

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Ugrin Tamás ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve(címe) felperesnek - akinek a pernyertessége érdekében a dr. Papp Antal ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt Felperesi beavatkozóneve (címe) beavatkozott -, a Szeéphalmi Ügyvédi Iroda (jogi képviselő címe) által képviselt I.r. alperes neve, II.r. alperes neve, III.r. alperes neve (valamennyien .. cím alatti lakosok) alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2006. október 30. napján meghozott 21.P.632281/2003/34. szám alatti ítélete ellen a felperes által 35., 38. és 1.Pf.20.579/2007/4. sorszám alatt kiegészített fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes kereseti kérelmében előadta, hogy 1998 május 7. napján eladta a tulajdonát képező (.....) hrsz. alatt felvett 857 m² nagyságú, természetben a (.....) alatt található ingatlant, felperesi beavatkozó részére, aki a vételárat kifizette és birtokba lépett és az ingatlant azóta is birtokolja.

1999. november 8-án a késő esti órákban a felperes lakóhelyén megjelent négy ismeretlen férfi, akik őt arra kényszerítették, hogy az általuk hozott papírokat, amelyeket elolvasni nem volt módja, tartalmukat nem tudta megismerni, írja alá. A felperes ezt megtette. Később tudta meg, hogy a már eladott fent megjelölt perbeli ingatlanáról készült ekkor adásvételi szerződés, amely szerint az ingatlant eladta

alperesi jogelőd építési vállalkozó részére 25 millió forintos vételáron. Ez a szerződés benyújtásra került a földhivatalhoz. Az alperesi jogelőd építési vállalkozó volt, aki a felperes ingatlanára a felperes és volt élettársa által megépíttetni kívánt felépítmény kivitelezését megkezdte, de tevékenységével szemben minőségi kifogások merültek fel és a határidőket sem tartotta be, ezért a szerződést felbontották. Ebből eredően az alperesi jogelőd követeléssel lépett fel a felperes volt élettársával szemben. A felperes a 2000. január 25-én benyújtott keresetlevelében a fentiek alapján az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés semmissé nyilvánítását kérte a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése alapján. Az eljárás során keresetét módosította, oly módon, hogy elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre. Másodlagosan a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, tekintettel arra, hogy az azon szereplő ügyvédi ellenjegyzés nem volt szabályszerű, mert az ellenjegyző ügyvéd az ügyletkötéskor nem volt jelen, továbbá az okiraton szereplő tanúk sem voltak jelen a szerződés aláírásakor. A szerződés ezen kívül álláspontja szerint jogszabályba ütközik, mert a felek egyező akarata nem állt fenn, mert a felperes nem kívánta elidegeníteni az ingatlant. Egyben kérte az eredeti állapot helyreállítását is azzal, hogy miután vételárat nem vett fel, annak visszafizetésére sem legyen köteles. Kérte továbbá az alperesek perköltségben való marasztalását.

Az ügyben az elsődleges kereseti kérelmet elbíráló részítélet meghozatalát követően a keresetét módosította, és elsődlegesen az adásvételi szerződés semmiségének megállapítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a szerződés a Ptk. 205. §-nak (1) bekezdésébe ütközik, mert a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre, a felperes pedig az ingatlant nem kívánta elidegeníteni az alperesi jogelőd részére. Az alperesi jogelőd nem fizetett a felperesnek vételárat, holott a felperesnek tartozása nem állt fenn az alperesi jogelőd felé. A felperesnek nem volt módja arra sem, hogy a szerződés tartalmának megállapításában részt vegyen.

A Ptk. 117. § -a szerint tulajdonjogot csak tulajdonostól lehet szerezni. A felperesnek pedig a beavatkozóval kötött adásvételi szerződés után már nem volt rendelkezési joga az ingatlanra, így érvényes adásvételi szerződést sem köthetett. A szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján is semmis. Semmis továbbá ezen rendelkezés (2) bekezdésének második fordulata alapján is, mert az jóerkölcsbe ütköző, tekintettel arra, hogy az alperesi jogelőd olyan személytől kívánt tulajdonjogot szerezni ellentételezés nélkül, aki a tulajdonjogot nem akarta rá átruházni. Egyben előadta azt is, hogy tekintettel arra, hogy az ingatlant már elidegenítette, újabb szerződést az ingatlanra egyébként sem köthetett, mert az így lehetetlen szolgáltatásra irányulna.

Előadta továbbá, hogy a szerződés aláírásakor jogellenes fenyegetettségben volt, amikor nála a négy személy megjelent, úgy vélte, hogy volt élettársa az, aki ezen újabb okiratok aláírására hívja fel. A volt élettársával a vagyonszövetség megszűntetése körében ezen ingatlant volt élettársa részére átengedte és kapcsolatuk megromlott, az odaküldött személyek felszólítására, kényszer hatására az okiratokat aláírta. A Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése szerint a jogellenes

fenyegetettséget nem kell feltétlenül, az okiratban feltüntetett személynek megvalósítania. A kényszerítő körülmények ezt követően is folyamatosan fennálltak és mikor megtudta, hogy nem a volt élettársa volt az, aki a szerződés aláírására felhívta, azért nem tett feljelentést, mert úgy vélte, hogy volt élettársa az ügyet rendezni tudja.

Előadta egyben, hogy a szerződés tartalma felől tévedésben volt, őt az alperesi jogelőd megtévesztette, nem tudta, hogy milyen szerződést írt alá. A szerződésben lévő feltűnő értékaránytalanság miatt a szerződés uzsorás voltára is hivatkozott, tekintettel arra, hogy az ingatlan valós értéke sokszorosa, a szerződésben feltüntetett vételárnak.

Hivatkozott a felperes a szerződés színlelt voltára is, tekintettel arra, hogy az alperesi jogelőd a felperes volt élettársa tartozása fejében kívánta megszerezni ezt az ingatlant, ez a szándéka azonban nem tűnik ki az okiratból. Amennyiben az eljárás során az lenne megállapítható, hogy a felperes a szerződés tartalmát mégis ismerte, akkor annak színleltisége állapítható meg, mert a felperes nem kívánta átruházni az ingatlant az alperesi jogelődre, míg az alperesi jogelőd nem akart érte vételárat fizetni és az alperesi jogelőd célja nem az ingatlan tulajdonjogának megszerzése volt. Mögöttes jogviszony nem áll fenn, nincs olyan szerződés, amelyet ez a szerződés leplezett volna. Ha fenn állt volna felperesi tartozás, ebben az esetben sem köthettek volna ilyen tartalmú szerződést, mert ez esetben az elszámolásról kellett volna rendelkezni.

A felperes a keresetét kiterjesztette az általa és az alperesi jogelőd által aláírt 1999. október 25-i keltezésű jegyzőkönyvre, amely szerint a felperes elismerte, hogy 25 millió forinttal tartozik az építkezésből eredően az alperesi jogelőd részére, valamint az 1999. november 8. napján kelt megállapodásra, amely szerint a felperes és az alperesi jogelőd abban állapodtak meg, hogy a perbeli ingatlan alperesi jogelőd által történt értékesítését követően a befolyt összegből 25 millió forint és járulékai felett rendelkezik az alperesi jogelőd, a fennmaradó összeggel pedig a felperes felé a vételár kifizetését követő 8 napon belül elszámol. Kereset kiterjesztésében kérte ennek a két okiratnak az érvénytelensége megállapítását is ugyanazon indokok alapján mint az adásvételi szerződését, azzal, hogy ezen okiratokról csak a peres eljárás során szerzett tudomást.

A színleltség körében hivatkozott arra, hogy a további ekkor keletkezett okiratok szerint is a vételár megosztása történik az alperesi jogelőd részéről történő továbbértékesítést követően, amely szintén arra utal, hogy nem a valós forgalmi értéken kötötték meg a szerződést, és az alperesi jogelőd az ügyletkötéskor nem volt jóhiszemű és szándéka nem az ingatlan tulajdonjoga megszerzésére irányult. Előadta, hogy az eredeti állapotot nem kell helyreállítani, mert az alperesi jogelőd tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre és vételár sem került kifizetésre.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását kérték. Állították, hogy a szerződések érvényesen létrejöttek. Nincs bizonyíték rá, hogy a felperes által előadott esetben a felperes valóban ezeket az

okiratokat írta alá, sőt a felperes a saját elmondása szerint maga sem tudta azt, hogy mit írt alá. A felperes nem tudta, hogy kik voltak azok a személyek, akik vele szemben fenyegetően léptek fel, holott a kényszernek, fenyegetésnek megtévesztésnek a másik féltől kell származnia. A felperes a kényszersert, fenyegetettséget volt élettársához fűzi, nem az alperesi jogelődhez. Hivatkoztak arra, hogy az okiratokban foglalt felperesi nyilatkozatokkal szemben az akarathibát a felperesnek kell bizonyítania. A szerződések pedig nem semmisek és nem is színleltek. Az alperesi jogelőd a vállalkozói díjból eredő követelését kívánta beszámítani a vételárba, azaz a vételár ezzel lett kiegyenlítve. Ennek megfelelően alperesi jogelőd ilyen követeléssel a továbbiakban nem is lépett fel.

A Ptk. 117. §-ára való hivatkozás nem állja meg a helyét, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjoga megszerzéséhez szükséges a földhivatali bejegyzés. A szerződés megkötésének idején azonban a bejegyzett tulajdonos a felperes volt, a felperesi beavatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme még a földhivatalhoz sem került benyújtásra.

A felperes a kétszeri eladással kapcsolatosan saját felróható magatartására hivatkozik, ugyan úgy mint a birtokba adás elmulasztására irányuló hivatkozásával. Ez ütközik a Ptk. 4. § -ának (4) bekezdésében foglaltakkal. A birtokbaadás elmulasztásának egyébként a nyilvánvaló oka az alperesi jogelőd halála, majd a felperesi perindítás volt.

Előadták, hogy a vételár alacsony volta megtámadási ok lehet feltűnő értékaránytalanság folytán, de a szerződések semmiségét nem eredményezheti, az uzsora feltétele pedig a másik fél helyzetének a kihasználása is, amely jelen ügyben nyilvánvalóan nem áll fenn. Hivatkoztak arra, hogy az 1999. október 25-i keltezésű jegyzőkönyvre és a november 8-i megállapodás megjelölésű okiratra való kereset kiterjesztés elkészt, a megtámadási határidő eltelt.

Az ügyben az elsőfokú bíróság 2002. április 10. napján ítéletet hozott, amely ellen a peres felek fellebbeztek. A fellebbezési eljárás során a Fővárosi Ítéltábla részítéletet hozott, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletét az adásvételi szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló kereseti kérelem tárgyában részítéletnek tekintette, azt megváltoztatta és a keresetet ebben a vonatkozásban elutasította. Egyebekben az ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasította.

Az eljárás ezt követően a szerződés, majd szerződések érvénytelenségének megállapítása tárgyában folyt tovább.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg a Magyar Államnak 750.000 forint le nem rótt eljárási illetéket. Kötelezte továbbá a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 1.080.000 forint perköltséget.

Az ítélet indokolásában a tényállást az 1999. október 25-i tartozás elismerést tartalmazó jegyzőkönyv és az 1999. november 8-i adásvételi szerződésnek és megállapodásnak megfelelően állapította meg, lényegében elfogadva az adásvételi szerződésen szereplő tanúk, az azt ellenjegyző ügyvéd, valamint az ügyben eljár

alperesi jogelőd által megbízott magánnyomozó tanúvallomását és az alperesi előadást. Ítéletét azzal indokolta, hogy a Ptk. nem zárja ki, hogy valamely szerződéses szolgáltatás kötelezettség beszámítással kerüljön teljesítésre. A három okirat összevetése alapján azt lehet megállapítani, hogy a vételárat a vevő az ingatlan tulajdonosával szembeni követelése betudásával teljesítette. Megállapítható volt ugyan, hogy az alperesi jogelőd vélt vagy valós követelése az ingatlanon folyt építkezésből fakad, amelynek megrendelője nem a felperes, hanem a felperes volt élettársa volt, ez a körülmény azonban a szerződés érvénytelenségét nem alapozza meg. Ugyanerre hivatkozott a színleltség körében is azzal, hogy nem lehetett megállapítani, hogy a feleknek ne állt volna szándékukban az adásvételi szerződés megkötése, hiszen az alperesi jogelődnek egyértelműen ez volt a célja, miután az ingatlan értékesítéséből kívánta a követelését kiegyenlíteni, ehhez pedig az ingatlanon előzetesen tulajdonjogot kellett szereznie. A felperesi oldalról leginkább az a körülmény támasztotta volna alá a szerződéses akarat hiányát, amely az elsőfokú eljárás végére is csak felperesi előadás maradt, hogy tudniillik a felperes idegen személyek fenyegető jelenléte hatására írta alá a szerződést.

Az uzsora vonatkozásában utalt arra, hogy a szorult helyzet fenn álltát a felperes nem bizonyította, de a fentieknek megfelelően a fenyegetés bizonyítása sem történt meg az eljárás folyamán.

Az ingatlan többszöri eladását a Ptk. 117. §-ának (4) bekezdése nem a szerződés érvénytelenségével honorálja, hanem úgy rendelkezik, hogy az elsőként jóhiszeműen birtokba lépett vevő kérheti a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, ha pedig ilyen nincs a korábbi vevő, kivéve, ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A szerzés jóerkölcsbe ütköző volta tekintetében, utalt arra, hogy az a körülmény, hogy a felperes és a volt élettársa az egymás közötti elszámolásukat hogyan rendezték, meghaladja jelen per kereteit. Önmagában az a körülmény azonban, hogy a felperes esetlegesen az élettársi közös adósság fennállását elfogadja és annak fedezetéül adásvételi szerződést köt, nem ütközik a jóerkölcsbe, miután a joggyakorlat elfogadja az ún. fedezeti vétel kategóriáját.

A megtámadási jogcímek közül a tévedés és a fenyegetés körében kifejtette, hogy a jogerős részítélet indokolása szerint a felperes nem, hogy tévedésben nem volt a szerződés aláírásakor, de ismerte annak tartalmát. Ezzel ellentétes bizonyítást pedig a felperes a megismételt eljárásban sem tett. Ebben a körben alapvető problémát jelentett mindvégig, hogy a felperes arra hivatkozott, hogy az általa megjelölt körülmények között azt sem tudta, milyen okiratot ír alá, csak utóbb gondolta, hogy a per tárgyává tett adásvételi szerződés lehetett az, amit a négy ismeretlen személy befolyása hatására aláírt. Ilyen körülmények között viszont alapvető problémát jelent a perbeli adásvételi szerződés és a felperes által megjelölt okiratok azonossága.

Az 1999. október 25-i és november 8-i okiratok vonatkozásában azt állapította meg, hogy a felperesi tudomásszerzéshez képest az egy éves megtámadási határidőn túl történt ezen okiratok megtámadása, másrészt ezen okiratok esetében is érvényes a

tévedésről már kifejtett álláspontja az elsőfokú bíróságnak az, hogy a felperes nem bizonyította, hogy tévedésben lett volna az okiratok aláírásakor.

A beavatkozó nyomozati eljárást megszüntető ügyészégi határozatra hivatkozása kapcsán arra mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperes bűnösségének vizsgálata körében az adatok elégségesek lehettek ahhoz, hogy annak alapján a felperes bűnösségének megállapítása mellőzhető legyen. A perbeli esetben azonban a felperesnek nem volt elégséges kétségeket ébresztenie, hanem kifejezett módon bizonyítani kellett volna az általa megjelölt érvénytelenségi okok fennállását.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pereszes felperest az eljárási illeték és az alperesek perköltségének a viselésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

Fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelmének történő helyt adást, valamint az alperesek első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Fenntartotta valamennyi, az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatát.

Fellebbezése indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság törvénysértően iratellenesen mérlegelte a tanúvallomásokat és a szembesítési jegyzőkönyveket. Egyes vallomásokat kiemelve és nem összességükben és logikai rendjüknek megfelelően vett figyelembe és vont le azokból alapvetően téves következtetéseket. Nem vizsgálta a szerződés aláírásának körülményeit, a felek fennálló élethelyzetét, az életszerűséget és ebben a körben a felek személyiségét, továbbá egymáshoz fűződő élettársi és üzleti kapcsolataikat.

A szerződés színlelt volta tekintetében kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte a másik két előkerült dokumentumot, csak annyiban, hogy az ügyletet fedezeti adásvételnek értékelte, holott a három okirat együttes értékelése, továbbá keletkezésük körülményei egyértelműen a szerződés színlelt voltára utalnak. Megállapítható volt az, hogy az alperesi jogelődnek a felperes volt élettársával szemben állt fenn követelése. Az ingatlan tulajdonjogát a felperes nem kívánta átruházni alperesi jogelődre, aki azt tulajdonaként nem kívánta megszerezni és vételárat sem fizetett.

A felperes az őt ért fenyegetést az elkövetők kilétének ismerete nélkül nyilvánvalóan nem tudta közvetlen bizonyítékokkal bizonyítani. A közvetett bizonyítékok azonban alátámasztják az álláspontját. Az alperesi jogelő először megbízást adott a magánnyomozó részére a felperes volt élettársa vagyoni körülményeinek felderítésére, amelynek során a magánnyomozó tapasztalta, hogy a volt élettárs tartózkodási helyéről szolgáló ingatlan bejegyzett tulajdonosa a felperes. A magánnyomozó ilyen módon jutott el a felpereshez, majd ezt követően került sor arra, hogy a négy ismeretlen férfi a felperest a lakásán felkereste. A szerződések aláírását követően pedig az alperesi jogelő távirati úton szólította fel a felperes volt élettársát a perbeli ingatlan elhagyására.

A felperes nem ismerte az általa aláírt dokumentumokat, ha ismerte volna nyilvánvalóan eleve előterjeszt ezekre vonatkozóan is kereseti kérelmet. A perbeli adásvételi szerződést is csak a földhivatalnál ismerte meg.

Hivatkozott a fellebbezésben arra is, hogy a jogerős részítelet indokolása néhány vonatkozásban nem volt helytálló. A nyomozati iratokhoz ugyanis nem kerültek csatolásra a jegyzőkönyv és a megállapodás megnevezésű okiratok, ezekről a felperes csak a magánnyomozóval való szembesítéskor szerzett tudomást. A felperest az adott időszakban 1999. novembere és 2000. márciusa között rengetegen keresték, fenyegették, ezért nem beszélt a csalás ügyében eljáró nyomozóval.

Hivatkozott arra is, hogy sem az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, sem az azon szereplő ügyleti tanúk nem említették ezeket az okiratokat vallomásaik során, és pénz átadás átvételt sem láttak. Előadta azt is, hogy ha a tartozás elismerő nyilatkozatot az adásvételi szerződés módosításának szánták, azaz a vételár kifizetésének, akkor ez ütközik az adásvételi szerződés 11. pontjába, amely szerint a szerződést csak írásban, ügyvéd által ellenjegyezten lehetett volna módosítani. A tartozás elismerő okirat ugyanakkor egyszerű okirat, amelynek tartalmát annak kell bizonyítania, akinek az érdekében áll.

Az ügy szereplői személyiségének vizsgálata körében hivatkozott arra, hogy mind az alperesi jogelőd, mind a felperes volt élettársa több alkalommal került szembe a törvénnyel. Az alperesi jogelőd nem a követelések behajtására nyitva álló jogi utat kívánta igénybe venni, hanem nyomoztatott az adósa után és ennek során megtudta, hogy a felperes volt élettársának nincs végrehajtás alá vonható vagyontárgya, amely megfelel a valóságnak a felperes tudomása szerint is. Amíg a felperes volt élettársa a felperessel élt, addig valamennyi vagyontárgy a felperes nevében szerepelt, majd ezt követően az új élettárs nevére került minden vagyon. Ennek megfelelően került sor a perbeli ingatlannak a felperesi beavatkozó részére történő megvételére is. Az alperesi jogelőd célja a szerződések aláíratásával az volt, hogy ezt követően az ingatlant tőle a felperes volt élettársa visszavásárolja. Ennek megfelelően vételárként a tartozás összege került az adásvételi szerződésbe, holott az ingatlan tényleges forgalmi értéke ennek körülbelül háromszorosa.

A fenti kapcsolatokban így a felperes volt élettársa és az alperesi jogelőd ügyleti behajtási szokásaiba beleillett az a mód, ahogyan a felperessel a szerződéseket aláíraták és mindezeket ismerve a felperes félelemben élt és inkább mindenben végrehajtotta volt élettársa parancsait, nem kívánt azokkal szembehelyezkedni az ügy intézése során.

Utalt arra a felperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság nem fordított kellő jelentőséget az alperesi tanúk vallomásaiban szereplő ellentmondásoknak. A felperes elleni büntetőeljárás során megállapítást nyert, hogy 1999. november 8-án a felperes nem lehetett jelen az ügyleti tanúk és az ügyvéd előtt. A tanúk éppen arra jelentettek bizonyítékot, hogy a szerződés előttük, azon a napon, akkor jött létre, ezért helytelen levonni azt a következtetést, hogy ettől függetlenül másik időpontban a szerződés még létrejöhetett. A felmerült számítógépes bizonyíték, amely szerint 1999. november 9-én került sor az adásvételi szerződés kinyomtatására, szintén csak azt támasztja alá, hogy az alperesi állítással szemben november 8-án szerződés aláírásra nem került sor. A felperesi állítást viszont minden alátámasztja,

tekintettel arra, hogy emlékezete szerint szerdai napon, azaz november 10-én a késő esti órákban érkeztek hozzá az öt fenyegető személyek, amely szempontból logikus, hogy ezt megelőzően előző nap készítették el az aláírandó szerződéseket. A magánnyomozó tanú vallomása szerint valamennyi okiratot egyszerre írták alá, a többi tanú mégsem emlékezett sem a jegyzőkönyvre, sem a megállapodás megnevezésű okira. Ésszerűtlen e vonatkozásban az is, hogy a felperes egyiktől sem kapott példányt, holott a megállapodás megnevezésű okirat egyértelműen az ő érdekét szolgálta volna. Figyelembe kell venni álláspontja szerint az is, hogy mind a négy tanú az alperesi jogelőd érdekkörébe tartozott, fizetést, díjat kaptak tőle és a későbbiek során saját maguk vádolása nélkül nem mondhattak mást, mint legelső tanúkihallgatásuk során.

Hivatkozott a felperes arra is, hogy nyilvánvalóan nem volt akarata az alperesi jogelőddel adásvételi szerződést kötni, hiszen az ingatlant volt élettársa utasításának megfelelően már korábban el kellett adnia volt élettársa részére. A tartozás elismerő nyilatkozat miatt pedig nem bízhatott abban, hogy őt joghátrány nem érheti. Nem életszerű az, hogy a felperes mint élettárs, tartozás elismerést tesz az életközösség megszakadását követően a volt élettársa tartozásáért.

Magából a szerződés tartalmából is kiderül az, hogy ilyen tartalommal, még ha valóban el kívánta volna adni az ingatlant, akkor sem írhatott volna alá szerződést a felperes, mert helyszíni bejárás során az ingatlan megtekintésére nem került sor, dokumentumokkal a házról nem rendelkezett és annak birtokosa sem volt, tehát birtokba sem adhatta és erre vonatkozóan kötelezettségvállalást sem tehetett. A szerződés így lényegében lehetetlen szolgáltatásra is irányul. A szerződést ellenjegyző ügyvéd egyébként csak olyan okiratot láthatott volna el ellenjegyzéssel, amely saját, vagy irodája közreműködésével jön létre. Ezen okirat elkészítésében azonban az ügyvéd nem működött közre. Így fordulhatott elő, hogy például a szerződés az alperesi jogelődöt, mint ingatlan forgalmazással foglalkozó céget jelöli meg, amely hibát a szerződésben senki nem vett észre. Ez azt mutatja, hogy a szerződés felperes által történő aláírását követően került sor annak ügyvéd általi ellenjegyzésére. Alátámasztja ezt az is, hogy az ügyvéd a szokásokkal ellentétben nem készített másolatot a felek okmányairól sem.

Ésszerűtlen az elsőfokú bíróság megállapítása az okiratok azonosságára vonatkozóan, hiszen ha a felperes nem járt az alperesi jogelőd irodájában és nem kötött vele adásvételi szerződést, akkor a fenyegetés hatására aláírt dokumentumoknak ezeknek kellett lenniük. Az okiratok az alperesi jogelőd érdekeit szolgálják, azaz csak ő küldhette oda az ismeretlen a személyeket, akiknek jelenléte függetlenül attól, hogy ki küldte őket, fenyegetően hatott rá. Ebben a kérdésben nem a felperes feltételezésének van jelentősége, hanem annak a ténynek, hogy ténylegesen ezeket a személyeket ki küldte oda. A megtévesztés és jogellenes fenyegetés akkor is fennáll, ha a megtévesztés vagy fenyegetés harmadik fél részéről történt és erről a másik fél tudott vagy tudnia kellett. A felperes tehát a szerződés és a tartozás elismerés tartalmát aláírásakor nem ismerte, azokat kényszer hatása alatt tévedésből írta alá.

Végezetül hivatkozott arra is, hogy a felperes ellen csalás miatt indult eljárásban hosszú nyomozás eredményeként a profi rendőrségi módszerekkel lefolytatott eljárás eredménye a felperes álláspontját támasztotta alá, azt, hogy az adásvételi szerződés nem jöhetett létre az alperesi jogelőd és a tanúi előadásának megfelelően. Más kérdés, hogy ezt követően a tanúk bűnösségének kétséget kizáró megállapítására sem kerülhetett sor, de ez még nem jelenti azt, hogy a tanúk igazat mondtak volna meghallgatásuk során. Álláspontja szerint a fenti körülményeket az elsőfokú bíróság nem vette kellő súllyal figyelembe.

Az alperesek az elsőfokú határozat helybenhagyását és a felperes másodfokú eljárás költségeiben való marasztalását kérték. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság hosszas bizonyítási eljárást követően helyesen állapította meg a tényállást és a megállapított tények alapján szilárd következtetést vont le a felperes keresetének megalapozatlanságáról. A felperes bírósági felhívás ellenére sem kezdeményezett bizonyítást az általa állított fenyegetés megtörténte vonatkozásában, illetve arra, hogy amennyiben az megtörtént, úgy azt az alperesi jogelőd tette, vagy tudomással bírt volna arról. A felperes azt az ellentmondást sem oldotta fel, hogy amennyiben nem ismerte a fenyegetés hatására aláírt okirat tartalmát, minek alapján állítja, hogy az a perbeli szerződés lett volna. A felperes a saját perbeli magatartását igyekszik az ügyben bizonyíték rangjára emelni. A felperes az okiratokon szereplő aláírásokat sajátjának elismerte. Az adásvételi szerződésen szereplő tanúk feladata pedig nem az okirat tartalmának, hanem az aláíró személyének az igazolása volt. Ennél fogva valamennyi okirat tekintetében a felperesre hárul a bizonyítási teher és nem az alperesek feladata bizonyítani az okiratok valóságtartalmát.

A felperes nem bizonyította állításait, azt, hogy megtámadott okiratokat, kényszer, fenyegetés hatására tévedésből írta volna alá és a kényszert, fenyegetést, tévedést alperesi jogelőd okozta volna. Csupán támadta az elsőfokú bíróság mérlegelését, de semmilyen tény nem támasztja alá sem a szerződés színleltségét, sem az alperesi jogelőd szerződéstől eltérő akaratát. A birtokba adási kötelezettség vonatkozásában hivatkoztak arra, hogy az alperesi jogelőd a szerzést követő néhány hét elteltével gyilkosság áldozata lett, majd ezt követően a felperes peres eljárást indított, így a birtokba adás kikényszerítésének objektív akadályai álltak fenn.

A felperesi beavatkozó a felperes fellebbezését támogatta.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást az ügy érdemi elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg és helyes az ügy érdemében hozott ítéleti döntése is, annak ténybeli és jogi indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyetért.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakat fejti ki:

A perbeli ingatlanra a Pp. 196. §-ának (1) bekezdésének d), illetve e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés jött létre, amelyet nem vitásan a felperes aláírt.

A jogerős részítélet alapján az adásvételi szerződés létrejött a továbbiakban már nem vitatható. A perben az volt az eldöntendő kérdés, hogy a szerződés és a két további megállapodás érvénytelen-e, valamely, a felperes által hivatkozott okból vagy sem.

Az érvénytelenségi okok fennállásának bizonyítása a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes kötelezettsége volt. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok együttes, okszerű és logikai ellentmondásoktól mentes értékelésével helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes tényállításait nem bizonyította. A bizonyítékok felülmérlegelésére a fellebbezésben felhozott érvek sem adnak okot.

A Ptk. 210. § (4) bekezdésében szabályozott megtévesztés és jogellenes fenyegetés szándékos magatartást feltételez a másik fél részéről. A megtévesztés olyan szándékos magatartás, amely a másik fél tévedését eredményezi. Jelen ügyben azonban nem állapítható meg, hogy az alperesi jogelőd bármiben megtévesztette volna a felperest, hiszen a vitatott szerződések tartalma és az azokkal elérni kívánt joghatás egyértelmű.

A jogellenes fenyegetés akkor áll fenn, ha a nyilatkozat egészben, vagy részben a kilátásba helyezett hátrány hatására keletkezett. Ebben a körben jelentősége van az elhangzott kijelentés tartalmának, a közlés körülményeinek és az egyéb körülményeknek is. Nem volt egyértelmű, hogy ki részéről történt a fenyegetés. A felperes ugyanis - a saját előadása szerint - volt élettársától félt, nem pedig az alperesi jogelődtől. Nincs rá adat, hogy az alperesi jogelőd bármikor, bármivel fenyegette volna a felperest.

Kétséges az is, hogy a fenyegetés a felperes által előadott módon és időben valóban megtörtént-e. Az eset körülményei nem a felperesi előadást támasztják alá. A felperes által állított élethelyzet esetén általában a megszokott magatartás az, hogy a fenyegetett személy feljelentést tesz. Ezzel nem csak azt érheti el, hogy az őt megfenyegető személyeket esetlegesen megtalálják és felelősségre vonják, de biztosítja azt is, hogy ha később kiderül, mit íratnak vele alá, lesz kellő bizonyítéka arra vonatkozóan, hogy az aláíratásra hogyan került sor.

A felperes feljelentést nem tett és ebben bizonyára nem az gátolta meg, hogy úgy vélte, hogy a fenyegetett helyzete változatlanul fennáll, mert - mint azt meghallgatása során előadta, - már egy-két nap múlva volt élettársától megtudta, hogy az illető személyeket nem ő küldte. A fenyegetés tehát nem a volt élettársától származott, a nála megjelenő négy férfi külön hátránnyal őt nem is fenyegette, a felperes pedig ezt követően nem tudhatta, hogy kitől kellene tartania és miért.

Kiemelendő, hogy a felperes és volt élettársa valamint a felperesi beavatkozó a szerződések aláírása után egy egészen más jellegű tevékenységbe kezdett. A perbeli adásvételi szerződésnek a földhivatalhoz történt benyújtása után egy nappal, november 11-én nyújtották be a földhivatalhoz az 1998. május 7-i dátumú adásvételi szerződést, amellyel a perbeli ingatlant a felperesi beavatkozó megvette. Érthetetlen a felperesi állítások tükrében, hogy ez a szerződés másfél évig miért nem került benyújtásra a földhivatalhoz és miért éppen ekkor vált ez szükségessé,

ha a felperes nem tudott arról, milyen szerződés született 1999. november 8-án vagy 9-én. A fentieket követően a felperes és a felperesi beavatkozó tevékenysége egyértelműen az alperesi jogelőddel kötött adásvételi szerződés megkötésére irányult, hiszen a felperes egy visszadatált nyilatkozattal visszavonta a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, majd az alperesi jogelőd kérelme elutasítása után ismételten kérte tulajdonjoga bejegyzését.

A felperesi előadás és a rendelkezésre álló számítógépes bizonyíték alapján lehetséges, hogy a szerződést 1999. november 9-én nyomtatták ki. A felperes állítása szerint másnap, november 10-én, szerdán, a késő esti órákban került sor a szerződés vele való aláírására. Megállapítható azonban az iratokból, hogy az adásvételi szerződés 1999. november 10-én - nyilvánvalóan a földhivatal hivatali idejében - a felperes által már aláírva benyújtásra került a földhivatalhoz. A szerződéssel együtt ugyanekkor benyújtásra került az alperesi jogelőd titkárnője (az egyik ügyleti tanú) által megírt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem is, amelynek a dátuma 1999. november 9. volt. Ezek a tények egyértelműen cáfolják a felperesi fellebbezésben előadottakat.

Vitás volt az ügyben, hogy a szerződések mikor jöttek létre, 1999. november 8-án vagy 9-én.

Az ügyleti tanúk a Pp. 196. §-ának (1) bekezdésének b) pontja alapján azt igazolják, hogy az okirat kiállítója a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el. Az ügyleti tanúk, továbbá a szerződést ellenjegyző ügyvéd tanú, és magánnyomozó tanúvallomása ebben a vonatkozásban egybehangzó volt. Egybehangzóan adták elő, hogy a szerződés aláírására a felperes az alperesi jogelőd irodájában megjelent. Ezen túlmenően utal az ítélet az ítéletben már kifejtett álláspontjára is, amely szerint, ha esetlegesen igazolt is, hogy a szerződés aláírására nem a tanúk vagy az alperesek által állított napon került sor, ez önmagában még nem bizonyítja az aláírással kapcsolatos felperesi tényállítás valóságát.

A fentiekre tekintettel azonban megjegyzendő, hogy a felperes 1999. november 8-i tartózkodására vonatkozóan meghallgatott tanúk vallomásában is volt bizonytalanság. A hamis tanúzás miatt lefolytatott nyomozati eljárás is azt állapította meg, hogy nem zárható ki, hogy a felperes az ügyleti tanúk által megjelölt helyen és időben a szerződéskötésre megjelent. Ezt a tanúvallomások alapján egyértelműen nem lehetett kizárni. Erre a következtetésre a nyomozati eljárás során jutott a nyomozóhatóság, csak úgy mint a felperes elleni nyomozati eljárás során arra, hogy nem volt megállapítható, hogy a felperes csalást követett volna el. Az elsőfokú eljárás tehát a büntető és a polgári eljárások céljai közötti eltéréseket helyesen értékelve, kellő súllyal vette figyelembe a két nyomozati eljárás eredményét.

Az alperesi tanúk előadását azonban néhány egyéb közvetett bizonyíték is alátámasztotta. A magánnyomozó tanú előadta, hogy esernyővel mentek át november 8-án vagy 9-én az alperesi jogelőd irodájába és az esős időjárást a később beszerzett meteorológiai jelentés is alátámasztotta. Ezen túlmenően a felperes következetesen tagadta azt, hogy a magánnyomozó tanút ismeri, a

nyomozati eljárás során viszont a rendőrség híváslisták alapján megállapította, hogy közöttük ezen időszakban kölcsönös telefonkapcsolat állt fenn.

Az ügyleti tanúk és az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd a további okiratokat nem írták alá sem tanúként, sem más minőségben. Előadásuk szerint nem tudtak azok keletkezéséről és az ügy körülményei alapján nem is kellett tudniuk róluk, így nem kifogásolható, hogy nem említették tanúvallomásuk során a további okiratok létrejöttét. Vételár szintén nem vitatottan nem került ekkor kifizetésre, így nem is kellett volna, hogy arról a tanúk nyilatkozzanak.

Az ügyben tett első tanúvallomásukkor az ügyleti tanúk, továbbá az ügyvéd és magánnyomozó tanúk már nem álltak függő viszonyban az alperesi jogelőddel, hiszen az alperes jogelőd már halott volt, nem fűződött ezért érdekük ahhoz, hogy ne a tényeknek megfelelő vallomást tegyenek.

A felperesnek az adásvételi szerződésben kifejezett akarata az ingatlan elidegenítésére irányult. Ezzel szemben csak a felperes személyes előadása állt arra vonatkozóan, hogy ő ezt az ingatlant nem kívánta eladni.

A szerződés színleltségének vonatkozásában hivatkozik arra az Ítéletábra, hogy a színlelés kétoldalú tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezik, ténylegesen nem kívánják megkötni, illetve helyette más joghatást kíváltó szerződést kötnének.

Jelen perbeli tényállás alapján a felperes és az alperesi jogelőd ilyen egyező akarató színlelése kizárt. A felperes a saját elmondása szerint nem kívánt semmiféle szerződést kötni, míg a szerződésből megállapíthatóan a szándéka az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. Az alperesi jogelőd viszont egyértelműen az ingatlan tulajdonjogát kívánta megszerezni annak érdekében, hogy így jusson követelése ellenértékéhez. Az ügyben az is csak felperesi előadás volt, hogy az alperesi jogelőd ezt követően visszavásárlási ajánlattal kereste meg a felperesi volt élettársát. A becsatolt táviratból ilyen szándék az alperesi jogelőd részéről nem állapítható meg. Az alperesi jogelőd a követeléséhez más módon, más tartalmú szerződéssel nem tudott volna hozzájutni, mint az ingatlan általa történő eladásából, amelynek előfeltétele volt annak tulajdonjoga megszerzése. Helyesen értékelte ezért az elsőfokú bíróság az ügyletet fedezeti vételnek és ezt a másik két dokumentum alapján sem lehetett másképpen értékelni.

Ellentétben a felperes állításával, a tartozás elismerése a felperes részéről nem teljesen ésszerűtlen, hiszen a felperes az élettársi vagyonszösszösgből az előadása szerint a reá eső részt már megkapta a jelen lakóhelyéül szolgáló ingatlanban, így életszerű, hogy a volt élettársa tartozásáért a volt élettársa ingatlanát ajánlotta fel.

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú polgári elvi döntése meghatározza, hogy az ingatlan tulajdonjoga átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából mely tartalmi elemek megléte szükséges és egyben elegendő. Ezek a tartalmi elemek a per tárgyává tett adásvételi szerződésben megtalálhatóak és a szerződésírásban jött létre. A szerződés egyéb nem kötelező - bár esetlegesen problémás tartalmi elemei - az ingatlan

megtekintésére, okiratok átadására, birtokba adásra vonatkozóan, illetve a szerződés alakisága (annak fellelhető hiányosságai) és ennek folytán az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog változás földhivatali bejegyezhetősége- nem érintik az adásvételi szerződés érvényességét.

Nem fogadható el az a felperesi hivatkozás, hogy az ingatlant már korábban eladta a felperesi beavatkozó részére, ezért azt nyilvánvalóan nem adta el még egyszer. Az ingatlannak az alperes jogelőd részére történő elidegenítésekor a felperesi beavatkozó annak nem volt tulajdonosa. Az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, de még a bejegyzés iránti kérelme sem került benyújtásra a földhivatalhoz. Az ingatlan esetleges többszöri eladásának következménye pedig, - mint ahogy azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - nem a szerződés érvénytelensége.

A vételár és az ingatlan valós értéke közötti feltűnő értékaránytalanságra a felperes már csak a megismételt eljárás során terjesztette ki a keresetét, az egy éves megtámadási határidőt elmulasztotta, az ebben a körben hivatkozott uzorás szerződés Ptk. 202 §-ában írt feltételei fennállására pedig a felperes még előadást sem tett.

A fentiek alapján az Ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a alapján megfelelően alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperesek másodfokú költségeinek viselésére, míg a le nem rótt fellebbezési illetéket a felperes költségmentessége folytán az Állam viseli.

Budapest, 2007. október 11.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.,
előadó bíró

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: