

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Németh Soma ügyvéd által képviselt **felperesnek, Ir.** és a dr. Kertész Károly ügyvéd által képviselt **II.r. alperesek** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2008. október 10. napján kelt 18.P.20.429/2007/28. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 420.000 (Négyszázhuszezer) Ft feljegyezett fellebbezési illetéket.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II.r. alperesnek 25.000 (Huszonötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes építőipari vállalkozással foglalkozott és hitelre volt szüksége. A hitelezés kapcsán került kapcsolatba az I.r. alperessel. Az I.r. alperes a felperesnek nem kívánt kölcsönt nyújtani, hanem oly módon kívánt a felperesnek pénzt juttatni, hogy a felperes, és ügyvezetőjének: **"E"-nek** az ingatlanait megvásárolja. A felperes és az I.r. alperes, továbbá **"E"** illetőleg I.r. alperes egymással több adásvételi szerződést, előszerződést és vételi jogot alapító szerződést kötött. Ennek keretében az I.r. alperes a 2001. július 19. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a felperes tulajdonát képező, **Helység 1 ...1** helyrajzi számú ténylegesen a **Helység 1, ...1** szám alatti lakás ingatlant 7.000.000 Ft-os vételáron.

A felperes a 2001. július 26. napján kelt elismervényben igazolta a lakás vételárának átvételét, és egyben hozzájáruló nyilatkozatot adott, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az I.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2001. augusztus 10. napjával jegyezték be. A fenti szerződés kapcsán a felperes és az I.r. alperes abban állapodtak meg, hogy amennyiben a felperes elegendő pénzeszközzel rendelkezik, az I.r. alperes eláll a szerződéstől. Olyan megállapodás

a felek között azonban nem jött létre, miszerint ha egy másik lakásra (a **helység 1-i ...2** helyrajzi számú, ténylegesen **Helység 1, ...2.** szám alatti) az I.r. alperes tulajdonjogot szerez, úgy a **helység 1-i ...1** helyrajzi számú lakás vonatkozásában a szerződéstől eláll.

A 2007. március 5. napján kelt adásvételi szerződéssel az I.r. alperes a felperestől megvásárolt **Helység 1, ...1** helyrajzi számú, természetben a **Helység 1, ...1** szám alatti társasházi lakást 3.000.000 Ft-os vételáron a II.r. alperesnek eladta. A II.r. alperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte.

A Soproni Városi Bíróság P.20.764/2004/9. számú ítéletével kötelezte jelen per felperesét, hogy a **helység 1-i ...1** helyrajzi szám alatt felvett lakás ingatlant 15 napon belül bocsássa jelen per I.r. alperesének birtokába. A megyei bíróság a lakás kiürítésére vonatkozó döntést helybenhagyta 1.Pf.20.134/2006/6. számú részítéletében.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 6.Fpk.08-07-000113/8. számú végzésében a felperes felszámolását elrendelte, és felszámolóként a "A" Kft. -t jelölte ki. A felszámolás kezdő időpontja: 2007. december 13.

- o - o - o -

A felperes keresetében a **helység 1-i ...1** helyrajzi számú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a fenti adásvételi szerződés feltételhez kötött volt úgy, hogy amennyiben az I.r. alperes tulajdonjogát egy másik ingatlanra (a **helység 1-i ...2** helyrajzi szám lakás ingatlanra bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba, úgy a fenti szerződéstől visszalép. Álláspontja szerint az I.r. alperes rosszhiszemű szándékos magatartásával őt megtévesztette, és az ingatlanra az adásvételi szerződést nem kötötte volna meg, ha tudja, hogy az I.r. alperes utóbb a feltétel bekövetkezte ellenére is a vételtől nem áll el. Hivatkozott arra is, hogy a keresetében támadott adásvételi szerződés színlelt, mert valójában kölcsönszerződést leplez. Az I.r. alperes valójában csak egy ingatlan vételárát fizette ki, ehelyett két ingatlan hoz jutott, így jogalap nélkül is gazdagodott. A támadott szerződés pedig sérti még a Ptk. 200. § /2/ bekezdésében foglaltakat is.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes előadta, hogy valóban volt a felperessel egy megállapodása, miszerint ha a felperes visszafizeti a részére adott kölcsönösszeget, akkor a keresettel támadott adásvételi szerződéstől eláll. Erre azonban nem került sor, a felperes a pénzt nem fizette vissza. Az ingatlant az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően megvásárolta, tulajdonjogát a földhivatal jogszerűen jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes által hivatkozott érvénytelenséggel kapcsolatban kifejtette, hogy a szerződés megtámadására nyitva álló törvényben szabályozott egy éves jogvesztő határidő eltelt, így a felperes keresete elkésett.

Az elsőfokú bíróság a 2008. október 10. napján kelt 18.P.20.429/2007/28. sorszámu ítéletében a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak

külön felhívásra 420.000 Ft eljárási illetéket. Határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperest a per során többször felhívta tényállításainak előterjesztésére, nyilatkozatának megtételére, és bizonyítékainak megjelölésére, azonban a felperes a felhívásban foglalt jogkövetkezmények ellenére bizonyítási indítványát határidőben nem terjesztette elő. A felperes képviselője a 2008. október 10. napján tartott tárgyaláson tanúk meghallgatását kérte, továbbá határidő engedélyezését kereseti tényelődásának pontosítására. Az elsőfokú bíróság azonban úgy ítélte meg, hogy az újabb határidő biztosítása az eljárás elhúzódását eredményezné, ezért kérelmének és bizonyítási indítványának nem adott helyt, a keresetet pedig bizonyítottság hiányában elutasította.

Megjegyezte még az elsőfokú bíróság, ha a felperes keresetét, és így tévedését bizonyította is volna, úgy a felperes a szerződés megtámadására nyitva álló határidőt egyébként is elmulasztotta. Kifejtette, hogy a Ptk. 236. § /1/ bekezdése értelmében a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetén haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni. A felperesi ügyvezető maga adta elő, hogy számára akkor vált nyilvánvalóvá, hogy az I.r. alperes nem lép vissza a szerződéstől, amikor a földhivataltól a bejegyző határozatot megkapta. Az I.r. alperes tulajdonjogát pedig a **helység 1-i ...1** illetőleg a **...2** helyrajzi számú ingatlanokra 2001. augusztus 10. napján jegyezték be, így a felperes legkésőbb 2001. végén tudott már arról, hogy az I.r. alperes szerződéstől nem lép vissza, így megtámadás iránti keresete egyébként is elkésztett lenne.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes fellebbezett, amelyben - megalapozatlansága miatt - az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Azzal érvelt, hogy a bíróság nem vette kellő súllyal figyelembe azt, hogy a felperes iratanyagának túlnyomó részét ellopták, így a tényállás feltárása nehezebb volt, mint általában. Az utolsó tárgyaláson megtette a releváns tények bizonyításához szükséges indítványát, így tanúk megidézését kérte, de ennek az indítványnak az elsőfokú bíróság nem adott helyt. Előadta, hogy jelen kereseti kérelem a Soproni Városi Bíróság előtt folyamatban volt perben előterjesztett viszontkereset új keresetként történő értékelése, és mivel a viszontkereset már tartalmazta a tanúbizonyításra vonatkozó indítványt, azok mindvégig joghatályosan elő voltak terjesztve. A felszámoló a korábban előterjesztett bizonyítási indítványt pedig vonta vissza, a bíróság viszont a bizonyítást nem rendelte, és ennek elmaradását ítéletében nem is indokolta. Álláspontja szerint a bíróság a releváns tényállást nem derítette fel, a felajánlott bizonyítást nem folytatta le, így nem volt abban a helyzetben, hogy a per érdemében dönthessen.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a Soproni Városi Bíróság P.20.764/2004. számú és jelen ügghöz csatolt iratai alapján az alábbiakkal egészíti ki és pontosítja:

Jelen per I.r. alperese a Soproni Városi Bíróságon P.20.764/2004. ügyszámon folyamatban volt perben felperesként a 2004. július 1-jén előterjesztett keresetében jelen per felperesének a kötelezését kérte a **helység 1-i ...1** helyrajzi számú **Helység 1, ...1** szám alatti társasházi lakás kiürítésére. A 2004. október 25. tartott tárgyaláson a jelen per felperese

viszontkeresetében a fenti ingatlanra 2004. július 19-én létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte. A Soproni Városi Bíróság a 2005. május 4. napján kelt P.20.764/2004/8. sorszámú jogerős végzésével a viszontkeresetet a Pp. 147. § /1/ bekezdése alapján elutasította.

A felperes a 2005. július 11-én viszontkeresetét ismételten előterjesztette, és kérte az adásvételi szerződés semmisségének, illetőleg érvénytelenségének a megállapítását. Viszontkeresete jogcímeként a Ptk. 200. § /2/ bekezdésére, 210. § /4/ bekezdésére, 207. § /5/ bekezdésére és 361. §-ára hivatkozott.

A Soproni Városi Bíróság a 2006. július 11. napján kelt P.20.764/2004/9. számú végzésében a viszontkeresetet a Pp. 147. § /1/ bekezdése alapján ismételten elutasította.

A viszontkeresetet elutasító határozat meghozatala után érkezett beadványában a felperes kérte a ... Körzeti Földhivatal megkeresését, továbbá "B", "C" és "D" tanúkénti meghallgatását.

Az elsőfokú bíróság viszontkeresetet elutasító végzését a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság a 2006. április 25-én kelt Pkf.50.056/2006/2. számú végzésében helybenhagyta.

Az I.r. alperes a Soproni Városi Bírósághoz 2007. március 9-én érkezett beadványában bejelentette, hogy a korábban megküldött és elkéssettség miatt előterjesztett viszontkereseti kérelmét új keresetként kéri befogadni.

A Soproni Városi Bíróság a 2007. március 14. napján kelt, és 2007. április 7. napján jogerőre emelkedett végzésében hatáskörének hiányát megállapította, és a kereseti kérelmet a Győr-Moson-Sopron Megyei Bírósághoz áttette.

A fellebbezés az így kiegészített tényállás alapján sem alapos.

Előrebocsátja az ítéletábra, hogy a fellebbezést a Pp. 256/A. § /1/ bekezdésének f./ pontja, és /3/ bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

A Győri Ítéletábra a felperes fellebbezése alapján azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság követett-e el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely miatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése indokolt.

A Pp. 164. § /1/ bekezdése kimondja, hogy a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el.

A 3. § /3/ bekezdése értelmében a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a feleket terheli. A bizonyítás indítványozása elmulasztásának, illetve a bizonyítási indítvány elkéssettség voltának jogkövetkezményei, valamint a bizonyítás esetleges sikertelensége törvény eltérő

rendelkezése hiányában a bizonyításra kötelezett felet terheli. A /4/ bekezdés értelmében a bíróság a bizonyítás elrendelését mellőzni köteles, ha a bizonyítási indítványt a fél neki felróható okból elkésetten, vagy egyébként a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon terjeszti elő, kivéve, ha törvény eltérően nem rendelkezik.

A Pp. 141. § /6/ bekezdése értelmében, ha a felek valamelyike tényállításának, nyilatkozatának előadásával, bizonyítékainak előterjesztésével alapos ok nélkül késlekedik, és e kötelezettségének a bíróság felhívása ellenére sem tesz eleget, a bíróság a fél előadásának, előterjesztésének bevárása nélkül határoz, kivéve, ha álláspontja szerint a fél előadásának, előterjesztésének bevárása a per befejezését nem késlelteti.

Az elsőfokú bíróság jelen ügyben a 2007. december 4-ei 14. sorszámú végzésében hívta fel a felperes képviselőjét, "E" bizonyítékainak előterjesztésére, ennek keretében okiratok csatolására, tanúk meghallgatásának indítványozására. Figyelmeztette az ügyvezetőt arra is, hogy mulasztása esetén a bíróság a perben a rendelkezésre álló adatok alapján hoz határozatot.

Mivel a felperes 2007. december 13-ától felszámolás alatt állt, az elsőfokú bíróság a 14. sorszámú felhívását kézbesítette a felperes felszámolójának a "A" Kft-nek. A felszámoló a felhívást 2008. február 22-én átvette, majd 2008. március 10-ei beadványában bejelentette, hogy iratokat a felperes ügyvezetőjétől nem kapott, információval nem rendelkezik, ezért a felhívásnak nem tud eleget tenni.

A 2008. április 23-án tartott tárgyaláson megjelent a felperes korábbi képviselője, "E", aki előkészítő iratot csatolt, amelyben a keresetet pontosította, de bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a 2008. szeptember 10-ei tárgyaláson készült jegyzőkönyvben felhívta a felszámolót kereseti kérelmének 8 napon belüli pontosítására, és bizonyítékainak előterjesztésére. Felszólította, nyilatkozzék arra is, hogy a korábbi ügyvezető által előterjesztett keresetet mennyiben és milyen formában tartja fenn. Figyelmeztette a felszámolót, ha a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, a bíróság a következő tárgyaláson a rendelkezésre álló adatok alapján dönt.

A felszámoló a felhívást 2008. szeptember 15-én átvette, de arra a megadott határidőn belül nem nyilatkozott. A 2008. október 10-én megtartott tárgyaláson kérte "B", "C" és "G" valamint "H" tanúmeghallgatását a kereset pontosítására pedig további 30 napos határidő engedélyezését. Az elsőfokú bíróság kérelmének nem adott helyet, hanem az ügyben határozatot hozott.

A per irataiból megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § /3/ bekezdésében foglalt kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, a felperest többször felhívta tényállításainak, nyilatkozatainak, bizonyítékainak előterjesztésére, és figyelmeztette a mulasztás jogkövetkezményeire is. Figyelembe vette, hogy a felperes felszámolójának az átadott iratanyag hiányossága folytán, valamint azért, mert az iratokat eltulajdonították, a fenti

kötelezettség teljesítése nehézségbe és akadályba ütközött, ezért a felszámoló részére az első felhívást követően elegendő időt biztosított kötelezettségeinek teljesítésére. A felszámoló részére átadott iratanyag hiányossága, valamint az iratok eltulajdonítása azonban a per befejezését nem hátráltathatja, és nem késeltetheti, mert ez már a másik fél jogos érdekeit sértené. Jelen ügyben a felszámoló a felszámolás kezdő időpontja előtt megindult pert folytatta, így elvárható lett volna a felperes ügyvezetőjétől, hogy a nyilatkozatok megtétele érdekében minden tőle elvárhatót megtegyen, a felszámolót a kellő adatokkal, ismeretekkel ellássa. A jogkövetkezmények alkalmazása szempontjából pedig nincs jelentősége annak, hogy a felszámoló saját hibájából, vagy tőle független körülmények miatt nem tudta végső soron a kötelezettségét teljesíteni. Amennyiben a bizonyításra kötelezett fél tényállításának, illetve bizonyítékainak előadásával - felhívás ellenére - alapos ok nélkül késlekedik, a bíróságnak a rendelkezésre álló adatok alapján kell döntenie (Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.21.752/2008/8. számú eseti döntés).

A felperes még a Soproni Városi Bíróságon P.20.764/2004. ügyszámon folyamatban volt perben előterjesztett viszontkeresetében valóban kérte tanúk meghallgatását. A Soproni Városi Bíróság azonban az alperes viszontkeresetét elutasította, végzését a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság helybenhagyta. A jogerős határozattal befejezett ügyben előterjesztett indítványok pedig jelen ügyben joghatályosnak nem tekinthetők, azokat az elsőfokú bíróságnak nem is kellett figyelembe vennie. A felperes nem volt elzárva attól, hogy a bíróság felhívására a már jogerősen befejezett ügyben kért tanúk meghallgatását jelen ügyben is indítványozza. A felperes ezt elmulasztotta, felhívás ellenére határidőben bizonyítási indítványait nem terjesztette elő, így helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felperes elkésztett előterjesztett bizonyítási indítványát figyelmen kívül hagyva az ügyben határozatot hozott.

A rendelkezésre álló adatok alapján pedig a 2001. június 19. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségét (semmisségét) nem lehetett megállapítani, ezért az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a keresetet elutasította.

A kifejtettekre figyelemmel a Győri Ítéltábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, így a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó, Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles a felperes a feljegyzett fellebbezési illeték továbbá a jogi képviselővel eljáró II.r. alperes képviseleti költségének a megfizetésére. A képviseleti költség összegét a Győri Ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § /2/, /5/ és /6/ bekezdései alapján a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével Áfa-val együtt 25.000. forintban állapította meg.

Az I.r. alperesnek igazolt költsége a másodfokú eljárásban nem merült fel, így ebben a körben az ítéltábla a döntést mellőzte.

Győr, 2009. december 22.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Hammer Sándor sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk. bíró

A kiadmány hiteléül
kiadó: