették, mert nem bizonyították a megtámadási ok, a fenyegetés fennálltát. A nyomozás is csak az okirat hamisításra folyt, és e körben született jogerős büntetőbíróági ítélet. A szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti perben nem kérték a 14 000 000 Ft-os vételár teljesítésére vonatkozó szerződési tartalom valótlanságának megállapítását, a kereset csak annak megállapítására irányult, hogy a szerződést nem a tulajdonos írta alá, továbbá, hogy szerződéskötési szándéka nem volt, s a bizonyítás is csak erre folyt. A III. rendű alperes abban a perben tanúként úgy nyilatkozott, hogy a vételár kifizetésének elismerése és nyugtázása a szerződésben csak annyit jelentett, hogy a felek a vételár tekintetében megegyeztek. A jelen perben már akként nyilatkozott, hogy az ő szóhasználatában ez a mondat akkor kerül a szerződésbe, ha az okirat készítése idején történik a teljesítés, ha az ellenértéket korábban rendezték, vagy az beszámítással történik, akkor erre utal az ellenérték meghatározásánál. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy a felperesnek a tartozás megfizetésére kötelezés iránti igénye az I. rendű alperessel szemben a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt II. rendű alperes nevében tett elismerő nyilatkozata alapján nem vitatható, azt mind a polgári, mind a büntetőbíróság megállapította, hogy a vételár átvételét a II. rendű alperes helyett ő ismerte el és nyugtázta. Ebből következően a nyilatkozata tartozást elismerő nyilatkozatnak minősül, s a vételár átvétele tekintetében az okirat tartalmának valótlanságát nem bizonyította. Így az I. rendű alperes a saját nyilatkozata alapján, a II. rendű alperes, mint házastárs a Csjt. 30. §-a alapján, a III. rendű alperes az ügyvédi megbízási szerződés megszegésével okozott kár jogcímén tartozik a felperes 14 000 000 Ft-os követeléséért helytállni. Az alpereseknek a szerződéskötés körülményeire, a különböző tartozásokra és ezek összefüggéseire vonatkozó tanúbizonyítási indítványát a jelen jogvita elbírálása szempontjából a tényállás megállapítása körében irrelevánsnak tartotta, ezért azt mellőzte.

Az elsőfokú ítélet marasztaló rendelkezésének megváltoztatása és a kereset elutasítása, a felperes perköltség fizetésére kötelezése iránt - az elsőfokú eljárásbeli védekezésüket változtatlanul fenntartva - az alperesek éltek fellebbezéssel. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás részben iratellenes, részben megalapozatlan és egyes tényekből további tényekre helytelen logikai és jogi következtetéseket vont le, ezért marasztaló döntése törvénysértő és megalapozatlan.

Az I. és II. rendű alperesek állították, hogy az ingatlant soha nem adták a felperes birtokába. Sérelmezték a tartozásuk megfizetésének bizonyítatlanságára vonatkozó ítéleti ténymegállapítást is, mert a felperes sem vitatta, sőt aláírásával is elismerte, hogy az I. rendű alperes a 9 000 000 Ft-os tartozását több részletben megfizette, valamint a tehermentesítésre fordított összeg megfizetésére kötelező ítélet végrehajtása is megtörtént. Miközben az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a jogerős büntetőítélet polgári jogi következményeiről kellett döntenie, figyelmen kívül hagyta, hogy a büntetőbíróság a felperes, mint társtettes bűnösségét is jogerősen megállapította. Tehát a felperes tudott arról, hogy a szerződést nem a II. rendű alperes írta alá, ami az elsőfokú ítéletből csak indirekt módon következik, valamint a büntetőbíróság megállapította azt is, hogy pénzmozgás nem történt, s ezt az elsőfokú bíróság teljesen figyelmen kívül hagyta, miként a III. rendű alperes fegyelmi határozatának azonos megállapítását is. Az elsőfokú bíróság nem adta indokát annak, miért állapított meg a jogerős büntetőítélettől lényegesen eltérő tényállást, és miért tulajdonított jelentőséget a 2005. november 3-i büntetőtárgyalás

jegyzőkönyvében rögzített, a vételár kifizetését elismerő III. rendű alperesi, a büntetőbíróóság által megindokoltan figyelmen kívül hagyott nyilatkozatnak. Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul nem vonta mérlegelési körébe, hogy a vételi jogot alapító szerződés is tartalmazza a kölcsön átvételét nyugtázó kitételt, s a felperes által sem vitatottan tényleges pénzmozgás nem volt. A II. rendű alperes által a szerződés létre nem jöttének megállapítása iránti perben az elsőfokú bíróság által indokolatlanul az alperesek terhére értékelt, a vételár kifizetésre vonatkozó szerződési kitétel valótlanosságának megállapítása iránti kereset előterjesztésének perjogi akadálya volt, miközben a felperes érvényesíthette volna a vételár visszafizetési igényét, s az elsőfokú bíróság által sem kifogásoltan csupán jogfenntartó nyilatkozattal élt. Az elsőfokú bíróság helytelenül minősítette a szerződést az I. rendű alperes tartozás-elismerő nyilatkozatának. A Ptk. 242. §-a (1) bekezdésében szabályozott tartozás-elismerés ugyanis egyoldalú jognyilatkozat, ami a tartozás jogcímét nem változtatja meg, tehát egy mögöttes jogügyletet, jelen esetben az elsőfokú bíróság által is megállapítottan kölcsönszerződést feltételez. E tényre pedig a felperes soha nem hivatkozott, mindvégig azt állította, hogy a 14 000 000 Ft-ot vételár jogcímén adta át az I. rendű alperesnek. Az elsőfokú bíróság döntése azért is törvénysértő, mert a felek közötti kölcsönügylet elbírálása külön per tárgyát képezte, így a felperes részére gyakorlatilag kétszer lett megítélve az általa nyújtott kölcsön. Az elsőfokú bíróság döntése saját jogi álláspontjához képest is téves, mert a tartozás-elismerő nyilatkozattal szemben helye van ellenbizonyításnak, s az I. és II. rendű alperesek bizonyították, hogy nem tartoznak kölcsön jogcímén a felperesnek. Az elsőfokú bíróság mérlegelése azért is megalapozatlan, mert teljesen figyelmen kívül hagyta a peres feleknek és a szerződéskötésnél jelen volt tanúnak a szerződéskötés körülményeire tett nyilatkozatát. Nem adta magyarázatát **UJ** elfogulatlan és a büntetőbíróóság által bizonyítékként értékelt vallomása mellőzésének. Összességében tehát megállapítható, hogy az indokolási kötelezettségét nem teljesítette.

A III. rendű alperes hivatkozott arra, hogy miközben az elsőfokú bíróság szerint a bizonyítási teher rájuk hárult, a bizonyítási indítványukat nem teljesítette, és azt ítéletében kellően nem indokolta meg. Megismételte, hogy a vételár az I. rendű alperes 9 000 000 Ft-os tartozásából és a jelzálogjog összeg átvállalásból tevődött össze, amit a megelőző, vételi jogot alapító okirat is bizonyítékként alátámaszt. Ez az okirat tartalmazza az ingatlan fedezeti jellegét, márpedig ha egy ingatlan fedezet, akkor soha nem kerül a vételár kifizetésre, hanem elszámolási kötelezettség áll fenn a felek között. A felperes nem adott elfogadható magyarázatot arra, hogy miért fordított volna további 19 000 000 Ft-ot az ingatlan megszerzésére akkor, amikor az I. rendű alperesnek 9 000 000 Ft tartozása állt fenn, és miből remélte ennek visszafizetését. Vitatta, hogy a felperesnek kárt okozott volna. Az elsőfokú ítélet indokolásával szemben nem az I. rendű alperest, hanem a felperest és őt ítélte el a büntetőbíróóság, a felperes az általa aláírt szerződés hibáival és fogyatékoságaival mindvégig tisztában volt, s a büntetőítélet is megállapította, hogy az alakilag és tartalmilag hamis szerződések a felperes érdekeit szolgálták és ezzel ő tisztában is volt. Ha az ítéletábrta mégis úgy ítélné meg, hogy az ügyben károkozás történt, úgy a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdésére és 318. §-ának (1) bekezdésére is figyelemmel a felperes olyan mértékű közrehatását kérte megállapítani, ami az ő marasztalását kizárná.

Vitatta, hogy a büntetőtárgyaláson a vételár megfizetését elismerő nyilatkozatot tett volna, ellenkezőleg, vitatta a felperes tényállítását, s nyilatkozatát a jegyzőkönyv vélhetően tévesen tartalmazza.

A felperes fellebbezési ellenkérelme helyes indokai alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítéletábra beszerezte az ügyel érintett valamennyi polgári és büntető peres iratot, s a fellebbezéseket alaposnak találta.

A bűnösséget megállapító büntetőítéletnek a Pp. 4. §-a (2) bekezdésén alapuló kötő ereje nem merül ki abban, hogy a polgári bíróság a bűnösség kérdésében nem helyezkedhet más álláspontra, hanem a polgári per bíróságát kötik a büntetőítélet indokolásának a törvényi tényállás és a bűnösség megállapítása körébe eső ténymegállapításai és érvrendszere is. Adott esetben a jogerős büntetőítélet a felperes és a III. rendű alperes bűnösségét állapította meg - az elsőfokú ítéletben tévesen írt I. és III. rendű alperessel szemben - a vételi jogot alapító szerződés vonatkozásában társtettesként elkövetett közokirat hamisítás büntetnének kísérletében, az adásvételi szerződés vonatkozásában társtettesként elkövetett, a Btk. 274. §-a (1) bekezdés c) pontja szerint minősülő közokirat hamisítás büntetnében. A jogerős büntetőítélet e bűncselekmény törvényi tényállását és a felperes, valamint a III. rendű alperes bűnösségét alátámasztó tényként állapította meg, hogy mindkét szerződés alakilag és tartalmában is hamis, és ezt a szerződés aláírásakor, illetőleg ellenjegyzésekor mindketten tudták. A tartalmi valótlanyságot abban állapította meg, hogy a II. rendű alperesnek nem volt ingatlan eladási szándéka, s ezt a felperes is tudta, és nem találta bizonyítottnak, hogy az ügyvédi irodában a vételár kifizetése megtörtént. A másodfokú büntetőítélet a III. rendű alperesnek a 2005. november 3-i tárgyaláson jegyzőkönyvezett azon nyilatkozatát, hogy „a 14 000 000 Ft-ot 2002. június 12. napján hozta el az I. rendű vádlott (felperes) 10-11 óra között” - irrelevánsnak tekintette, megállapította, hogy a III. rendű alperes nyilatkozata nyilvánvalóan pontatlanul került jegyzőkönyvezésre, ugyanis mindvégig ezzel ellentétesen nyilatkozott.

Mivel a büntetőítélet fenti megállapításai a bűnösség körébe esnek, azok a Pp. 4. §-ának (2) bekezdése alapján a jelen per bíróságát is kötötték. Ennélfogva a jelen perben az adásvételi szerződés alakí és tartalmi valótlanysága, s hogy a felperesnek erről tudomása volt, nem vitatható.

Az ítéletábra nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az alakilag és tartalmában hamis magánokirat az I. rendű alperes érvényes tartozás-elismerésének lenne tekinthető a vételár megfizetésére.

A Pp. 196. §-ának (1) bekezdése alapján a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el.

Egy alakilag és tartalmában hamis magánokirathoz semmilyen törvényi vélelem nem fűződik, az adásvételi szerződésnek nincs olyan bizonyító ereje, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperes nevén elismerte volna 14 000 000 Ft vételár felvételét. Az I. rendű alperes érvényes tartozás-elismerése hiányában pedig a bizonyítási teher a felperesen volt, az elsőfokú bíróság tévesen telepítette azt az alperesekre. Az adásvételi szerződésnek a bizonyítékok köréből való kirekesztésével pedig a felperesnek semmilyen bizonyítéka nem

maradt a vételár megfizetésére, kereseti tényállítása logikailag sem támasztható alá és ésszerűtlen.

A felperes előadására tényállás nem alapítható, nyilatkozatai hiteltelenek és önellentmondóak. Mindkét szerződést az I. rendű alperes tartozásától független szerződésként igyekezett beállítani, ami alakilag és tartalmában is megdőlt. A II. rendű alperesnek nem volt az ingatlanát megterhelő szándéka, 9 000 000 Ft kölcsönt nem kapott a felperestől, a vételi jogot alapító kölcsönszerződés is az I. rendű alperes tartozásának biztosítását célozta. A kölcsön átvételét nyugtázó klauzula ellenére a felperes elismerése szerint is a szerződés alapján pénzátadás nem történt, és nincs ésszerű magyarázata annak, hogy az adásvételi szerződés esetében miért lenne ez másként. A felperes az adásvételi szerződést is az I. rendű alperes tartozásától független valós eladási ügyletként igyekezett feltüntetni, ami ugyancsak megdőlt. A Pf. 5. sorszámú előkészítő iratában (5. oldal) maga is elismeri, hogy a vételi jogot megállapító szerződés előkészítése volt a későbbi adásvételi szerződésnek. A két szerződés között tehát a felperes által mindvégig tagadott kapcsolat fennállt, így az adásvételi szerződés célja sem lehetett más, mint az I. rendű alperes tartozásának biztosítása, így az adásvételi szerződés feltételei sem különböztek a vételi jogot alapító szerződéstől, nyilvánvaló, hogy a felperes tulajdonszerzése esetére az I. rendű alperes tartozásának betudása mellett változatlanul maga vállalta az ingatlan tehermentesítését, a két összeg így adta ki együttesen az ingatlannak a felek által is reálisnak elfogadott 14 000 000 Ft-os forgalmi értékét. A felperes tudta, hogy mindkét szerződés hamis, a II. rendű alperesnek ingatlan eladási szándéka nem volt, ugyan miért fizetett volna ki az amúgy is már 9 000 000 Ft-tal tartozó I. rendű alperesnek a II. rendű alperes tudta nélkül 14 000 000 Ft vételárat minden biztosíték és gazdasági indokolttság nélkül. Az adásvételi szerződés megkötésének, a vételár megállapításának és a kifizetése nyugtázásának egyetlen elfogadható, logikus és ésszerű magyarázata az alperesek védekezésében előadottak.

A felperes a vételár átadásának történetét sem következetesen adta elő. Hol a III. rendű alperes kezéhez, hol az I. rendű alperes kezéhez történt kifizetést állította, de volt olyan előadása is, hogy a pénzt csak letette az asztalra és azt az I. és a III. rendű alperes együtt számolta meg. Az általa felajánlott tanúbizonyítás sem alkalmas a vételár megfizetésének igazolására. **IM** a felperesnek sógora és a kölcsönügyletekben üzlettársa, elfogultságához kétség nem fér. A büntetőeljárás kezdeti szakaszában még a felperes sem hivatkozott arra, hogy jelen lett volna a vételár kifizetésekor, ezzel csak később állt elő, és nem szolgáltak magyarázattal arra sem, hogy **IM**nak miért kellett volna az ügyvédi irodában jelen lennie a szerződés aláírásakor, s ha tanúra volt szüksége, **IR** miért maradt kint az ügyvédi iroda előtt. **IM** azt sem tudta megmondani, hogy ő kivel jött ki az ügyvédi irodából, de azt tudta, hogy **UJ** nem volt jelen, a felperes pedig nem emlékezett arra, hogy **UJ** jelen volt-e az irodában a szerződés aláírásakor és a pénz átadásakor. A szerződést **UJ** gépelte le, aki a III. rendű alperessel függőségi viszonyban sem a szerződéskötéskor, sem azóta nem áll, vallomását az ítéletábra is elfogulatlanul és hitelesnek fogadta el, s az alperesekkel egyezően vallotta, hogy pénz átadása nem történt, amit az életszerűség is alátámaszt. **SW** és **IR** - életszerűségében ugyancsak meglehetősen kétséges - vallomása is legfeljebb csak annak bizonyítékként szolgálhat, hogy **SW** **IR** pusztán szavára 14 000 000 Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek, aki biztosítékként a felesége ingatlanát ajánlotta fel

anélkül, hogy a felesége a jelzálogjogot alapító szerződésnek alanya lett volna, s arra végképp nincs adat, hogy erről a feleségének milyen tudomása volt.

A III. rendű alperesnek a 2005. november 3-i büntetőtárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata a vételár kifizetésének igazolására nem alkalmas. E nyilatkozatot a másodfokú büntetőbíróság külön is kiemelten értékelte, s jegyzőkönyv-vezetési pontatlanságot állapított meg, mivel e nyilatkozat nincs harmóniában sem a jegyzőkönyvnek a nyilatkozatot megelőző és követő tartalmával, sem a III. rendű alperes következetes büntetőeljárásbeli védekezésével. A jegyzőkönyv szövegszerkezete a III. rendű alperesnek a jelen fellebbviteli tárgyaláson adott azon magyarázatát támasztja alá, hogy kérdésként hangozott el részéről ezen ominózus nyilatkozatot, éppen azt vitatta, hogy a 9 órakor még a munkahelyén tartózkodó felperes 10-11 óra között nem jelenhetett meg az irodájában, a két időpont között az általa **D-ben** kölcsönként felvett vételárral.

A felperes nem bizonyította az ingatlan birtokba adásának általa állított tényét sem. Az alperesek a birtokba adást tagadták, a fénymásolatban csatolt okirat valódiságát kétségbe vonták, s a felperes kérésük ellenére az okirat eredetijét nem csatolta, az okirat szakértői vizsgálatának lehetőségét nem biztosította.

Az ítélet tábla a fenti peradatoknak a Pp. 206. §-a (1) bekezdésén alapuló mérlegelése eredményeként arra a meggyőződésre jutott, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a felperes 14 000 000 Ft vételárat nem fizetett ki, a szerződésbe foglalt vételár az I. rendű alperes 9 000 000 Ft-os tartozásának és az ingatlan jelzálogterhének betudásával került meghatározásra. Így az I. rendű alperest csak a 9 000 000 Ft tartozásának visszafizetése kötelezettsége terhelte, aminek a felperes által elismerten is eleget tett, vételár jogcímén visszafizetési kötelezettsége nincs. (A tehermentesítésre fordított összeg megtérítésére az alpereseket kötelezte a bíróság.)

Miután 14 000 000 Ft vételár az I. és II. rendű alperesek közös vagyonába nem folyt be, az ügyletkötésben részt nem vett II. rendű alperest, mint házastársat sem terheli a felperes irányában vételár megfizetési kötelezettség a Csjt. 30. §-ának (3) bekezdése alapján.

A III. rendű alperes nem vitásan nem ügyvédtől elvárhatóan járt el a szerződés megírásakor, azt azonban igyekezett megakadályozni, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma is hamissá váljon. A felperes a tulajdonjogát saját maga jegyeztette be, s a kereset elbírálása szempontjából nem lényeges, hogy ezt milyen módon érte el. A III. rendű alperes szerződésszegésével okozati összefüggésben a felperesnek kára nem keletkezett, ezért szerződésszegés jogcímén a felperes felé kártérítési kötelezettség nem terheli. Ha lenne is kára a felperesnek, azt saját felróható magatartásával maga idézte volna elő, hisz a hamis okirat keletkezésében és felhasználásában tevékenyen közreműködött, az az ő érdekét szolgálta.

Az elsőfokú ítéletnek a kölcsönszerződés minősítésével és az adásvételi szerződés megtámadásával kapcsolatos indokai a jelen eljárásban nem relevánsak, a kölcsönügylet külön per tárgyát képezte, és arról jogerős ítélet is született, az adásvételi szerződés pedig nem jött létre, így annak érvénytelensége megtámadása szóba sem jöhet. Az I. és II.

rendű alpereseknek az adásvételi szerződés színleltségére alapított viszontkeresete tartalmában nem viszontkereset, hanem védekezés volt, ezért ennek illetékfizetési vonzata nincs.

Az ítélet tábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú ítéletnek az I. és II. rendű alperesek viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasító rendelkezését - miután a másodfokú tárgyaláson e kérdésben az alperesek a fellebbezésüket nem tartották fenn, - a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette, míg az alpereseket marasztaló elsőfokú ítéleti rendelkezést a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A III. rendű alperesnek perköltség igénye nem volt, ezért a pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése és 4/A §-ának (1) bekezdése alapján megállapított összegben a rendelkező rész szerint kötelezte együttes első-és másodfokú perköltség megfizetésére az I. és II. rendű alperesek javára.

A pervesztes felperes köteles az illeték-feljegyzési jog folytán előzetesen le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket az államnak utólag megtéríteni a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján.

D e b r e c e n, 2009. április hó 24.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő