

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.154/2011/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. **P. J.** ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve k.-i (cím) lakos I. rendű, II.rendű felperes neve p-a.-i (cím) lakos II. rendű, III.rendű felperes neve m.-i (cím) lakos III. rendű és IV.rendű felperes neve k.-i (cím) lakos IV. rendű felpereseknek - a Dr. Fazekas Sándor ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve n.-i (cím) lakos I. rendű és II.rendű alperes neve n.-i (cím) lakos II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6.P.20.652/2010/40. számú ítélete ellen az I., III., IV. rendű felperes által 42. sorszám alatt előterjesztett és 44. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét azzal hagyja helyben, hogy az I. és II. rendű felperes személyenként 20 408 (Húszezer-négyszáznyolc) forint, a III. és IV. rendű felperes személyenként 10 204 (Tízezer-kettőszáznégyszáz) forint állam által előlegezett költség, a II. rendű felperes 148 800 (Egyszáznegyvennyolcezer-nyolcszáz) forint, a IV. rendű felperes 74 400 (Hetvennégyezer-négyszáz) forint illeték megfizetésére köteles.

Kötelezi az I., a III. és a IV. rendű felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 117 000 (Egyszáztizenhétézer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a IV. rendű felperest, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 74 400 (Hetvennégyezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az 1935. április 23-án született **M. Sné** hosszú évek óta özvegy családi állapotú volt, egyenesági leszármazói nem voltak. Férje halálát követően is **N.**, **Sz.**-tanyán lakott. 2008 tavaszáig jó egészségi állapotban volt, háztartását, ház körüli munkáját maga végezte, pénzügyeit önállóan intézte, kerékpárral járt be **N.**-ba.

2005-től kezdődően a tulajdonában lévő mezőgazdasági földjeiből körülbelül 4-5 hektár területnyit bérbe adott az alperesek részére, tekintettel arra, hogy ők segítették a ház körüli munkák elvégzésében, illetve amennyiben szükség volt rá, autóval **N.**-ba szállították nagybevásárlásai alkalmával.

2008. november 22-én **M. Sné** a tulajdonában álló **N., D. út ...** szám alatti ingatlanát 3 300 000 forint vételárért elidegenítette az alpereseknek, akik egymás közt egyenlő arányban szerezték meg a tulajdonjogot. Az eladó fenntartotta holtig tartó haszonélvezeti jogát. Az ügyvéd által készített és ellenjegyzett okirat szerint az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevők a vételárat megfizették.

Ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződéssel **M. Sné** a tulajdonában álló, öt külön helyrajzi számon felvett szántó és rét művelési ágú ingatlanát adta el az I. rendű alperes részére, összesen 4 140 000 forint vételárért. E szerződést is Dr. **Sz. I.** ügyvéd készítette és ellenjegyezte. Az okiratban rögzítették a szerződő felek, hogy a vételár kifizetése a szerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént.

2008. november 22-én készült az az okirat is, amelynek értelmében az I. rendű alperes vételi ajánlatot tett a **M. Sné** tulajdonában lévő mezőgazdasági földek megvásárlására, s e napon írta alá az eladó azt a kérelmet, amelyben kérte az illetékes polgármesteri hivatal eljárását a vételi ajánlat kifüggesztésére. A polgármesteri hivatalban a jogszabály előírásának megfelelően 15 napig a vételi ajánlatot kifüggesztették, ám elővásárlási joggal rendelkező érdeklődő nem jelentkezett.

A szerződések aláírásának idején **M. Sné** szellemileg ép állapotban volt, beszámítási képessége nem hiányzott.

2008. december elejére fizikai állapota meggyengült, ezért az alperesek előbb beköltöztették n.-i lakásába, s ellátásáról, gondozásáról **K. Mné** segítségével gondoskodtak. Körülbelül egyheti ott tartózkodás után kihívták a körzeti orvost, aki **M. Sné**-t kórházba utalta. 2008. december 17-én a kórház belgyógyászati osztályára került, pszichésen rendezett állapotban, s nála neurológiai kórjelet nem állapítottak meg. 2008. december 29-től a kórház ápolási osztályára vették fel, ahol haláláig ápolták és gondozták. Itt fizikai állapota fokozatosan romlott, jelentkeztek nála a demencia tünetei, előbb fokozatosan és alkalomszerűen, majd 2009 tavasz végére - nyár elejére szellemi leépülése súlyos fokúvá vált.

A II. és IV. rendű felperes **M. Sné** ápolási osztályon való tartózkodása idején tudomást szerzett a n.-i ingatlan elidegenítéséről. Érdeklődésükre **M. Sné** tagadta, hogy az ingatlanokat eladta, az arról szóló 2008. november 22-i okiratokat aláírta volna. Ugyanígy nyilatkozott a rokonai által hozzá hívott Dr. **P. J.** ügyvéd előtt is.

M. Sné jogi képviselője - Dr. **P. J.** - útján keresetet nyújtott be az alperesekkel szemben, kérve a 2008. november 22-én kelt adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását, arra hivatkozással, hogy a szerződéskötéskor hiányzott az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége, így cselekvőképtelensége folytán jognyilatkozata semmis. A szerződés érvénytelenségének megállapítását amiatt is kérte, hogy a szerződésen lévő aláírás nem az ő kezétől származik.

2009. augusztus 18-án **M. Sné** elhunyt. Jogutódai a 2010. január 29-én kelt öröklési bizonyítvány értelmében a felperesek.

A felperesek módosított keresetükben az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérték, azzal érvelve, hogy azok megkötésekor **M. Sné**-nak nem volt adásvételi szerződéskötési akarata, ennek hiányában az alperesekkel érvényes adásvételi szerződést nem köthetett, ennél fogva az alperesek jogalap nélkül jutottak az ingatlanokhoz, melyeket kötelesek részükre visszaszolgáltatni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, azzal védekezve, hogy **M. Sné**-val mindhármasuk akaratának megfelelő, érvényes adásvételi szerződést kötöttek.

Az elsőfokú bíróság részletes bizonyítási eljárás lefolytatása után meghozott ítéletében a keresetet elutasította, egyetemlegesen kötelezte a felpereseket az alperesek részére 372 000 forint perköltség, az állam javára 61 225 forint szakértői költség megfizetésére, míg a II. és IV. rendű felperest egyetemlegesen 223 200 forint illeték állam javára történő megtérítésére.

A határozata indokolásában hangsúlyozta, hogy az ingatlanok tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződések teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltak, így az ellenkező bizonyításáig azok a szerződő felek szerződési akaratát igazolják.

Utalva a felperesek jogelődje által személyesen előterjesztett kereset tartalmára, kiemelte, hogy a beszerzett írásszakértői vélemény szerint mindkét szerződésen lévő aláírás néhai **M. Sné** kezétől származik, míg az orvosszakértői vélemény alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a szerződéskötéskor az eladó beszámítási képessége nem hiányzott.

M. Sné szerződési akaratának tisztázása végett számos tanút hallgatott meg, akik közül hárman úgy nyilatkoztak, hogy **M. Sné** az ingatlanaihoz ragaszkodott, azt nekik nem kívánta eladni. Ezzel szemben további négy tanú úgy vallott, hogy **M. Sné** az alperesekkel hosszabb ideje jó kapcsolatban volt, mert ők segítettek a ház körüli munkákban, ügyeinek intézésében, bevásárlásaiban, emiatt őket fiainak tekintette, s mivel a gazdálkodásba már belefáradt, szándékában állt az ingatlanok részükre történő elidegenítése. Tekintettel arra, hogy a felperesek a szerződéskötés időszakában ritkán, vagy egyáltalán nem találkoztak jogelődjükkel, kellő ismerettel **M. Sné** szerződési akaratát illetően nem rendelkeztek. Összességében az elidegenítési szándék hiányát állító tanúvallomások nem találta elégségesnek a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződési akarat cáfolatára.

Kiemelte, hogy a felperesek nem tudták bizonyítani azt az állításukat - az őket terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére -, hogy **M. Sné** nem adásvételi, hanem tartási szerződést kívánt kötni az alperesekkel. Ezzel kapcsolatban a felperesek két tanú vallomására hivatkoztak, ám nyilatkozatukat a megyei bíróság úgy értékelte, hogy nem támasztják alá a felperesek ezirányú állítását, mert a szerződést nem látták, annak megkötésénél nem voltak jelen.

Nem találta elégségesnek a felperesek állításának alátámasztására azt a tényt sem, hogy az adásvételi szerződés keltével egyidejűleg függesztették ki a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára az I. rendű alperes mezőgazdasági földekre irányuló vételi ajánlatát. Ezt éppen az adásvételi szerződéskötési akaratot megerősítő körülményként értékelte, hangsúlyozva, hogy amennyiben a szerződő felek tartási szerződést kívántak volna kötni, a kifüggesztéssel kapcsolatos eljárás indokolatlan lett volna.

Megítélése szerint az sem támasztja alá a szerződő felek tartási szerződés kötésére irányuló akaratát, hogy a felperesek az adásvételi szerződésben feltüntetett vételárat nem lelték fel, mert a szerződések egyebek mellett azt is tanúsították, hogy a vételár kifizetése az okirat aláírásával egyidejűleg megtörtént. Az alperesek pedig bizonyították, hogy megfelelő fedezettel rendelkeztek a vételár kifizetéséhez.

Pervesztességük miatt a felpereseket kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján perköltség fizetésére az alperesek részére.

Az ítélettel szemben az I., III. és IV. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, s keresetük szerinti határozat hozatalát, valamint az alperesek költségben való marasztalását kérték.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékok közül több lényegest nem okszerűen, részben pedig iratellenesen mérlegelt, ezért tévesen állapította meg a tényállást, s abból helytelen következtetéseket vont le.

Rámutattak, hogy **Tné H. E.** és **B. K. A.** tanúk előtt a II. rendű alperes röviddel a szerződések megkötése után úgy nyilatkozott, hogy tartási szerződést kötöttek **M. Sné**-val. E nyilatkozatot akként értelmezték, hogy annak célja nyilvánvalóan az volt, hogy a valótlan állításával leplezzék az adásvételi szerződés megkötésének tényét, az alapján ugyanis **M. Sné** kereste és követelte volna az ingatlanok vételárát.

Utalnak arra, hogy kockázatos és életszerűtlen az az eljárás, amikor az adásvételi szerződés megkötésével, s a vételár állítólagos kifizetésével egyidejűleg kéri a szerződő felek a mezőgazdasági ingatlanokra vonatkozó vételi ajánlat kifüggesztését a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján. Véleményük szerint ezen okiratokat - amik aláírására életszerű eljárás esetén különböző időpontokban került volna sor - azért kellett egyszerre elkészíteni, s aláírni az eladóval, hogy elkerüljék annak kockázatát, hogy utólagos szerződéskötés során követelje a vételárat, amelyet nyilvánvalóan nem fizettek meg.

Lényeges körülményként értékelték - az elsőfokú bírósággal szemben -, hogy a vételár nem került elő. Kizártnak vélték, hogy belátási képességgel rendelkező eladó ne gondoskodott volna egy ekkora pénzösszegről, amely egész élete munkájának ellenértékét jelentette. A szerződésben feltüntetett összeget a jogutódok nem találták meg a lakásban, **M. Sné** nem helyezte el bankszámláján, elkölteni sem volt módja, s a lakásban kialakult kisebb tűz során sem semmisültek meg a bankjegyek. Egyetlen kézenfekvő magyarázatként azt hangsúlyozták, hogy a vételárat az eladó nem kapta meg.

Mindezen körülmények mérlegelésével arra a következtetésre jutottak, hogy az írásba foglalás ellenére adásvételi szerződés a felek között nem jött létre, mert az eladó részéről hiányzott a szerződéses akarat, s nem történt meg a vételár megfizetése sem. **M. Sné** tudata nyilvánvalóan arra irányult, hogy ő tartási szerződést köt az alperesekkel. Összességében sem adásvételi, sem tartási szerződés érvényesen nem jött létre, az alperesek az ingatlanokkal jogalap nélkül gazdagodtak, indokolt a gazdagodás előtti eredeti állapot helyreállítása.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a II. rendű felperes keresetét elutasító rendelkezését a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

A fellebbezést nem találta alaposnak.

Az eljárás során a felperesek többször módosították keresetük jogcímét, s az ahhoz tartozó tényállást. Előbb fenntartották a jogelődjük által személyesen előterjesztett keresetlevélben foglaltakat, azaz, hogy az adásvételi szerződéseket nem az eladó írta alá, illetve ő a szerződéskötéskor gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelen állapotban volt, majd miután ezeket az állításokat a szakértői vélemények megcáfolták, azzal érveltek - s előadásukat a fellebbezésben is fenntartották -, hogy a felek között szerződés egyáltalán nem jött létre, illetve jogelődjük nem adásvételi szerződést kívánt kötni, hanem tartási szerződést.

A fellebbezésnek ez a gondolatmenete téves.

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése határozza meg, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. Az adott esetben e követelményeknek a 2008. november 22-i keltezésű okiratok megfelelnek, azaz a szerződések érvényes létrejötte aggály nélkül megállapítható.

Ha a felperesek jogelődje nem adásvételi szerződést akart volna kötni, de aláírt egy, a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti követelményeknek megfelelő teljes bizonyító erejű magánokiratot cselekvőképes állapotában, akkor az az esetleg akaratának meg nem felelő szerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében színlelt szerződés lett volna. A színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A perbeli esetben a fellebbezéssel élő felperesek okfejtése szerint ez a leplezett szerződés a tartási szerződés lett volna.

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy a szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy ha a felek szándéka kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult, mint amit megkötöttek. A színlelésnek tehát az ügyleti akaratra kell vonatkoznia. A szerződés színlelt volta és ennek semmisségi következménye csak abban az esetben állapítható meg, ha mindkét szerződő fél akarata a jogviszonyukban egy másik szerződés rendelkezéseinek érvényesülésére vonatkozott (BH. 1998. évi 292. jogeset). Az egyoldalú színlelés közömbös a szerződés érvényessége és értelmezése szempontjából (BH. 2000. évi 457. jogeset).

Nem kétséges, hogy mindhárom szerződő félnek volt szerződéskötési akarata, s az sem, hogy az alperesek adásvételi szerződést kívántak kötni. **M. Sné** esetleges egyoldalú színlelése az adásvételi szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

Az okirat, mint bizonyíték alaki bizonyító ereje szempontjából lehet köz- és magánokirat, utóbbi tekintetében pedig teljes bizonyító erejű és egyszerű magánokirat.

Más megközelítésben az okirat lehet valódi, hamis és hamisított. Valódi az az okirat, amelyik a kiállítójától származik. Hamis az az okirat, amely nem a benne feltüntetett kiállítótól ered. Hamisított okiratról van szó, ha az okirat valódi, de a szövegét megváltoztatták.

Szemben a közokirattal a magánokirat esetében a törvény nem állítja fel a valódiság vélelmét, a valódi és külsőleg aggálytalan magánokirat mellett azonban a hamisítatlanság vélelme áll, amellyel szemben bizonyításnak van helye.

Az elsőfokú bíróság abból kiindulva, hogy az okirat valódi - mert hamisítatlanságát a felperesek nem tették aggályossá - az abban foglaltakkal szembeni bizonyítási kötelezettséget helyesen telepítette a felperesekre.

A **M. Sné** és az alperesek közötti adásvételi szerződések létrejöttét tanúsító okiratokkal szembeni állítások bizonyítására a fellebbezésben is hangoztatott logikai következtetések nem elégségesek. Amennyiben a fél érvelését közvetett bizonyítékokra alapítja, akkor azoknak olyan szoros oksági láncolatot kell képezniük, amelyekből más következtetés nem vonható le, mint amit a fél állít. Az adott esetben azonban erről nincsen szó.

Annak, hogy az alperesek miért nevezték magukat más személyek előtt **M. Sné** eltartójának, számtalan oka lehet. Elvileg előfordulhat, hogy nincsenek tisztában a kétféle szerződés közti különbséggel. Nem vitás, hogy ők támogatni akarták, s támogatták is a

felperesek jogelődjét, ők voltak azok, akik törődtek vele, ezt erkölcsi kötelességüknek tartották. Az egyszerűség kedvéért is mondhatták, hogy azért látogatják, mert eltartói, gondozói **M. Sné**-nak. A fellebbezésben megnevezett tanúk előtt tett kijelentésekből a tartási szerződés szóban való megkötésére következtetni nem lehet.

Ugyanígy több magyarázata lehet annak, hogy miért kelt ugyanazon a napon a két adásvételi szerződés és a mezőgazdasági ingatlanok vételére vonatkozó ajánlat. Így előfordulhat, hogy a szerződéseket készítő, ellenjegyző ügyvéd nem akart még egy alkalommal kimenni **M. Sné** tanyájára. Egyébként a gyakorlatban többször előfordul, hogy a mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok vásárlására vonatkozó adásvételi szerződést előbb kötik meg, minthogy kérik az annak vételére irányuló ajánlat kifüggesztését az illetékes polgármesteri hivatalban. Kétségtelen, ez kockázattal járhat, következménye azonban legfeljebb az, hogy a szerződés hatálytalannak bizonyul.

Több magyarázat lehetséges arra a tényre is, hogy a felperesek nem találták meg az ingatlanok vételárát. Azt **M. Sné**-tól ellophatták, a felperesek jogelődjé a pénzt elajándékozhatta - akár az alpereseknek is. Abból a tényből, hogy az összeget a felperesek nem találták meg, nem következik, hogy a vevők fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget.

Az a tény, hogy **M. Sné** az ápolási osztályon fekve mit mondott jogi képviselőjének, illetve a felpereseknek, a per elbírálása szempontjából közömbös, mert a jogelőd a saját aláírását nem ismerte fel az elé tárt okiraton, ez pedig nem arra utal, hogy nem kötött szerződést, hanem arra, hogy akkor már a demencia súlyosabb fokán állt.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra azt állapította meg, hogy a per érdemét illetően az elsőfokú bíróság helytállóan döntött.

A felperesek azonban nem egységes pertársaságot alkotnak, így egymás közti jogosultságuk sem egyetemleges, ezért nem volt helye az állam által előlegezett szakértői költség és a feljegyzett kereseti illeték megfizetésére való egyetemleges kötelezésüknek sem. A megyei bíróság ítéletének e részét az ítéletábra a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján hivatalból felülbírálta, s a rendelkező részben írtak szerint pontosította, s ezzel a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelen volt, ezért a felperesek kötelesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperesek részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábra az alperesek képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Az I. és III. rendű felperes illetékmentességet magába foglaló részleges költségmentesség kedvezményben, míg a IV. rendű felperes illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült, ezért a IV. rendű felperes köteles a le nem rótt fellebbezési illeték örökösi jogosultságával arányos részét az állam javára külön felhívásra megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2011. szeptember 29.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -