

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv. IX. 30.269/2009/4.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Koszta Sándor ügyvéd (4024 Debrecen, Kossuth u.3.) által képviselt **felperesnek** a személyesen eljáró **I.r., II.r.**, valamint dr.Szombathy Nóra által képviselt, **III. r. alperesek** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt 7.G.40.049/2008. szám alatt indult és a Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.526/2008/6. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Debreceni Ítéltábla Gf.IV.30.526/2008/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a III.r. alperesnek 5.000 (Ötezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az államot terheli.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A debreceni A/8. számú társasházi külön lapon nyilvántartott ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonában állt, azon 3.500.000 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog és vételi jog, 3.565.400 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jog illetve meg a H Takarékszövetkezetet. Ugyanezen Takarékszövetkezet által a felperes ellen kezdeményezett végrehajtási eljárás során a végrehajtó 2007. május 3-ára kitűzte az ingatlan árverését.

Ilyen előzmények után a 2007. április 27-én megkötött adás-vételi szerződéssel a felperes a perbeni ingatlant 10 millió Ft vételár megfizetése fejében az ingatlanforgalmazási főtevékenységet folytató I.r. alperes részére értékesítette. A szerződésben

rögzítettek szerint a felperes elismerte, hogy a vételárat a vevőtől már maradéktalanul átvette és vállalta az ingatlan 8 napon belüli tehermentesítését. A szerződés 6.2 pontjában a felek 2007. VI.30-ig visszavásárlási jogot alapítottak a felperes javára azzal, hogy a visszavásárlási ár 10 millió Ft. Az I.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése és az ingatlanon lévő terhek törlése 2007. május 7-i hatállyal megtörtént, a visszavásárlási jog gyakorlására kikötött határidő eredménytelenül telt el.

2007. VII. 24-én az I.r. alperes a II.r. alperes - a felperes unokája - részére értékesítette 12.500.000 Ft vételár megfizetése fejében a perbeli ingatlant. A szerződés szerint a II.r. alperes 3.500.000 Ft vételárrészt már megfizetett, a hátralékos 9.000.000 Ft-os vételárrészt pedig 2007. szeptember 15-ig a III.r. alperes által folyósítandó hitelből fizeti meg.

Mindkét adásvételi szerződést dr. T készítette és ellenjegyezte. Miután a II.r. alperes részére a III.r. alperes 71.056 svájci frank kölcsönt nyújtott, ezen összeg és járulékai erejéig a III.r. alperes javára megtörtént a perbeli ingatlanon a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése.

A felperes keresetében kérte a 2007. IV. 27-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének, az I. és a II.r. alperesek által 2007. VII. 24-én megkötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását, valamint a III.r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési - terhelési tilalom törlését. Előadása szerint hitelfelvétel céljából jelent meg dr. T ügyvéd irodájában, adásvételi szerződés megkötése nem állt szándékában, azt tudta és beleegyezése nélkül íratták vele alá.

Valamennyi alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 10. sorszámú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Az első fokú ítélet szerint a felperest terhelte volna annak bizonyítása, miszerint nem tette meg a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéses nyilatkozatát. Ezt azonban a felperes bizonyítani nem tudta, a lefolytatott bizonyítás eredménye ugyanis - az első fokú ítéletben részletesen kifejtettek szerint - azt igazolja, hogy a felperes akarata a 2007. IV. 27-i adásvételi szerződés létrejöttére irányult. A 2007. IV. 27-ei szerződés tehát érvényesen létrejött, a 2007. VII. 24-i adásvételi szerződés vonatkozásában pedig a Ptk. 203. §-ának /1/ bekezdése nem alkalmazható.

A másodfokú bíróság a per főtárgya tekintetében az első fokú ítéletet helyes indokai alapján helybenhagyta. Kiemelte, hogy a fellebbezésben írtakkal szemben a felperesnek nem volt szembesítés elrendelésére irányuló bizonyítási indítványa, de szükség sem lett volna arra, hogy a bíróság a 2007. IV. 27-ei adásvételi

szerződéshez kapcsolódó vételár fizetés körülményeinek tisztázása érdekében elrendelje a felperes és dr. T szembesítését. Hangsúlyozta, hogy a felperes fellebbezése alaptalanul hivatkozott a bizonyítékok téves mérlegelésére is.

A felperes felülvizsgálati kérelmében azt kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság az első és másodfokú ítéleteket helyezze hatályon kívül, állapítsa meg a 2007. IV. 27-én megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségét és a 2007. VII. 24-én megkötött adás-vételi szerződés vele szembeni hatálytalanságát. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 200., 203. és 205. §-ában írtakat. A felülvizsgálati kérelem részletes indokolása a következő volt:

A felperes mindvégig állította, hogy nem adásvételi szerződés megkötése céljából jelent meg dr. T ügyvéd irodájában, az ügyvéd viszont ennek ellenkezőjét állította. Ezért a bíróságnak a Pp. 173. § /4/ bekezdés alapján el kellett volna rendelnie a felperes és dr. T szembesítését. A jogerős ítélet iratellenesen állapítja meg, hogy a felperesnek erre vonatkozó bizonyítási indítványa nem volt, ugyanis 2008. VI. 6-i előkészítő iratában a felperes kérte a szembesítés elrendelését, melyet az elsőfokú bíróság indokolatlanul figyelmen kívül hagyott. Ezzel lényeges eljárási szabálysértést követett el, elzárta a felperest a bizonyítás lehetőségétől.

A felperes saját előadásával, valamint Gy.J. és Gy. Gy. tanúk vallomásával bizonyította, hogy nem adásvételi szerződés megkötése céljából jelent meg dr. T ügyvéd irodájában, hanem azért, hogy unokája hitelfelvételéhez kezességet vállaljon. A felperes már korábban is vállalt kezességet, ezt tanúsítja a perbeni ingatlan tulajdoni lapja is. A felperes lankadó figyelmét kihasználva íratlak vele alá kezességvállalás helyett adásvételi szerződést. Amikor az adásvételi szerződés megkötése miatt a felperes felelősségre vonta a II.r. alperest, akkor tette meg a II.r. alperes 2007. október 7-i nyilatkozatát, melyben vállalta, hogy az ingatlant a felperesnek visszaadja. A fellebbezéshez csatolt árverési jegyzőkönyv tanúsítja, hogy a II.r. alperes eladósodása okozta az árverést, mivel nem fizette a felvett hitelek részleteit. A II.r. alperesnek ez a magatartása "megvalósítja a jóerkölcsbe való ütközés tényét".

A III.r. alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem minősül jogszabálysértőnek.

Arra helytállóan hivatkozik a felülvizsgálati kérelem, hogy a felperes 2008. VI. 6-i (9. szám alatti) beadványában ténylegesen indítványozta a felperes és dr. T ügyvéd szembesítésének elrendelését, ennek ellenkezőjét a jogerős ítélet iratellenesen

állította. A Pp. 173. §-ának /4/ bekezdése valóban akként rendelkezik, hogy ha a tanú vallomása a személyesen meghallgatott fél előadásával ellentétben áll, akkor az ellentét tisztázását szembesítéssel kell megkísérelni, de ezt szükség esetén kívánja meg. A perbeni esetben azonban a Legfelsőbb Bíróság szerint nem lett volna indokolt a felperes és dr. T szembesítése az alábbiak miatt:

A felperes 2008. VI. 6-i beadványában egyrészt azt állította, hogy menyé, Gy. Lné. nem adásvételi szerződés aláírása, hanem kölcsön felvétele céljából hívta dr. ügyvéd irodájába, másrészt arra hivatkozott, hogy a 2007. IV. 27-i szerződésben rögzítettekkel szemben szerződéskötéskor nem ismerte el a vételár felvételét. Azért kérte a szembesítés elrendelését, mert e két kérdésben dr. T tanúvallomása során ezzel ellentétesen nyilatkozott. Ezzel szemben dr. T a 7. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített tanúvallomása nem érintette azt a kérdést, hogy Gy. Lné. milyen indokokkal hívta a felperest az ügyvédi irodába. Csak azt állította, hogy az I.r. alperes képviselője - aki rendszeres ügyfele volt - kereste fel az adásvételi szerződés elkészítése érdekében, majd a megbeszélrt időpontban sor került - Gy. L. és Gy. Lné. jelenlétében - a felperes és az I.r. alperes közötti adásvételi szerződés megkötésére. E vonatkozásban tehát nem volt a felperes és dr. T vallomása között olyan ellentmondás, melynek tisztázását szembesítéssel kellett volna megkísérelni. A felperes által aláírt adásvételi szerződés, mint teljes bizonyító erejű magánokirat tanúsítja, hogy a felperes a szerződéskötéskor elismerte a 10 millió Ft összegű vételár hiánytalan átvételét. Dr. T. tanúként úgy nyilatkozott, hogy a vételár kifizetését nem látta, annak megtörténtét a felperes elismerése alapján rögzítette az adásvételi szerződésben. A szembesítés elrendelésére a vételár kifizetésével kapcsolatban azért nem volt szükség, mert egyrészt nem volt várható, hogy dr. T. ügyvéd a szembesítés során a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltakkal ellentétesen nyilatkozzon, másrészt a 3. sorszámú jegyzőkönyvben maga a felperes sem vitatta, hogy az adás-vételi szerződés megkötésekor vett át pénzt - 4.200.000 Ft-ot - az I.r. alperestől, tehát ezzel - legalábbis részben - elismerte az adásvételi szerződésben rögzített teljesítés tényét. Az eljáró bíróságok a bizonyítási eljárás anyagának helytálló értékelése alapján okszerűen jutottak arra a következtetésre, hogy a felperes akarata ténylegesen adásvételi szerződés megkötésére irányult, hogy az adásvételi szerződés a felperes és az I.r. alperes egyező akaratnyilvánítása alapján létrejött és nem minősült érvénytelennek a felperes által felhozott okok miatt. A 2007. április 27-i adásvételi szerződéssel kapcsolatos kereseti kérelem elutasítása során nem bírt döntő jelentőséggel az a körülmény, hogy a felperesnek vételár címén járó 10 millió Ft-ot - melynek kifizetését a felperes az adásvételi szerződésben elismerte - az I.r. alperes pontosan mikor, milyen részletekben adta át a szerződéskötés napjáig a felperesnek.

Mindezekre tekintettel tehát a szembesítés mellőzése az ügy érdemi eldöntésére nem volt kihatással.

Gy. J. és Gy. Gy. a felperes fiai, akik tanúvallomásuk szerint csak a II.r. alperes tulajdonjogának bejegyzése után, 2007. augusztusában szereztek tudomást arról, hogy a felperes az I.r. alperessel 2007. április 27-én ingatlan adásvételi szerződést kötött. Gy. J. állította, hogy nem tudott édesanyja eladási szándékáról, Gy. Gy. pedig kétségbe vonta, hogy az adásvételre édesanyja egyetértésével kerülhetett volna sor. E két tanúvallomás azonban - ellentétben a felülvizsgálati kérelem állításával - nem alkalmas annak hitelt érdemlő bizonyítására, hogy a 2007. április 27-i adásvételi szerződés nem jött létre. Az eljáró bíróságok is ennek megfelelően értékelték Gy. J. és Gy. Gy. tanúvallomását melyet a felülvizsgálati kérelem alaptalanul sérelmezett.

Az eljáró bíróságok szerint a perbeni jogügyletek célja a már kitűzött árverés meghiúsítása és a felperes lakhatásának biztosítása volt. El kívánták érni, hogy a felperes visszanyerhesse közvetlenül vagy közvetve ingatlanát, ezért kötötték ki a 2007. április 27-i adásvételi szerződésben a visszavásárlási jogot, ezért kötött 2007. április 27-én a felperes egyik fia, Gy. L. az I.r. alperessel vételi jogot alapító előszerződést. Fentiekkel összhangban áll a II.r. alperes 2007. október 9-i nyilatkozata is, melyben kijelentette, hogy 2007. december 31-ig az ingatlan tulajdonját a felperesnek "átadja". A II.r. alperesnek ez a nyilatkozata nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperes lankadó figyelmét kihasználva íratlak volna vele alá kezességvállalás helyett adásvételi szerződést.

Az ügy elbírálása szempontjából nem volt lényeges, hogy mely okokból került sor az árverés kitűzésére. A felülvizsgálati kérelemhez csatolt árverési hirdetmény - mely az árverés időpontját 2007. május 3-ában határozza meg - annak bizonyítására semmiképpen nem alkalmas, hogy az árverést a II.r. alperes eladósodása idézte volna elő. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a perbeni ingatlan tulajdoni lapja sem alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperes több alkalommal kezességet vállalt volna "az I.-II.r. alperesek pénzügyletével kapcsolatban". A per során a felperes a 2007. április 27-i adásvételi szerződéssel kapcsolatban kérte egyebek mellett annak jóerkölcsbe ütközése miatt a szerződés érvénytelenségének megállapítását. E kereseti kérelem elbírálása szempontjából viszont semmilyen jelentősége nem volt annak, hogy a II.r. alperes - aki nem volt szerződő fele a 2007. április 27-i adásvételi szerződésnek - a felülvizsgálati kérelemben megjelöltek szerinti jóerkölcsbe ütköző magatartást tanúsított-e.

A fent kifejtettekre is tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a perben eljáró bíróságok a bizonyítékok megalapozott, okszerű mérlegelésével hozták meg döntésüket a Pp. 206. § /1/ bekezdésében írtak megfelelő alkalmazásával.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint döntött. A felperes eredménytelen felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, ezért a Pp. 270. § /1/ bekezdése és 78. § /1/ bekezdése alapján köteles megfizetni a III.r. alperes felülvizsgálati perköltségét, melynek összegét mérsékelt mértékben, de ÁFA-val növelten állapította meg a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /5/ és /6/ bekezdése alapján. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § /1/ bekezdés és 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2009. november 3.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Dr.Lőrincz Györgyné sk. előadó-bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró

A kiadmány hitelével:

/Seres Józsefné/
bírószági tisztviselő