

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.513/2009/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítélet a fellebbezési eljárásban a dr. Kozma Zoltán ügyvéd (Debrecen, Kardos utca 26. szám) által képviselt I.rendű felperes neve (címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (címe) II. rendű, és III.rendű felperes neve (címe) III. rendű felpereseknek - a perben személyesen eljáró alperes neve (címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 3.P.22.144/2005/66. számú ítélete ellen a felperesek által 73. sorszám alatt előterjesztett és a fellebbezési eljárásban 2. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítélet a bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy mellőzi a felperesek egyetemleges kötelezését eljárási illeték megfizetésére, és az I. rendű felperest 111 000 (Egyszáztizenegyezer) forint, a II. és III. rendű felperest személyenként 120 000 (Egyszázhuszezer) forint kereseti illeték megtérítésére kötelezi külön felhívásra az állam javára.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 55 500 (Ötvenötezer-ötszáz) forint, a II. és III. rendű felpereseket, hogy személyenként 60 000 (Hatvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket térítsenek meg az állam javára, külön felhívásra.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű felperes az 1990-es években különböző vállalkozásainak működtetéséhez rendszeresen vett fel kölcsönöket **Z.B.-** től.

A jelzálogjoggal biztosított szerződések az alperes édesanyjának, dr. **K.M.** debreceni ügyvédnek az irodájában készültek, annak fejrészen okiratszerkesztő ügyvédként dr. **K.M.** neve és irodájának címe, valamint telefonszáma szerepelt, és a szerződéseket is dr. **K.M.** ügyvéd írta alá. A szerződések szövegezése szerint a szerződő felek a szerződés

elkészítésére, és a szükséges ténykedések lebonyolítására is dr. **K.M.** ügyvédnek adtak meghatalmazást. Az alperes 1997. előtt ügyvédjelöltként dolgozott édesanyja irodájában, 1997-től kezdődően pedig, a jogi szakvizsga letételét követően, maga is ügyvédként működött ott.

A D-ben, 1997. július 28-án kelt, és dr. **K.M.** ügyvéd közreműködésének feltüntetése mellett készült okiratba foglalt kölcsön és jelzálog-szerződés szerint ezúttal az I. rendű felperes anyósa, özvegy I.rendű felperes neve vett kölcsön 880 000 forintot **Z.B.**-tól azzal, hogy annak kamatmentes visszafizetésére 1997. augusztus 28.-áig vállalt kötelezettséget.

A felek rögzítették a szerződésben, hogy özvegy I.rendű felperes neve tulajdonában áll a D., **M. u.** alatti ingatlan, amelyre a szerződés szerinti adós a kölcsönadó javára jelzálogjog bejegyzését engedte. A felek kijelentették továbbá, hogy a kölcsön visszafizetésének elmaradása esetén adásvételi szerződést kötnek az előbbi ingatlanra, amelynek során a kölcsönösszeg a vételár szerepét tölti be, így az okirat az adásvételi előszerződés funkcióját is betölti. A szerződést kötő felek feltétlen kötelezettséget vállaltak 1997. augusztus 31.-éig a végleges szerződés aláírására, amely esetén **ZB** további pénzösszeg megfizetését nem igényelheti.

A kölcsönösszeg visszafizetésére szabott határidő eredménytelen elteltét követően a D-i Városi Bíróság az alperes által képviselt **ZB** kérelmére 1 730 000 forint kölcsön megfizetése iránt fizetési meghagyást bocsátott ki özvegy I.rendű felperes neve ellen. A kötelezett az 54.P.20.559/99. sorszám alatt folyamatban lévő peres eljárásban 1999. január 25-én tartozását 1 500 000 forint erejéig elismerte, állítva, hogy ezt meghaladóan a tartozását rendezte. Az 1 500 000 forintot 1999. szeptember 30-ig vállalta megfizetni a jogosult részére.

Amint az a felperesek feljelentése alapján az alperes ellen megindított büntetőeljárásban a D-i Nyomozó Ügyészség perbeli iratokhoz csatolt, Ny. 133/2005. számú irataiban 91. sorszám alatt található, az I. rendű felperes által kézírással írt okiratból megállapítható, a jelzett kölcsönszerződés tényleges adósa az I. rendű felperes volt, özvegy I.rendű felperes neve valójában csak dologi kötelezettje volt a szerződésnek.

Ugyanezen okiratból kikövetkeztethetően a kölcsön visszafizetésére a szerződésben vállalt időpontig nem került sor. Miután özvegy I.rendű felperes neve a továbbiakban a fedezetnyújtást nem vállalta, 1999. február 19-én - az okirat szerint ugyancsak dr. **K.M.** ügyvéd közreműködésével - adásvételi szerződés készült, amelyben a II. és III. rendű felperesek a tulajdonukban álló D. .../22/A/12. helyrajzi szám alatti, ténylegesen **D. C. u.** 12. szám alatti társasházi öröklakásukat 2 000 000 forint vételáron eladták **Z.B.**-nak. A vételárba a felek beszámították az özvegy I.rendű felperes neve és **ZB** között akkor még folyamatban lévő perben nem vitatott 1 500 000 forint tőkét és annak kamatait, amely tartozást az eladók az okirat aláírásával özvegy I.rendű felperes nevetől átvállaltak, elismerték továbbá, hogy a vételár különbözetet **ZB** az okirat aláírását megelőzően már teljes egészében megfizette számukra. A szerződés 3. pontjában az eladók kötelezettséget vállaltak arra, hogy a vevő írásbeli felhívására 15 napon belül az ingatlant a vevő

kizárolagos birtokába és használatába adják, hozzájárultak továbbá a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez is.

Miután tehát e szerződés mögött az I. rendű felperesnek az özvegy I. rendű felperes neve által kötött szerződés szerint fennálló kölcsöntartozása állt, ekként az e kölcsöntartozás biztosítékeként jött létre. Az I. rendű felperesnek a nyomozati iratok 91. sorszáma alatt lefűzött írásbeli nyilatkozata szerint az adásvételi szerződés megkötésekor abban állapodott meg **Z.B.-val**, hogy 1999. októberig fizeti ki részére a 800 000 forint tőkét, valamint 8,5 hónapra havi

10 %-kal számított összesen 700 000 forint kamatot, összességében tehát 1 500 000 forintot. Az 1 500 000 forint összegű tartozásból úgy vált az adásvételi szerződésben vételárként feltüntetett 2 000 000 forintos tartozás, hogy 2000. februárjáig további 4 hónapra összesen 500 000 forint kifizetését is vállalta az I. rendű felperes. Ahhoz, hogy ezúttal a fedezetet adásvételi szerződés biztosítsa, **ZB** ragaszkodott. Az I. rendű felperes állítása szerint abban is megállapodtak, hogy **ZB** az adásvételi szerződést csak abban az esetben nyújtja be a földhivatalhoz, ha a kölcsön visszafizetése a megadott határidőn belül nem történik meg.

A nyomozati iratok 187. sorszáma alatt található tulajdoni lap másolatokból megállapíthatóan **ZB** 1999. február 22-én benyújtotta a D-i Körzeti Földhivatalhoz a II. és III. rendű felperesekkel megkötött adásvételi szerződést, így a **C.** utcai lakásra a földhivatal **ZB** tulajdonjogát a 43490/1999.02.22. számú határozatával bejegyezte. Ezt követően **ZB** az ingatlant továbbértékesítette **KI.** részére, akinek a tulajdonjogát 1999. december 21-én jegyezte be a földhivatal, majd tőle 2000. április 10-én kelt határozattal a tulajdonjogot **TS.** szerezte meg.

KI. a vételt követően a lakást kiürítette, és a berendezési tárgyakat két garázsban helyezte el, majd 2001. áprilisában telefonon értesítette az I. rendű felperest, hogy az ingóságokat hol veheti át. Az I. rendű felperes ezt követően leánya **KG.**, **KI.**, illetve további két személy, valamint az alperes jelenlétében a garázsokba elhelyezett ingóságokat a helyszínen leltár szerint átvette, majd azokat az általa bérelt garázsba szállíttatta el. Az ingóságokról tételes jegyzőkönyvet **KG.** készített.

Az ingóságok számbavételekor az I. rendű felperes már szóvá tette azt, hogy azok között a korábban a lakásban tárolt családi ékszerek, illetve az általuk a konyhába beépített értékes tűzhely nem lelhetőek fel, emellett készpénz is eltűnt. Az ékszerekről ekkor az I. rendű felperes és **KG.** egy ábrával illusztrált leírást is készített.

A felperesek 2005. április 11-én feljelentést tettek a ... Megyei Rendőr-főkapitányságon az alperes, valamint **KI.** és **ZB** ellen. Állították, hogy a szerződéskötéskor ténylegesen közreműködő alperes az eredeti megállapodást megszegte, és annak ellenére, hogy az üzletkötés során a felperesek megbízottjaként járt el, közreműködött abban, hogy **ZB** a II. és III. rendű felperesek tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogát megszerezze, és azt átjuttassa, **KI.**nek, akiről később derült ki, hogy valójában az alperes üzlettársa.

A feljelentés alapján a haszonszerzés végett elkövetett ügyvédi visszaélés büntette miatt az alperes ellen megindult nyomozást a D-i Nyomozó Ügyészség a 2006. július 17-én kelt Ny. 133/2005. számú határozatában megszüntette, az ez ellen a felperesek által előterjesztett panaszt a ... Megyei Főügyészség a 2006. augusztus 2-án kelt B. 2272/2005. számú határozatában elutasította, megállapítva, hogy a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján rendelkezésre álló bizonyítékok nem utalnak bűncselekmény elkövetésére, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény.

A felperesek a büntető feljelentéssel párhuzamosan panasszal éltek a D-i Ügyvédi Kamarához is, azonban a D-i Ügyvédi Kamara elnöke a P.21/2005. számú 2005. március 25-én kelt határozatában az alperes ellen a vizsgálat lefolytatását azon okból megtagadta, hogy, ha történt is fegyelmi vétség, az már elévült. E határozatot az Országos Ügyvédi Kamara helybenhagyta.

A felperesek a ... Megyei Bíróságon 2005. június 20-án előterjesztett keresetükben az alperest a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján összesen 5 850 000 forint, valamint annak 2000. február 20-tól a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni, perköltségre is igényt tartva.

Követelésük indokaként előadták, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor sem a II. és III. rendű felperesnek, sem **Z.B.**-nak nem állt szándékában a lakás tulajdonjogának átruházása, illetve annak megszerzése, a szerződés csupán a kölcsön fedezetéül szolgált. A szerződés megkötésekor **ZB** ígéretet tett arra, hogy a szerződést egy évig nem nyújtja be a földhivatalhoz, azonban ezen ígéretét megszegve az ingatlan tulajdonjogát még 1999. februárjában a nevére íratta, majd azt 2000. decemberében eladta **KI.**nek, akiről 2005. februárjában tudták meg a felperesek, hogy már 2000. áprilisában is az alperes üzlettársa volt. Az adásvételi szerződés alapján **ZB** birtokba nem lépett, kulcsot a lakáshoz nem kapott, ennek ellenére **KI.** anélkül, hogy a felpereseket erről előzetesen értesítette volna, a lakást önkényesen kiürítette, az abban lévő ingóságokat két garázsban helyezve el. Az ezt követő ingóság átadás-átvételi eljárás során kiderült, hogy az eddig a lakásban tárolt ingóságok közül 260 000 forint készpénz, 880 000 forint értékben családi ékszer eltűnt, illetve a lakásban maradt egy a felperesek által beépített, tehát eredetileg nem a lakás tartozékát képező 100 000 forint értékű tűzhely. A helyszínen történt átadás-átvétel során az alperes ígéretet tett arra, hogy a lakás és az eltűnt ingóságok visszaszerzésére megteszi a szükséges lépéseket, erre vonatkozóan a felperesek az alperes részére ügyvédi megbízást is adtak. Az alperes azonban ezt követően csupán évekig hitegette a felpereseket a szükséges intézkedések megtételéről, azonban ténylegesen a megbízásban foglaltakat nem teljesítette. Ezzel a család magatartásával kárt okozott a felpereseknek, mert megghiúsította, hogy az ingatlant névleg megvásárló és az eltűnt ingóságok tekintetében is kártérítési felelősséggel bíró **KI.**tel, illetve **Z.B.**-val szemben érvényesíthessék a jogaikat. A kárukat a lakás esetében a 2 000 000 forint szerződésben szereplő vételár (ténylegesen kamattal növelt kölcsönösszeg) és a tényleges 6 000 000 forint forgalmi érték különbözetében, 4 000 000 forintban, az eltűntetett ingóságok ellenértékében, 1 140 000 forintban, a tönkrement ingóságok ellenértékében, 290 000 forintban, valamint további 420 000 forintban jelölték meg. Ez utóbbi összeg a felperesek

által kényszerűségből, az ingóságok elhelyezésére bérelt helyiség után kifizetett bérleti díj összegének felel meg.

A felperesek az 50. sorszámú kereset módosításukban a kereset jogalapját akként pontosították, hogy miután a perben kihallgatott **ZB** a tanúvallomása szerint sem lakást venni, sem adásvételi szerződést kötni nem kívánt, csupán biztosítékra tartott igényt, nem kívánt továbbá a lakásba beköltözni sem, azt tovább is értékesítette, ebből nyilvánvalóan következik, hogy az alperes semmis szerződést készített. A felperesek kára pedig a semmis szerződésből ered, amely más úton nem kompenzálható. Azzal ugyanis, hogy az alperes adásvételi szerződésre vonatkozóan készített okiratot, megnyitotta azt a lehetőséget, hogy **ZB** a „tulajdonában nem álló” lakást bármikor értékesíthesse. Az alperesnek, mint okiratszerkesztő ügyvédnek, minderről a szerződés megkötésekor nyilvánvalóan tudomással kellett bírnia. A felpereseket ennek megfelelően az elveszített lakás teljes forgalmi értéke megilleti, amely kárként jelentkezett akkor, amikor a lakást **ZB KI.**nek értékesítette.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésében nem ő, hanem édesanyja működött közre, ebben az időben a felpereseket nem is képviselhette, hiszen az ellenérdekű fél, **ZB** megbízása alapján ő járt el képviselőként az özvegy I.rendű felperes neve elleni fizetési meghagyásos, illetve perré alakult eljárásban. Azt nem vitatta, hogy jelen volt az ingóságok átvételekor, illetve, hogy ezt követően a felperes több ízben jogi tanácsot kért tőle, tagadta azonban azt, hogy a felperesekkel az általuk állítottak szerinti eljárások megindítására vonatkozóan megbízási szerződést kötött volna.

Az elsőfokú bíróság beszerezte a büntetőeljárás iratait, valamint részben közvetlenül, részben megkeresett bíróság útján tanúként hallgatta meg az I. rendű felperes testvérét, **GI.** t, **Z.B.-**t, a perbeli időszakban az alperes ügyvédi irodájának vezetőjét, **MB-** t, a felperes lányát, egyben a II. rendű felperes nővérét, **KG-** t, **LJ-** t, aki a perbeli időszakban az alperes irodájában adminisztratív feladatokat látott el, továbbá **dr. GM.** ügyvédet, aki a perbeli időszakban ügyvédjelöltként állt alkalmazásban az alperes édesanyjának ügyvédi irodájában.

A bizonyítási eljárás lefolytatását követően meghozott ítéletében a felperesek keresetét elutasította, és kötelezte őket arra, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 15 nap alatt 10 000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 351 000 forint állam által előlegezett kereseti illetéket.

Az ítélet indokolásában tényként állapította meg, hogy a perbeli adásvételi szerződést, illetve az azt megelőzően az özvegy I.rendű felperes neve és **ZB** között létrejött kölcsön- és jelzálogszerződést nem az alperes készítette, az okiratok tanúsága szerint ugyanis azok elkészítésében dr. **K.M.** működött közre. Nem találta bizonyítotttnak, hogy 4 000 000 forint értékkülönbség mutatkozna a szerződéshez képest a **C.** utcai lakás forgalmi értékében. Tévesnek találta az arra való hivatkozást, hogy a **ZB** és **KI.** között létrejött szerződés visszavezethető lenne az alperes magatartására, tekintve, hogy ezt az adásvételi szerződést a szerződést kötő felek megbízása alapján dr. **ZS.** d-i ügyvéd készítette. Az ezt

követően **KI.** és **TS.** közti adásvételi szerződés megkötésében pedig dr. **VM** h-i ügyvéd működött közre.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek - elsődlegesen a II. és III. rendű felperesek, mint a **C.** utcai ingatlan volt tulajdonosai - azt sem bizonyították, hogy az adásvételi szerződés megtámadására vonatkozóan az alperes részére meghatalmazást adtak volna. E körben elsődlegesen utalt arra, hogy a felperesek keresetükben szerződésszegéssel okozott kár helyett eleve szerződésen kívül okozott kár megtérítése címén igényelték a kártérítés összegét az alperestől. Rámutatott továbbá arra, hogy az 1998. évi XI. törvény alapján ahhoz, hogy az ügyvéd ügyfele képviselőként eljárjon, írásbeli meghatalmazással kell rendelkeznie. A II. rendű felperes és az alperes évekig egy munkahelyen dolgoztak, azonban a II. rendű felperes ez alatt az idő alatt sem kérte számon az alperesen a megbízási szerződés teljesítésének elmaradását. Bizonyítatlan maradt továbbá a felpereseknek az az igénye is, hogy az alperes helytállással tartozna az ingóságok eltűnése miatt. Az alperes ugyanis az ingóságok őrzésére, felügyeletére vonatkozóan megbízással nem rendelkezett, így az eltűnéssel összefüggésben kártérítési felelőssége sem állapítható meg. A felperesek által kényszerűen bérelt helyiség bérleti díjának felmerülése sem vezethető vissza okszerűen az alperes magatartására. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében szabályozott, a kártérítési felelősséget megalapozó jogellenes magatartás hiányában tehát a felperesek keresete megalapozatlan.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésükben a felperesek annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását indítványozták. Hivatkoztak arra, hogy a korábban a felperesek képviselőként eljáró dr. **FI.** ügyvéd a 2009. április 8-án kelt, az elsőfokú bírósághoz április 14-én érkeztetett beadványában még további öt tanú - ... - meghallgatását kérte, az elsőfokú bíróság azonban a bizonyítási indítványnak nem adott helyet, és ítéletében sem adott számot az indítvány mellőzésének indokáról. E tanúk a felperesek és az alperes között létrejött megbízási szerződésről, az alperes irodájában tett látogatások során a felvilágosításra adott halogató válaszokról tudtak volna nyilatkozni, alátámasztva ezzel a felperesi előadást. Emellett az elsőfokú ítélet hiányos is abban a tekintetben, hogy a kérdéses ingatlan vételárát nem tünteti fel, holott az a perbeli keresetben megjelölt értékkülönbözet szempontjából fontos.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A felperesek fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az ítéletábra csupán néhány, nyilvánvaló elírás miatti ténybeli tévedés esetében helyesbítette, az abban foglaltaktól eltérően továbbá azt állapította meg, hogy az özvegy I. rendű felperes neve és **ZB** között létrejött kölcsön- és jelzálogszerződés megkötésében helyesen nem dr. **KM.**, hanem az alperes működött közre. Ezt a tényt **ZB** a büntetőeljárás során történt tanúkihallgatásakor kétséget kizáróan megerősítette. (Nyomozati iratok 341. oldal)

Az ekként javított és helyesbített tényállás alapján az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helyes, annak indokolását azonban, részben a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel, az ítéletábra a következőkkel tartja szükségesnek kiegészíteni:

A felperesek keresetükben követelésük jogalapjaként a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat jelölték meg. Ugyanakkor elsődleges ténybeli alapként arra hivatkoztak, hogy 2000. áprilisában megbízást adtak az alperesnek a lakás, illetve az eltűnt ingóságok visszaszerzésére vonatkozó eljárások megindítására, az alperes azonban e megbízásban foglaltaknak nem tett eleget, és ezért áll fenn a kártérítési felelőssége. E tények alapján tehát az elsődleges kereseti tényállítás szerint valójában szerződés nem teljesítésével, azaz szerződés-szegéssel okozott kár megtérítését kérték, amely követelés jogalapja helyesen a Ptk. 298., vagy 313. §-a, illetve a 318. §-a szerint alkalmazandó 339. §.

A Pp. 164. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel ekként - amint arra az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen rámutatott - az elsődleges kereseti tényállítás körében a felpereseknek mindenekelőtt a megbízási jogviszony létrejöttét kellett volna a perben bizonyítaniuk, ezt követően annak megszegését, mint jogellenes magatartást. Miután a kártérítési felelősségnek a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerinti négy eleme közül - úgymint jogellenesség, felróhatóság, kár, és okozati összefüggés - bármelyiknek a hiánya kizárja a felelősség megállapítását, a megbízási szerződés bizonyításának hiánya minden további bizonyítást szükségtelenné tett.

A felperesek az általuk állított e tények alátámasztására részben tanúbizonyítást ajánlottak fel. A Pp. 167. §-ának rendelkezése értelmében, ha a fél a tényállításait tanúkkal kívánja bizonyítani, a tanúk nevén és idézhető címén kívül meg kell jelölnie a bizonyítani kívánt (konkrét) tényeket is.

A felperesek eredetileg valóban az adásvételi szerződés, illetve az alperes megbízásával kapcsolatos szerződés létrejöttével kapcsolatban kérték **TM.** tanúkénti meghallgatását, a 37. sorszámú beadványukban azonban a tanú kihallgatását már csupán a lakás kiürítésével kapcsolatos eljárásra, illetve a lakásban tartott ingóságokra vonatkozóan tartották szükségesnek. A bizonyítandó tények módosulására tekintettel tehát az elsőfokú bíróság nem vétett eljárási hibát akkor, amikor - helyesen - nem találván bizonyítottnak az alperes megbízására vonatkozó szerződés létrejöttét, a továbbiakban eltekintett **TM.** meghallgatásától.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző 2009. április 6-án megtartott tárgyalásra szóló idézést az I. és II. rendű felperesek akkori jogi képviselője szabályszerűen átvette, míg a III. rendű felperes részére küldött idézés „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A tárgyalás felperesek, illetve jogi képviselőjük távollétében történő megtartása tehát szabályos volt. A felperesek 2009. április 8-án kelt 67. sorszámú beadványa pedig, amelyben **TM.**t már ismételten annak bizonyítására kérték meghallgatni, hogy az alperes a tanú előtt többször nyilatkozott „az ügy állásáról”, az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, 2009. április 14-én érkezett az elsőfokú bírósághoz, annak tartalmát tehát az ítélet meghozatalakor az elsőfokú bíróság még nem vehette figyelembe. A fellebbezési

eljárásban pedig a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése alapján ezen bizonyítékra hivatkozni nem lehet.

Az elsőfokú eljárás során a felperesek **DZ** t azért kérték tanúként meghallgatni, mert vallomásaival azt kívánták bizonyítani, hogy hozzá, mint magánnyomozóhoz az I. rendű alperes vitte el az I. rendű felperest annak érdekében, hogy tegyen lépéseket **KI.** hollétének felderítésére. Az elsőfokú bíróság ugyan mellőzte a tanú meghallgatását, azonban e tanú vallomása önmagában még abban az esetben sem szolgáltatott volna bizonyítékot arra vonatkozóan, hogy a felperesek és az alperes között megbízási szerződés jött létre, ha azt a tény, amire vonatkozóan a tanúvallomást bizonyítékként a felperesek felajánlották, a tanú vallomása igazolta volna.

A felperesek **KI.**et és **SZ** t a lakás feltörésével és annak kiürítésével kapcsolatban kérték tanúként meghallgatni. A büntetőeljárás iratokból ugyan kétséget kizáróan megállapítható, hogy a lakást **KI.** ürítette ki, azonban a felperesek arra vonatkozóan, hogy **KI.** ezen eljárása okozati összefüggésben állna az alperes felperesek által állított, szerződésszegéssel kapcsolatos jogellenes, felróható magatartásával, tényelőadást nem tettek. Az elsőfokú bíróság tehát e tanúk meghallgatását is alappal tartotta szükségtelennek.

VV tanúkenti meghallgatását a felperesek az 58. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint először a 2008. június 30-án megtartott tárgyaláson kérték azzal, hogy idézési címét 15 napon belül vállalták bejelenteni. Az elsőfokú bíróság a szeptember 30-án kelt 60. sorszámú végzésében felhívta a felperesek képviselőjét a tanú idézhető lakcímének 3 napon belül történő bejelentésére. A végzést az I. és II. rendű felperesek akkori jogi képviselője 2008. október 3-án átvette, azonban az abban foglaltaknak csak az elsőfokú ítélet meghozatalát követően előterjesztett 67. sorszámú beadványukban tettek eleget. Így az elsőfokú bíróságon e tanú meghallgatásának mellőzése kapcsán sem követett el eljárási hibát.

A másodlagos kereseti tényállítást az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában figyelmen kívül hagyta, ezért e körben azt az ítéletábra a következőkkel egészíti ki.:

A Pp. már hivatkozott 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felpereseket a másodlagos kereseti tényállítás körében annak bizonyítása terhelte, hogy az alperes által szerkesztett adásvételi szerződés ügyletkötési akarat hiánya miatt semmis, valamint, hogy a semmis szerződés megkötésében való közreműködése az alperesnek olyan jogellenes és felróható magatartásnak minősül, amellyel okozati összefüggésben a felpereseknek kára keletkezett.

A felpereseknek azonban már a szerződés akarathiányra alapított semmiségére vonatkozó állítása is eleve megalapozatlan.

Z.B.-nak, amint az a büntetőeljárás során tett vallomásából megállapítható, elsősorban valóban a kamat formájában hasznot hozó kölcsönszerződés megkötése állt szándékában, a II. és III. rendű felperesekkel kifejezetten a kölcsönszerződésben az I. rendű felperes által vállalt kötelezettség biztosítása érdekében kötött adásvételi szerződést. Részéről a

lakás tulajdonjogának megszerzése és annak a kölcsön visszafizetésére kikötött határidő eredménytelen elteltét követő továbbértékesítése tehát annak érdekében történt, hogy a kölcsön adott pénzéhez, és annak kamataihoz hozzájusson. Ez a körülmény azonban nem jelenti az ügyleti akarat hiányát, így az adásvételi szerződést nem teszi semmisé. A bírói gyakorlat szerint ugyanis a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdésében szabályozott szerződési szabadság elvéből következik, hogy nem tilos a szerződés biztosítékaul adásvételi szerződést kötni a Ptk-ban szabályozott egyéb szerződést biztosító mellékkötelezettségek körén kívül eső szerződéses konstrukcióval. (BDT. 2007. évi 1684. sorszám alatt közzétett eseti döntés)

A II. és III. rendű felperesek oldalán sem hiányzott az ügyleti akarat. A szerződés megkötésekor ugyanis nyilvánvalóan tisztában voltak azzal, hogy a biztosítékként felajánlott ingatlan tulajdonjoga a kölcsönszerződés nem teljesítése esetén elveszhet. A II. és III. rendű felpereseknek, akik a periratok tanúsága szerint magas iskolázottsággal rendelkeznek, az adásvételi szerződés aláírásakor ezzel a lehetőséggel nyilvánvalóan számot kellett vetniük. Nem jelenti az ügyleti akarat hiányát tehát az, hogy a szerződés megkötésekor bíztak abban, hogy a kölcsön visszafizetése esetén az ingatlan tulajdonjogát megtarthatják, vagy visszaszerezhetik. A rendelkezésre álló adatok kétségtelenül nem elegendők az adásvételi szerződés mögötti kölcsönszerződés kikötéseinek teljes körű feltárásához, alappal feltételezhető azonban, hogy abban az esetben, ha az I. rendű felperes az általa előadottak szerint a kölcsön visszafizetésének az elsődleges megállapodás szerint 1999. októberéig eleget tett volna, a felek az adásvételi szerződést felbontották volna. **ZB** büntetőeljárásban tett tanúvallomása szerint ugyanis az ingatlant kizárólag azért adta el, mert bizonytalannak látta a kölcsönszerződés teljesítését.

A feltűnő értékaránytalanság miatt fennálló értékkülönbség kárként csak a lakás korábbi tulajdonosainál a II., illetve III. rendű felpereseknél jelentkezhetett volna, azonban a II. és III. rendű felperesek ehhez kapcsolódóan sem bizonyították a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglalt feltételek fennálltát. Arra ugyanis a perben nem merült fel adat, hogy a szerződésben kikötött vételár összegének megállapításában az alperes jogellenes és felróható magatartással működött volna közre, a feltűnő érték-aránytalanság, mint objektív tény fennállása esetén a II. és III. rendű felpereseknek a velük szerződő féllel szemben lett volna lehetőségük a szerződés Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésén alapuló megtámadására.

Az I. rendű felperest az általa állítottak szerint az ingóságok elvesztéséből, megrongálódásából, illetve az általa kényszerűen bérelt garázs bérleti díjából eredően ért kár bekövetkezésének pedig még annak bizonyítottsága esetén is egyedüli releváns oka az volt, hogy az ingóságok tárolására szolgáló lakást **KI.** a felperesek előzetes felszólítása nélkül üritette ki. Az alperes ebben való közrehatását ugyanis a per adatai nem támasztották alá.

Az ítélet tábla a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alkalmazásával a fenti indokolásbeli kiegészítéssel helybenhagyta.

Észlelte ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság a felpereseket egyetemlegesen kötelezte a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett kereseti illeték

megtérítésére, noha a felperesek perbeli előadásából megállapíthatóan az egyes felperesek esetében eltérő érdekelttség állt fenn az érvényesített kártérítés egyes tételeire vonatkozóan, és perbeli előadásuk szerint sem tekintették magukat egyetemleges jogosultaknak.

A Pp. 3. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az I. rendű felperesnek keresetösségi joga csak az ő tulajdonát képező, eltűnt, illetve megrongálódott ingóságok, valamint a bérleti díj kifizetése kapcsán felmerülő kár megtérítésének követelésére állt fenn, míg a lakás értékcsökkenésével kapcsolatos kártérítési igényt a perben kizárólag a lakás volt tulajdonosai, a II., illetve III. rendű felperesek érvényesíthettek. Az általuk a pereszteségükre tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján megtérítendő illeték összegét ezért az ítélőtábla a felperesek érdekeltségének arányában a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésének második mondata alapján hivatalból eljárva helyesbítette.

Ugyanezen elvek mentén kötelezte az ítélőtábla a fellebbezési eljárásban is peresztes felpereseket az állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére is.

Az ítélőtábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2010. február 2.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. a tanács elnöke, előadó, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró,
Cogoiné dr. Boros Ágnes sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -