

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a dr. Kastyák János ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek, - a dr. Zlatniczky Tamás ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megye i Bíróság 2007. december 4. napján kelt 11.P.21.164/2007/6. számú ítélete ellen a felperes által 8. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 120.000,- (Egyszázhuszezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 450.000,- (Négyszázötvenezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek korábban élettársak voltak, majd ennek megszakadása után baráti kapcsolatot tartottak fenn. 2005. őszétől az alperes visszaköltözött a felperes 1/1 arányú tulajdonát képező, a Kecskeméti Körzeti Földhivatalnál **x** helyrajzi számon nyilvántartott, **cím 1** alatti lakásába, az élettársi kapcsolatot azonban nem állították helyre. 2006. nyarán az alperes elköltözött és újabb élettársi kapcsolatot létesített.

2006. október 11-én a peres felek adásvételi szerződést kötöttek a felperesi ingatlanra, mely szerint az alperesi vevő azt 7.500.000,-Ft-os vételáron megvásárolta. A birtokbaadás időpontját 2006. november 1-jében határozták meg.

2006. november 6-án az alperes felszólította a felperest a perbeni ingatlan birtokbaadására.

A felperes 2006.november 17-én benyújtott keresetében a megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy az alperes megtévesztő magatartása folytán színlelt szerződést kötöttek. Jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását kérte annak figyelembevételével, hogy az alperes a vételárát nem fizette meg. Állította, hogy szerződéskötési akarata a feleknek a szerződés megkötésének időpontjában nem volt, s ezt az is bizonyítja, hogy ekkor élettársak voltak, ami miatt köztük ilyen típusú jogügylet létrejötte nem életszerű. A felperes megtévesztő magatartását abban a valótlan állításban látta, hogy egy külföldi katonai programban való részvételhez egy 21 pontos szempontrendszernek kellett megfelelnie, melyek közül egyik az ingatlantulajdonnal való rendelkezés. A felperest ez a hivatkozás vezette a szerződés megkötésére annak érdekében, hogy a feltételt az alperes teljesíteni tudja.

Az alperesi ellenkérelem a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes által hivatkozott tényállítások a valóságnak nem felelnek meg, nem voltak élettársak, és nem állította, hogy kiküldetésre lehetőség lenne, amihez ingatlantulajdonnal kell rendelkeznie. A felek közt érvényes szerződés jött létre: nem tanúsított megtévesztő magatartást, mindkét félnek megvolt az átruházásra irányuló ügyleti akarata és a vételár is megfizetésre került.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában kifejtette, hogy a felperes a bizonyítási teher ellenére az általa állított tényeket igazolni nem tudta, a teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt szerződéssel szemben arra sem tudott megfelelő bizonyítást felajánlani, hogy mindkét peres fél oldalán a színlelés fennállt. A rendelkezésre álló adatokból megállapította, hogy az alperes szándéka ténylegesen is az adásvételi szerződés megkötésére irányult. Ugyanakkor nem találta bizonyítottnak, hogy a felek a szerződéskötés időpontjában élettársakként éltek volna együtt, de ennek a szerződés érvényessége szempontjából jelentőséget sem tulajdonított. Hivatkozott továbbá arra, hogy a vételár esetleges meg nem fizetése a szerződés érvényességére nincs kihatással. Mindezekre tekintettel a felperes további bizonyítási indítványait is elutasította.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést. Ebben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte a kereseti kérelemnek megfelelően, míg másodlagosan megalapozatlanság miatt annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását. Továbbra is állította, hogy a szerződéskötés időpontjában a felek élettársakként éltek együtt, amit az elsőfokú eljárás során megfelelően bizonyított. E körben hivatkozott arra, hogy a felperes gyermekének tanúvallomását a bíróság a bizonyítékok köréből tévesen rekesztette ki és álláspontja szerint szükséges lett volna a felperes által az életközösség fennálltára indítványozott további tanúmeghallgatás is. Az alperes munkahelyének megkeresésére vonatkozó felperesi kérelem teljesítése is e tényt erősíthette volna, ez esetben pedig az alperes szavahihetősége megdőlt volna. Utalt arra is, hogy a bíróság figyelmen kívül hagyta további két érdektelen felperesi tanú vallomását, ennek okát ítélete indokolásában azonban nem fejtette ki. A bizonyítási

hiányosságok és a nem megfelelő mérlegelés kapcsán kiemelte, hogy a felperes a teljes hatályú magánokirattal szemben kizárólag úgy bizonyíthat, ha nyilvánvalóvá teszi az alperes csalárd magatartását, valamint a felek közt fennállt élettársi kapcsolatot. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság ítéleti hivatkozásainak egy része iratellenes, mivel egyes tanúvallomásoknál csak bizonyos részeket ragadott ki a szöveggörnyezetből, mindezek megfelelő értékelésével megállapítható a szerződéskötési szándék hiánya felperesi oldalon. Szükségesnek tartotta annak további vizsgálatát, hogy az alperes részére hitelező, perben nem álló harmadik személy rendelkezett-e ténylegesen a kölcsönösszeggel, az alperesnek pedig milyen jövedelemből állt rendelkezésére a vételárhoz még hiányzó összeg. Összefoglalóan úgy értékelte, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat nem megfelelően, összességükben mérlegelte, így téves jogi következtetésre jutott.

Az alperesi fellebbezési ellenkérelem az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult azzal, hogy a bíróság a tényállást megfelelően felderítette, a megállapított tényekből pedig helyes következtetéseket vont le, megalapozott ítéletet hozott. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés a peres felek egyező akaratával jött létre, amit az okiratszerkesztő ügyvédjelölt is bizonyított. Az eljárás során pedig annak is megtörtént a megfelelő bizonyítása, hogy a vételár az alperes rendelkezésére állt, továbbá, hogy a felek közt a szerződéskötéskor élettársi kapcsolat nem állt fenn.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást helyesbíti, és megállapítja, hogy az alperes elköltözésére 2006. őszén került sor. Kiegészíti továbbá annyiban, hogy a felek ingatlan adásvételi szerződését ügyvédjelölt készítette, és jelenlétében került sor annak aláírására. Az okiraton szereplő ügyvédi ellenjegyzés a felek távollétében, későbbi időpontban történt. A szerződés rögzíti, hogy a vételár megfizetése megtörtént.

A fenti tényállásbeli helyesbítésre arra tekintettel volt szükség, hogy az ítélet több tanúvallomásra (**tanú 1, tanú 2**) a jegyzőkönyvi szöveggörnyezetből kiragadottan utal, így bizonyítékkénti értékelésük nem megfelelő. **tanú 3** és **tanú 4** érdektelen tanúk vallomásából megállapítható, hogy az alperes a felperes lakásából az elsőfokú ítéletben megállapított tényállástól eltérően, későbbi időpontban költözött el. Mindezek azonban olyan körülményekre vonatkoznak, melyeknek az ügy eldöntésére érdemi kihatása nincs.

Az ítéletábra álláspontja szerint a felperes kereseti kérelmében - és fellebbezésében is - tartalma szerint két érvénytelenségi jogcímet jelölt meg: a Ptk. 207. § (6) bekezdésében foglalt színleltséget és a 210. § (4) bekezdésében szabályozott megtévesztést. A szerződés megtámadását nem kifejezetten közölte, azonban

nyilatkozata tartalmából egyértelműen megállapítható e célja, amikor a keresetlevélben az alperes megtévesztő magatartása folytán történt szerződéskötésre hivatkozik.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Ugyanezen jogszabályhely (5) bekezdése kimondja, hogy a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A két idézett jogszabályhely egybevetéséből is látható, hogy helyes volt az elsőfokú ítéletnek az a hivatkozása, hogy e semmisségi ok megállapításához a felperesnek kétoldalú, mindkét szerződést kötő félre kiterjedő színlelést kellett bizonyítania, az egyoldalú színlelés ugyanis a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A szerződés színlelt voltának bizonyítása az ezt állító felperest terhelte (Pp. 164. § (1) bekezdés). Ennek közvetlen bizonyítékokkal való igazolása általában nem lehetséges, maga a felperes is kizárólag közvetett bizonyítékokra hivatkozott. Ilyen bizonyítékként jelölte meg a felek élettársi kapcsolatát, a felperes ingatlan eladási szándékának hiányát és azt, hogy az alperesnek a szerződéskötés időpontjában a vételár nem állt rendelkezésére. Az ítéltábla álláspontja szerint - némiképp az elsőfokú bíróságétól eltérően - a szerződési akarat hiánya egyik peres fél esetében sem igazolható. A színlelés akarat hiánya, tehát akkor áll fenn, ha egyik fél akarata sem terjed ki az adásvételi szerződés megkötésére. Jelen esetben már a felperes saját nyilatkozataiból, beadványaiból is kiderül, hogy szándéka ha csak időlegesen is, de fennállt az átruházásra. A szándék kialakulásában szerepet játszó motívum, mely hivatkozása szerint az alperes megtévesztő magatartása volt, a színleltesség szempontjából nem értékelhető. Ezért az alperes szerződéskötési szándékára a további bizonyítás szükségtelen volt, de helyesen értékelte úgy a megyei bíróság, hogy tekintetben a felperesi bizonyítás az okirattal szemben nem vezetett eredményre. A felperes az általa hivatkozott közvetett bizonyítékokat sem tudta kétséget kizáróan igazolni, így nem voltak olyan adatok, amik nyomatékosan utaltak volna a szerződés színlelt voltára. A tanúvallomásokból nem lehetett egyértelműen megállapítani a szerződéskötés időpontjára a felek élettársi együttélését, **tanú 2** tanú vallomása az ingatlan értékesítésére irányuló szándék hiányáról pedig nem a szerződéskötés időpontjára vonatkozik. Az érvénytelenségi oknak viszont kifejezetten erre az időpontra vetítetten kell fennállnia.

A bizonyítékok megfelelő értékelése miatt ki kell térni arra, hogy a perbeni szerződés nem minősül teljes bizonyítóerejű magánokiratnak, mivel az eljárás során mind a felek előadásából, mind az okiratszerkesztő ügyvédjelölt tanúvallomásából egyértelműen megállapítható, hogy az aláírásra nem az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében került sor, és a felek nem nyilatkoztak aláírásuk sajátjakénti elismeréséről sem előtte (Pp. 196. § (1) bekezdés). Ennek azonban a döntés szempontjából szintén nem volt jelentősége, mert a felek egyike sem vitatta, hogy a

szerződésben foglalt jognyilatkozatot megtették, s az okiraton szereplő aláírások tőlük származnak. A szerződés tehát az ellenkező bebizonyításáig ilyen formában is igazolja az abban foglaltakat, melynek tartalmával szemben a felperes bizonyítása nem vezetett

eredményre. A vételár esetleges meg nem fizetése - mint ahogy az elsőfokú bíróság is helyesen rámutatott - nem az érvénytelenség körében értékelendő.

II.

A felperes tartalma szerint a szerződés megtámadását is magában foglaló keresetlevele a Ptk. 236. § (1) bekezdésében és (2) bekezdés a) pontjában szabályozott egyéves határidőn belül érkezett, ezért a megtévesztés, mint érvénytelenségi jogcím is érdemben vizsgálendő. Tény, hogy az elsőfokú bíróság ezt elmulasztotta, azonban elegendő peradat áll rendelkezésre, hogy az ítéletábla e hivatkozást is értékelje.

A Ptk. 210. § (4) bekezdése értelmében akit a másik fél megtévesztéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. Megtévesztésről akkor van szó, ha a szerződő felet a jognyilatkozat megtételénél, illetőleg elfogadásánál valamely lényeges körülményre vonatkozóan tévedésbe ejtették vagy tévedésben tartották. A megtévesztés tehát szándékos tévedésbe ejtés. Ezért a felperesnek az eljárás során azt kellett az eredményes megtámadáshoz bizonyítania, hogy az alperes a szerződés célját tekintve megtévesztette, ezzel készítette annak megkötésére. Nyilatkozataiból azonban egyértelműen megállapítható, hogy ehhez megfelelő - ekörben releváns - bizonyítékot a Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti bizonyítási teher ellenére szolgáltatni nem tud: a szerződéskötésről, az arra vezető okokról a szerződés időpontjához közeli időszakban nem beszélt senkinek, még az okiratszerkesztő ügyvédjelöltnek sem említett erre utaló körülményt. A tanúvallomásokból látható, hogy csak a birtokbaadásra való felszólítás után tájékoztatta családját, ismerőseit a történetekről. A szerződés sem tartalmaz olyan rendelkezést, amiből következtetni lehetne az alperes megtévesztő magatartására. A felperes által kért további bizonyításoktól pedig olyan eredmény nem várható, ami az alperes általi szándékos tévedésbe ejtést hitelt érdemlően igazolná, ezért mindezeket az elsőfokú bíróság helyesen utasította el.

A fentiek alapján az ítéletábla kisebb mértékben módosított tényállás mellett az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - részben eltérő jogi indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Megjegyzi, hogy amennyiben a büntető eljárásban olyan, a felperes által jelen eljárás során még nem ismert bizonyíték merül fel, ami a megtévesztés körében

jelentőséggel bír, a Pp. 260. § (1) bekezdés a) pontja alapján perújításnak lehet helye.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárási költségeinek megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján megállapított ÁFA-val növelt ügyvédi munkadíjból áll.

A személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült pervesztes felperest az ítéltábla az 1990. évi XCIII. tv. 59. § (1) bekezdésének alkalmazásával a felmerült és le nem rótt 450.000,-Ft összegű fellebbezési eljárási illeték megfizetésére is kötelezte.

S z e g e d, 2008. április hó 14. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Kiss Gabriella sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró