

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Radnai Szilárd ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Pintér Gyula ügyvéd által képviselt I.r., és által képviselt II.r. alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fonyódi Városi Bíróság előtt 2.P.20.426/2007. számon indult és a Somogy Megyei Bíróság 2008. június 19-én kelt 3.Pf.20.756/2008/2. számú ítéletével befejezett perben 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 Somogy Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 3.Pf.20.756/2008/2. számú ítélet hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és édesanyja az I.r. alperes osztatlan közös tulajdonát képezte $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a balatonlellel perbeli lakásingatlan. Az ingatlanban az I.r. alperes lakik. A 2006. június 6-án kelt adásvételi szerződés szerint felperes eladja az I.r. alperesnek a tulajdonában álló, a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. A 4. pont szerint a vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az eladónak. Az okiraton szerepel, hogy dr.A. I. ügyvéd a szerződést ellenjegyezte.

Felperes keresetében a Ptk.235.§, 236.§-ában foglaltakra hivatkozással megtámadta a fenti szerződést, kérte, hogy a bíróság az érvénytelen szerződés miatt az eredeti állapot helyreállítását rendelje el. Előadta, az I.r. alperes megtévesztette, olyan tájékoztatást adott, mely szerint az okirat aláírására hitel felvétel miatt van szükség. Az okirat aláírásakor ügyvéd nem volt

jelen, a vételár kifizetésre nem került. Felperes 2007. szeptember 17-én értesült arról, hogy az I.r. alperes az adásvételi szerződést benyújtotta az illetékes földhivatalhoz, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, a felperes jelentős összegű tartozást halmozott fel, ez a körülmény veszélyeztette az I.r. alperes által lakott ingatlan helyzetét. Nem vitatta, hogy a szerződés aláírásakor a vételárat nem fizette meg a felperesnek, azonban arra hivatkozott, hogy a felperes nagyobb összegű tartozását egyenlítette ki.

A II.r. alperes a kereset elutasítását kérte.

A Fonyódi Városi Bíróság 2008. március 6-án kelt ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 100.000,-Ft perköltséget, valamint kötelezte az eljárási illetéknek a megfizetésére. A Ptk.236.§ /1/ bekezdése, 237.§ /1/ bekezdése és 210.§ /1/ bekezdésére hivatkozással rámutatott, a megtévesztést a felperesnek kellett volna bizonyítania. A bizonyítékok mérlegelésével az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperesnek ezt nem sikerült igazolnia.

A Somogy Megyei Bíróság 2008. június 19-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokainál fogva helybenhagyta. Osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperes a Pp.164.§ /1/ bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, nem bizonyította, hogy az I.r. alperes a felperest megtévesztette, tévedésbe ejtette, és ez utóbbit ő okozta, vagy felismerhette volna. A megítélt perköltséget sem találta túlzottnak, figyelemmel a pertárgyértékére, s a kifejtett ügyvédi tevékenységre.

Felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesi keresetnek megfelelő határozat meghozatalát indítványozta. Kifejtette, az I.r. alperes megtévesztette a felperest, mely a felperes oldalán tévedést eredményezett. Az I.r. alperes aktív tevékenységével (személyesen kora reggel jelent meg felperesnél), illetve aktív magatartásával (elhallgatta az aláíratott dokumentum valós tartalmát és annak következményeit), megtévesztette a felperest. Nem érthető, hogy a perben eljáró bíróságok miért nem vették figyelembe, hogy a felperes a szerződés szerinti vételárat nem adta át, az ügyvéd nem volt jelen az ügylet aláírásakor, az I.r. alperes kihasználta a felek közötti rokoni bizalmi viszonyt. A szerződés ellenjegyzésére sem került sor szabályosan, az okiraton szereplő ellenjegyzés nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 32.§ /2/ bekezdés d.)

pontjában, illetve az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv. 27.§ /1/ bekezdés b.) pontjában írtaknak. Az ügyvéd munkadíjára vonatkozó felperesi fellebbezési kérelmet a másodfokú bíróság gyakorlatilag figyelmen kívül hagyta.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelemben írtakra nem tettek észrevételt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei vizsgálta, és megállapította, hogy az a felülvizsgálati kérelemben írt okokból nem jogszabálysértő.

Felperes keresetében tévedésre hivatkozva kérte a szerződés érvénytelenségének megállapításával az eredeti állapot helyreállítását. A perben eljáró bíróságok a bizonyítékokat mérlegelve egyezően arra a megállapításra jutottak, hogy bár a felperest terhelte a bizonyítási teher, nem tudta bizonyítani, hogy tévedését az I.r. alperes okozta, vagy felismerhette. A felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére csak kivételesen van lehetőség, ha a bizonyítékok mérlegelésére iratellenesen, a logika alapvető szabályait megsértve került sor. Ez az adott ügyben nem állapítható meg. A bíróságok által kifejtetteket a Legfelsőbb Bíróság azzal egészíti ki, hogy a bírói gyakorlat a tévedés menthetőségét a szerződés sikeres megtámadása feltételének tekinti. A felperes azon érvelése, hogy tévedett a per tárgyát képező adásvételi szerződés aláírásakor, mivel úgy gondolta, hogy az hitel felvételével kapcsolatos szerződés, a felperes tévedését nem teszi menthetővé. Amennyiben ugyanis a felperes úgy írta alá a szerződést, hogy nem olvasta el (a felperes maga ekként nyilatkozott, tanúk is így nyilatkoztak), akkor a szerződés eredményes megtámadásának a Ptk.4.§ /4/ bekezdése az akadálya, ugyanis saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat. A vételár ki nem fizetése (szemben a szerződési rendelkezéssel) a szerződés érvénytelenségét nem alapozza meg. Az ügyvédi ellenjegyzés esetleges hiányossága jelen peres eljárásban nem volt vizsgálendő, figyelemmel arra, hogy az ellenjegyzés hiánya, vagy esetleges nem megfelelő alakiséga az ingatlan adásvételi szerződést nem teszi érvénytelenné (BH.1999/415.).

A mérlegeléssel megállapított első fokú perköltség mérséklésére sem látott a Legfelsőbb Bíróság lehetőséget, figyelemmel arra, hogy az a törvényes előírásoknak megfelel, figyelemmel a pertárgy értékére. A jogi képviselő által kifejtett tevékenység megítélése. annak ellenértékének meghatározása ugyancsak mérlegelés tárgyát képezte, melynek felülmérlegelésére a Legfelsőbb Bíróságnak a fent kifejtettek miatt ugyancsak nem volt lehetősége.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

, 2009. január hó 8. napján.