

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szántó Anett pártfogó ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Kócsó és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kócsó Tünde ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt I. rendű **alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. r. és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. r. alperesek ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. április 6. napján kelt 24.P.21.034/2008/24. számú ítélete ellen a felperes által 26. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 napon belül 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Megállapítja, hogy a felperes pártfogó ügyvédjének díját teljes egészében a felperes viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A b.-i 3091. hrsz.-ú lakóház, udvar, gazdasági épület kereskedelmi egység megnevezésű ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadban a felperesnek, 1/2-ed tulajdoni hányadban a felperes fiának, a II. r. alperesnek a tulajdona, akinek tulajdoni hányadát a felperes özvegyi haszonélvezeti joga terheli. Az I. r. alperes a H.-ban 2002. november 14. napján kelt kölcsönszerződés alapján 63.000 eurót, a G.-ban 2003. március 25. napján kelt kölcsönszerződés alapján pedig 17.000 eurót adott kölcsön a II. r. alperesnek. A kölcsönök visszafizetésének biztosítására 2002. november 15. és 2003. március 26. napján a felperes és a II. r. alperes, mint a fenti

ingatlan tulajdonosai és a felperes, mint az özvegyi jog jogosultja jelzálogjogot engedélyeztek az ingatlanra az I. r. alperes javára. A szerződések alapján a jelzálogjog az I. r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A felperes, valamint a II. r. alperes 2002. november 19. napján közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot tettek, amelyben a II. r. alperes elismerte, hogy 63.000 euró kölcsönrel tartozik az I. r. alperesnek. A felperes ezért a tartozásért kézfizető kezességet vállalt és tudomásul vették, hogy az I. r. alperessel megkötött jelzálogszerződés alapján a jogosult végrehajtás alá vonhatja az $\frac{1}{2}$ -ed - $\frac{1}{2}$ -ed arányban közös tulajdonukat képező b.-i ingatlant, egyúttal vállalták, hogy végrehajtás esetén az ingatlant kiürítik, és beköltözhető állapotban bocsátják az árverési vevő birtokába.

2003. március 27. napján a felperes és a II. r. alperes ugyancsak közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot tettek, amellyel a II. r. alperes a 17.000 euró kölcsöntartozás fennállását ismerte el az I. r. alperes felé, a felperes pedig, mint özvegyi haszonélvezeti jog jogosultja, az alperes pedig, mint tulajdonos zálogkötelezettek úgy nyilatkoztak, hogy az I. r. alperes a fennálló tartozása erejéig jogosult bármely részlet meg nem fizetése esetén közvetlen bírósági végrehajtást kezdeményezni, a követelést lejárttá tenni, és vállalták ez esetben, hogy a jelzáloggal lekötött ingatlant kiürített állapotban bocsátják a jogosult rendelkezésére.

A felperes a közjegyzőkkel azt nem közölte, hogy rosszul hall, kérdést a közjegyzők felé nem tett az okirat tartalmával kapcsolatban.

A felperes a II. r. alperestől úgy tudta, hogy a b.-i ingatlan lakóházas részét nem, csak a kereskedelmi egységet érinti a jelzálogjog, amihez a felperesnek csak, mint özvegyi jog jogosultjának a hozzájárulása volt szükséges. A felperesnek ezt a tudomását nem az I. r. alperes okozta, és azt nem is ismerhette fel.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felek között 2002. november 15. napján, illetve 2003. március 26. napján létrejött jelzálogszerződések, valamint a 2002. november 19. és 2003. március 27. napján közjegyzői okiratba foglalt szerződéses nyilatkozatok a Ptk. 210.§ (1), (2) és (4) bekezdései alapján érvénytelenek, és kérte az eredeti állapot helyreállítását, a jelzálogjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes bizonyítási kötelezettsége ellenére a perben nem bizonyította azt a tényállítást, hogy az I. r. alperes, illetőleg jogi képviselője okozta, illetőleg felismerhette a felperesnek azt a tévedését, hogy az I. r. alperes javára alapított jelzálogjog a perbeli ingatlannak a felperesi haszonélvezeti joggal terhelt II. r. alperesi tulajdonban lévő $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadára természetben csak a kereskedelmi egységre terjed ki. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli esetben másik szerződő félnek a felperes vonatkozásában az I. r. alperes minősül, hiszen a jelzálogjogot alapító szerződésben és a közjegyzői okiratokban a felperes

mellett a II. r. alperes is kötelezettként tett jognyilatkozatot. Alaptalannak találta a jogi kérdésben való tévedésre alapított kereseti kérelmet is, megállapítva, hogy a felperes az I. r. alperessel megkötött ügyvéd által szerkesztett jelzálogjog alapító szerződésekkel, illetőleg a közjegyzői okiratokba foglalt nyilatkozatokkal kapcsolatban sem jelölt meg olyan jogszabályt, amely tartalmáról az ügyvéd, illetőleg a közjegyző téves tájékoztatást adott volna. Az ebben a körben kihallgatott közjegyző tanúk vallomása a felperes tényelőadását nem támasztotta alá, az okiratot szerkesztő ügyvéd kihallgatására pedig az ügyvédi titoktartás alól való felmentés II. r. alperes részéről történő megtagadása folytán nem volt lehetőség. Ugyancsak bizonyítottság hiányában utasította el a megtévesztésre alapított kereseti kérelmet is.

Az ítélet ellen annak megváltoztatása és a kereset teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Változatlanul állította, hogy a felperes szerződéses akarata csak arra irányult, hogy az I. r. alperes javára a jelzálogjog a perbeli ingatlan felperesi haszonélvezeti joggal terhelt II. r. alperesi tulajdoni illetőségére, természetben a kereskedelmi egységre terjedjen ki. A jelzálogjogot alapító szerződések nem jöttek létre, ugyanis a felperes szerződéses akarata a saját tulajdonában álló tulajdoni hányad jelzálogjoggal való megterhelésére nem irányult. A felperesnek nem volt tudomása arról, hogy a saját lakása, valamint a kereskedelmi egység egy helyrajzi szám alatt szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Hivatkozott arra, hogy a felperesnek azért nem állt módjában bizonyítani azt, hogy az I. r. alperes okozta vagy felismerhette a felperes tévedését, illetőleg, hogy az I. r. alperes megtévesztő magatartása folytán kötött ilyen tartalommal jelzálogszerződést a felperes, mert a II. r. alperes a jelzálog jogot alapító szerződést szerkesztő ügyvéd részére a titoktartás alóli felmentést nem adta meg. A jogi kérdésben való tévedéssel összefüggésben utalt arra, hogy a felperesnek nem volt tudomása arról, hogy mit jelent a kézfizető kezesség, milyen jogkövetkezményei lehetnek egy esetleges végrehajtási eljárásban ennek a felperesre nézve és nem tudott arról sem, hogy az adós tulajdonában lévő ingatlant az ingatlan jellegére és az ingatlant terhelő jogra tekintet nélkül végrehajtás alá lehet vonni.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes által tévedésként megjelölt körülmények legfeljebb csak titkos fenntartásként értékelhetők, amelyet azonban az I. r. alperes nem okozhatott, és ekként fel sem ismerhetett. Ugyanez kizárt az eljáró közjegyzők részéről is, mivel a felperes által aláírt okirat tartalma szerint, azt aláírás előtt a felperesnek felolvasták és megmagyarázták.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A helyes tényállásból érdemben is helyes jogi következtetés levonásával hozta meg az elsőfokú bíróság a kereset elutasítására vonatkozó ítéleti döntését, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdése és 254.§ (3) bekezdése alapján annak helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.

A fellebbezésében a felperes olyan új tényt vagy körülményt nem jelölt meg, amely az elsőfokú eljárásban elbírálásra ne került volna, illetve, amellyel az elsőfokú bíróság ítélet indokolásában ne foglalkozott volna, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett helyes indokok megismétlését mellőzte.

Az alaptalanul fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, és a Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint 86.§ (3) bekezdése alapján köteles az I. r. alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét megfizetni, amely az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. A felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

A pervesztes felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése, 86.§ (3) bekezdése és 87.§ (2) bekezdése alapján köteles a pártfogó ügyvédi munkadíj viselésére azzal, hogy a munkadíj összegéről az illetékes Jogi Segítségnyújtó Szolgálat a 2003. évi LXXX. tv. 62.§-a alapján maga rendelkezik.

Pécs, 2010. február 10.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró