

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 Debreceni Ítéltábla a 12. számú Ügyvédi Iroda (címe; ügyintéző: Dr. Tuza Béla ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek -, a Hegyeshalmi Ügyvédi Iroda (címe; ügyintéző: Dr. Hegyeshalmi Zoltán ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe; Cg; adószáma:) I.r., a Dr. H.L. igazgatósági elnök által képviselt II.rendű alperes neve (II.r. alperes neve; Cg.; adószáma:) [a F Rt. jogutóda] II.r., a R.L. ügyvezető által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes neve, Cg., adószáma) IV.r. és V.rendű alperes neve (felperes címe) V.r. alperesek ellen, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2010. május 18. napján meghozott 13.G.40.189/2009/36. számú ítélete ellen, a felperes által 43. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán, a 2011. szeptember 14. napján tartott másodfokú tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 18 750 (Tizennyolcezer-hétszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott 36. sorszámu ítélete indokolásában megállapította, hogy a felperes a III.r. alperes beltagja volt. A III.r. alperes és a **F Rt.** (amelynek jogutódja a II.r. alperes) 2002. április 2-án kölcsönszerződést kötöttek, mely szerint a II.r. alperes jogelődje 15 000 000 Ft-ot adott kölcsön, 48 hónapra a III.r. alperesnek. A kölcsönszerződés biztosítására ugyanezen a napon a II.r. alperes jogelődje (mint zálogjogosult), valamint a felperes és az V.r. alperes (mint jelzálog-kötelezettek) jelzálogszerződést is kötöttek.

A szerződésben megállapodtak, hogy 15 000 000 Ft és járulékal erejéig jelzálogjogot alapítanak a jelzálog-kötelezettek 1/2 - 1/2 arányú tulajdonát képező, ai.... helyrajzi számú társasházi lakására, amely szám alatt található. Ugyancsak a kölcsönszerződés biztosítására a szerződő felek vételi jogot biztosító szerződést is kötöttek, mely szerint a III.r. alperes nemfizetése esetén a II.r. alperes jogelődje egyoldalú nyilatkozatával továbbértékesítési céllal jogosult a szám alatti ingatlant 100 Ft-os bruttó ár megfizetése ellenében megvásárolni a tulajdonosoktól.

A II.r. alperes jogelődje a kölcsönszerződésben meghatározott pénzüsszegeből csupán 12 000 000 Ft-ot tudott a II.r. alperes rendelkezésére bocsátani, ezért 2002. május 21. napján a IV.r. alperes, mint kölcsönadó és a III.r. alperes, mint kölcsönvevő között szerződés jött létre 3 000 000 Ft kölcsön adására. Ennek a kölcsönszerződésnek a biztosítására 2002.

május 21. napján a IV.r. alperes (mint jelzálog-jogosult) és a felperes, valamint az V.r. alperes (mint jelzálog-kötelezettek) között is jelzálogszerződés jött létre a ... szám alatti ingatlan vonatkozásában.

A II.r. alperes jogelődje a kölcsönszerződésből származó követeléseit az I.r. alperesre engedményezte.

2002. május 21. napján a felperes egy nyilatkozatot írt alá, amelyben lemondott a perbeli ingatlanra vonatkozó özvegyi jogáról és hozzájárult ahhoz, hogy a ..i Körzeti Földhivatal az özvegyi jogát törölje. A II.r. alperes jogelődje an, 2003. március 7. napján keltezett levelében a felperes és az V.r. alperes felé tulajdonjog iránti igényt közölt a perbeli ingatlanra vonatkozóan, a vételi joga gyakorlására hivatkozással. Ezen a levélen 2005. január 11. napi dátummal, a felperes aláírásával az okirat átvételének elismerése szerepelt. Ai Körzeti Földhivatal a vételi jog gyakorlására figyelemmel a/..... számú határozatával az I.r. alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte és ugyanakkor a felperes bejegyzett özvegyi jogát is törölte. A felperes fellebbezése folytán eljárt Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal az elsőfokú hatóság döntését helybenhagyta. A bejegyzéssel összefüggésben a felperes közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti pert indított, a keresetét azonban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a/41. számú ítéletével - amelyet a felperes által kezdeményezett felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság a .../5. számú ítéletével hatályában fenntartott - a keresetet elutasította.

A felperes és társai a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt P.... számon is pert indítottak a II.r. alperes jogelődje és az I.r. alperes ellen, a 2002. április 2. napján létrejött kölcsönszerződés, annak módosítása, valamint a vételi jogot biztosító, illetőleg jelzálogjogot alapító szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt. E perben a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a 2005. szeptember 6. napján meghozott 30. sorszámú ítéletével a felperesek keresetét ugyancsak elutasította, amely határozatot a Debreceni Ítéltábla a 2006. január 13. napján keltezett/6. sorszámú ítéletével helybenhagyta.

A felperes a jelen perben az eredeti kereseti kérelmét csupán az I.r. alperessel szemben terjesztette elő, amelyben a 2002. május 21. napján keltezett, az özvegyi jogáról lemondó nyilatkozata, valamint a vételi jog gyakorlásáról szóló okirat átvételének elismerésére vonatkozó nyilatkozata érvénytelenségének megállapítását kérte, arra hivatkozással, hogy azokat nem ő írta alá.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a/27. sorszámú ítéletével a felperes keresetét elutasította, arra hivatkozással, hogy a felperes a per során nem tudta bizonyítani azt az állítását, hogy a keresetlevelében megjelölt okiratokon lévő aláírások nem tőle származnak, annak ellenére, hogy a bizonyítási kötelezettség etekintetben őt terhelte. Ezzel szemben az I.r. alperes - a II.r. alperes jogelődjének a hivatkozott okiratok aláírásakor eljárt - igazgatósági elnöke, **R.L.**, valamint az okiratok készítésében közreműködő, azokat ellenjegyző **Dr.O.Gy.** ügyvéd tanúvallomásaival az aláírások valódiságát bizonyította. A felek részéről csatolt ellentétes tartalmú írásszakértői véleményeket pedig az elsőfokú bíróság perdöntő bizonyítékként nem értékelhette.

A felperes fellebbezése folytán eljárt Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - hatályon

kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésében mindenekelőtt arra vonatkozóan adott iránymutatást, hogy az elsőfokú bíróságnak tisztáznia kellett, hogy a kereset megállapítási keresetnek minősül-e és ha igen, annak feltételei az adott esetben fennállnak-e, vagy a kereset a felperes által érvénytelennek tartott (már megtörtént) ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlésére irányuló kérelemként bírálható-e el, azzal, hogy az utóbbi esetben megállapítási kereset indításának nem lehet helye, a törlési kereset jogalapja viszont a bejegyzések alapjául szolgáló szerződések, jognyilatkozatok érvénytelensége. Az ítélet tábla ezért a megismételt eljárásra vonatkozóan előírta az elsőfokú bíróságnak, hogy tisztázza: a felperes már megtörtént bejegyzésre tekintettel törlési pert kívánt-e indítani, vagy a bejegyzés alapjául még fel nem használt okiratok érvénytelenségének megállapítását kérte, a rendelkezésre álló adatokból ugyanis nem volt megállapítható, hogy a bejegyzés megtörtént-e. Ehhez a megyei bíróságnak fel kellett hívnia a felperest a Pp.3.§ (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettség keretén belül a tényállításai megfelelő kiegészítésére és az állításait alátámasztó bizonyítékai csatolására, illetőleg megjelölésére. A felperes részéről hamisítottnak állított okiratok vizsgálatával összefüggésben pedig az ítélet tábla meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a Pp. 196-197.§-aiban foglaltak szerint a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok gondos mérlegelésével foglaljon állást, értékelve azt is, ha az eredeti okiratok bemutatása (csatolása) nélkül a perben aggálytalan írásszakértői vélemény nem lenne készíthető. Rámutatott emellett az ítélet tábla arra is, hogy nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy az opciós jog eredeti jogosultja a vételi jog gyakorlására mást jelöljön ki, az opciós jog engedményezése ugyanakkor átruházásnak minősülne, amely semmis. Ezért az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett a megismételt eljárás során az alperes által hivatkozott engedményezés tárgyát, illetve körülményeit is.

A felperes a megismételt eljárásban a keresetét módosítva törölni kérte azt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, amellyel ai Közzétett Földhivatal az özvegyi haszonélvezeti jogát törölte, valamint az I.r. alperes tulajdonjogát vételi jog gyakorlása címén bejegyezte és „az eredeti állapot helyreállítását” kérte. Továbbra is arra hivatkozott, hogy a 2002. május 21. napján keltezett joglemondó nyilatkozaton lévő, valamint a 2003. március 7. napján keltezett levélre vezetett (az annak átvételére vonatkozó) aláírások nem tőle származnak. Állítása szerint ezt támasztja alá az általa csatolt írásszakértői vélemény is, amellyel szemben az I.r. alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az okiratokon lévő aláírások tőle származnak. Az I.r. alperes azonban ezt az állítását igazolni nem tudta. Azok az okiratok tehát érvénytelenek (létre sem jöttek), amelyekre alapítottnak a sérelmezett ingatlan-nyilvántartási bejegyzések történtek. Ezért a bejegyzések törlésének és az eredeti állapot helyreállításának feltételei fennállnak.

Az I.r. és IV.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint az aláírások a felperestől származnak, így a bejegyzés alapját képező okiratok nem érvénytelenek, a törlés elrendelése tehát nem indokolt.

Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét is alaptalannak találta. Megállapította, hogy a kereseti kérelem alaposságához arra lett volna szükség, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló jogügyletek, illetőleg okiratok érvénytelensége megállapítható legyen. Kifejtette,

hogy a bizonyítási eszközökre vonatkozó Pp-beli szabályozás csak arra az esetkörre vonatkozik, amikor a perben egy okiratra, mint bizonyítékra hivatkoznak. A bizonyítási kötelezettség azonban eltérően alakult olyan esetben, amikor a per tárgya magának az okiratnak, vagy egy részének a valódisága, illetve akkor, ha más tárgyú perben bizonyítékként felhasznált okirat valódiságáról van szó.

Kifejtette, hogy a jelen perben nem okiratot kívántak bizonyítékként felhasználni, hanem a felperes az okiratokon feltüntetett aláírásai valótlanosságát állította. Ebből következően neki kellett volna az állítását bizonyítania. A bizonyítási teher tehát az általános szabályokhoz képest a jelen perben nem változott meg, amelyről ennek megfelelően tájékoztatta is a felperest.

A lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból pedig az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a „beszerzett szakértői vélemények” egyike az aláírások valótlanosságát, a másik pedig azok valódiságát valószínűsítette. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján pedig „teljes bizonyosságú szakértői vélemény nem készíthető”, mivel az eredeti okiratok nem állnak rendelkezésre. Az a körülmény viszont, hogy az ellentétes megállapításokat tartalmazó szakvéleményekből kétséget kizáró módon az okiratokon szereplő aláírások valódiságát megállapítani nem lehet - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - „a felperes terhére esik”, az őt terhelő bizonyítási kötelezettségre tekintettel. Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy „a szakértői bizonyításon túlmenően” az aláírások valódiságát támasztották alá a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok is.

A felperes tagadásával szemben ugyanis **R.L.** is - „aki előbb az I.r., később a IV.r. alperes nevében” nyilatkozott, valamint „a szerződések megkötésében” is tevékenyen részt vett - ugyancsak az aláírások felperestől származását igazolta. Emellett a tanúként kihallgatott **Dr.O.Gy.** ügyvéd is „egyértelműen nyilatkozott atekintetben”, hogy „az aláírása felperestől származik”. Az utóbbi tanú nyilatkozatát pedig alátámasztották az általa csatolt okiratok is. A felperes által érvénytelennek állított joglemondó nyilatkozat dátuma ugyanis „megegyezik a jelzálogszerződés kötésének idejével”, amelyet ugyanaz a jogi képviselő szerkesztett, a jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben pedig a bíróság a felperes keresetét ugyancsak elutasította. Az elsőfokú bíróság azért is életszerűtlennek tartotta az özvegyi jogról lemondó okirat keletkezésének körülményeivel összefüggésben a felperesi előadást, mert - álláspontja szerint - a jelzálogszerződés megkötésének akkor volt értelme, ha az ingatlan a jelzálogon túl tehermentes volt, tehát azon a továbbiakban a felperes özvegyi joga sem állt fenn.

Az elsőfokú bíróság hivatkozott arra, hogy a vételi jog érvényességével összefüggésben a bíróság jogerős ítélettel már állást foglalt. Ezért - megállapítása szerint - „nincs jelentősége annak, hogy az özvegyi jogról történő lemondásra vonatkozó nyilatkozaton a felperes aláírása szerepel-e, vagy sem, mert ez a tulajdonjog bejegyzését nem érinti”.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint annak sem volt a perbeli vita eldöntésekor jelentősége, „hogy a vételi jog gyakorlására vonatkozó okirat átvételét a felperes az aláírásával elismerte-e, vagy sem. A vételi jog gyakorlása ugyanis egyoldalú nyilatkozat, ahhoz a felperes hozzájárulása nem szükséges. Magát az okiratot pedig nyilvánvalóan már megismerte, mind a földhivatali eljárás, mind a később indult perek során, így azzal tisztában volt, hogy a vételi jogával az I.r. alperes élt”.

Az I.r. alperest megillető ügyvédi munkadíjból eredő perköltség összegét az elsőfokú bíróság az ügy bonyolultságára figyelemmel határozta meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§ (3) bekezdése alapján megállapíthatónál magasabb összegben, az R. 3.§ (6) bekezdésének alkalmazásával.

A felperes az ítélet ellen 43. sorszám alatt benyújtott fellebbezésében elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, egyrészt az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésére, másrészt a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű, vagy teljes megismétlésének, illetőleg kiegészítésének szükségességére hivatkozással. Másodlagosan pedig a sérelmezett ítélet megváltoztatását kérte a módosított kereseti kérelmének megfelelően, az alpereseknek a perköltségeiben történő marasztalása mellett.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az adott ügyben a Pp. 164.§ (1) bekezdésében meghatározott bizonyítási teher átfordulását az I.r. alperesre nem tartotta megállapíthatónak és nem adott a Pp. 3.§ (3) bekezdésének megfelelő „korrekt” tájékoztatást számára a tényleges bizonyítási teherről, amikor nem azt közölte, hogy az alpereseknek kellett (volna) a Pp. 197.§-a szerint az okiratok „valódiságát” bizonyítani. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a per során a felperest nemleges bizonyításra kötelezte, amely nem felelt meg a Pp-nek a bizonyításra és az okiratokra vonatkozó szabályainak. Kiemelte, hogy a Pp. 197.§-a alapján az alpereseket terhelte (volna) az aláírásai valódiságának bizonyítása, hiszen annak megállapítása vitathatatlanul az ő érdeküket szolgálta. A felperes továbbra is állította, hogy a perbeli okiratokon lévő aláírások hamisak, azok nem tőle származnak, amely állítását igazolta az általa beszerzett igazságügyi kriminalisztikai írásszakértő véleménye is. Emellett hivatkozott arra is, hogy az etekintetben nem vitás tényállás szerint az eredeti okiratok nem lelhetők fel még az azokat készítő (ellenjegyző) ügyvédnél sem, túl azon, hogy **Dr.O.Gy.** ügyvéd még azt sem tudta igazolni, hogy részéről az okirat elkészítésére, illetve ellenjegyzésére milyen jogviszony alapján került sor.

Mindezekre tekintettel - a felperes álláspontja szerint - az okiratok valódiságát a jelen perben az alpereseknek kellett volna bizonyítaniuk, figyelemmel arra, hogy a földhivatali eljárásban sem eredeti okiratok, hanem csupán másolatok szolgáltak a bejegyzések alapjául. Az írásszakértők viszont kategorikus véleményt csak eredeti (tehát a toll tintáját és a papíron hagyott fizikai nyomát is) tartalmazó írásról, vagy grafikai mintáról tudnának készíteni. A hivatkozott okiratokat a földhivatali eljárásban felhasználó alperesek ugyanakkor eredeti okiratokat nem vitásan nem tudtak átadni, ilyen körülmények között pedig ők nem tudták az aláírások valódiságát igazolni.

A felperes a fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy - noha nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a bizonyítási kötelezettségre vonatkozó azzal a tájékoztatásával, miszerint az aláírások hamisított voltát neki kellett volna bizonyítania -, mégis kérte a perben igazságügyi írásszakértő kirendelését. Az elsőfokú bíróság azonban az ítéletében nem indokolta meg, hogy az indítványát miért nem teljesítette. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a per során szakértői véleményt nem szerzett be, csupán a büntető eljárásban készült szakértői véleményt ismertette és vetette össze az általa peren kívül beszerzett szakértői véleménnyel, megállapítva - az azok között tapasztalható lényeges eltérések mellett - az eredeti okiratok szükségességére vonatkozó azonos szakértői nyilatkozatokat. Nem értett egyet azzal sem, hogy ne lenne jelentősége az általa érvénytelennek állított

egyik okiratnak sem a vételi jog gyakorlása, illetőleg a tulajdonjog bejegyzése szempontjából.

Összegezve a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletét azért állította tévesen és hibásan meghozottnak, mert abban a bíróság - álláspontja szerint - nem adott kellő magyarázatot arra, hogy az általa hivatkozott állításokat miért nem tartotta elfogadhatónak. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a közjegyző csak a másolatok hitelesítését végezte el a földhivatali eljárásban felhasznált okiratok vonatkozásában, tehát csak másolatok alapján került bejegyzésre az özvegyi jogának törlése és az I.r. alperes tulajdonjoga. A közjegyző azonban a másolatok hitelesítése során az aláírások és a kézjegyek valódiságáról nem győződött (nem győződhetett) meg. Ezért a fénymásolati aláírások akkor sem lehettek eredetiek, ha a másolatok hitelesítését közjegyző végezte el. Ez pedig - álláspontja szerint - olyan ellentmondás, amely az elsőfokú bíróság „egész ítéletét alapjaiban értelmetlenné teszi”.

A felperes állítása szerint az elsőfokú bíróság nem teljesítette az ítélet tábla hatályon kívül helyező végzésében megfogalmazott utasításokat amiatt sem, hogy lényegében „kevés szövegvaltoztatással, vagy kiegészítéssel átszerkesztette az eleve alkalmatlan” korábbi ítéletének szövegezését. Mindemellett kifogásolta azt is, hogy az I.r. alperes jogi képviselőjének munkadíját az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyezett ítéletben megállapítottakhoz képest megöbbszörözte.

Az ítélet ellen (41. sorszám alatt) fellebbezést terjesztett elő az V.r. alperes is, amelyet az elsőfokú bíróság - hiánypótlási kötelezettség elmulasztása miatt - a 45. sorszámú végzésével hivatalból elutasított. Az V.r. alperes fellebbezést terjesztett elő az elsőfokú bíróság a 45. sorszámú végzése ellen is. A Debreceni Ítélet tábla azonban a 2011. szeptember 13-án - tárgyaláson kívül - meghozott Gf.IV.30.175/2011/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság 45. sorszámú végzését helybenhagyta, az V.r. alperes (elutasított) fellebbezését ugyanakkor az ítélet tábla érdemi ellenkérelemként figyelembe vette.

Az I.r. alperes a felperes fellebbezésére vonatkozó ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesnek a másodfokú per költségeiben való marasztalását kérte. Mindenben egyetértett a fellebbezéssel támadott ítélet indokolásának az okirati bizonyítékok, valamint az okiratok, mint a per tárgyai vizsgálatának és értékelésének szempontjaival összefüggő megállapításaival és azok indokaival. Helyesnek tartotta az elsőfokú bíróságnak a bizonyítási kötelezettséggel, illetve bizonyítási teherrel összefüggésben tett megállapításait is, amelyről - megítélése szerint - a felperes megfelelő tájékoztatást kapott a per során. Hivatkozott arra, hogy „a valóságban a jelen per tárgyát képező földhivatali bejegyzés jogszerűségét a közigazgatási határozat felülvizsgálata során eljáró bíróságok már érdemben eldöntötték”, amelyre tekintettel az adott ügyben „felmerül a res iudicata kérdése is”. Mindemellett állította azt is, hogy az I.r. alperes a per során a saját állításait megfelelően bizonyította is, annak ellenére, hogy a bizonyítási kötelezettség nem őt terhelte.

A IV.r. alperes az ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség tekintetben, hogy a perbeli okiratokon

található aláírások nem tőle származnak. Emellett hivatkozott arra, hogy ha a per során valóban az I.r. alperes kötelezettsége lett volna a bizonyítás, amint azt a felperes állítja, akkor is az állapítható meg, hogy annak az I.r. alperes eleget tett. A pert megelőző büntető ügyben ugyanis - amelyre hivatkozott - igazságügyi szakértő állapította meg, hogy a két okiraton lévő aláírás feltételezhetően a felperestől származik, továbbá az I.r. és a IV.r. alperesek által kihallgatni kért **Dr.O.Gy.** ügyvéd és **R.L.** is azt igazolta a tanúvallomásában, hogy a perbeli okiratokat a felperes írta alá. A felperes által csatolt magánszakértői vélemény ugyanakkor csak a felperes szakszerű nyilatkozataként volt a perben értékelhető. Aggálytalan (írás)szakértői vélemény pedig az eredeti iratok nélkül nem volt készíthető.

Az V.r. alperes - a felperes fellebbezésére vonatkozó ellenkérelemnek tekintett beadványában - ugyancsak tévesnek és megalapozatlannak állította az elsőfokú bíróság ítéletét. Mindenben egyetértett a felperes fellebbezésében foglaltakkal, és a másodfokú bíróságtól maga is a felperes fellebbezési kérelmében foglaltak szerinti határozat meghozatalát kérte.

Az ítéletábra a 2011. szeptember 14. napján tartott tárgyaláson a pert a felperes és a III.r. alperes közötti részében megszüntette és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság .../36. számú ítéletének a felperes és a III.r. alperes közötti részét hatályon kívül helyezte a III.r. alperes jogképessége megszűnésére tekintettel amiatt, hogy a bíróság a III.r. alperest megszüntette és a törlését elrendelte, amelynek alapján a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság, mint cégbíróság 2011. augusztus 9-i hatállyal a cég törlését közzé tette.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az ítéletábra az I.r. alperes fellebbezésre vonatkozó észrevétele kapcsán mindenekelőtt megállapítja, hogy adott esetben a per a Pp. 130.§ (1) bekezdésének d) pontjában foglalt feltételek hiányában „ítélt dolog”-ra hivatkozással nem volt megszüntethető. A közigazgatási perben eljáró bíróság, illetve az ingatlanügyi hatóságok ugyanis azt vizsgálták (és abban a kérdésben hoztak jogerős döntést), hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapjául szolgáló okiratok nem szenvedtek-e alaki hibában. Emiatt a felperesnek az okiratok alaki hibáival összefüggésben tett (fellebbezési) hivatkozásainak a jelen perben nem kellett és már valóban nem is lehetett jelentőséget tulajdonítani. Ebben a perben azonban a bíróságnak tartalmi szempontból kellett vizsgálnia, hogy a felperes írásban megtette-e az általa érvénytelennek (nem létezőnek) állított nyilatkozatokat és - az állításának valósága esetén - indokolt-e az azokon alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlése. (A felperes ugyan a per során a nyilatkozatai érvénytelenségét állította, ténylegesen azonban arra hivatkozott, hogy a nyilatkozatokat meg sem tette. A jogkövetkezmények szempontjából azonban a „nem létező” nyilatkozatok esetén is az érvénytelenség szabályait kellett (volna) alkalmazni.)

A felperes a megismételt eljárásban már az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt terjesztette elő a kereseti kérelmét az okiratok érvénytelenségére hivatkozással és őt terhelte a bizonyítási kötelezettség az ezzel összefüggő állításait illetően, ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította. Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bíróság

megállapításával abban is, hogy eltérő a bizonyítási kötelezettség abban az esetben, ha a per tárgya magának egy okiratnak, vagy egy részének a valódisága, illetve olyan esetben, amikor más tárgyú perben bizonyítékként felhasznált okirat valódiságáról van szó. Tény, hogy a jelen perben a törölni kért ingatlan-nyilvántartási bejegyzések alapját képező okiratok eredeti példányai nem állnak rendelkezésre. Azok létrejöttét a felperes a per során mindvégig tagadta, ezzel szemben az I.r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogának azok képezték az alapját. A közjegyzővel hitelesített másolatokat a II.r. alperes jogelődje készítette, amely az I.r. alperes érdekében nyert felhasználást. Ilyen körülmények között a hivatkozott eredeti okiratok felmutatására - a felperes által kért írásszakértői bizonyítás lefolytatása céljából - az I.r., II.r., IV.r. alperesek lehettek volna kötelezhetők. Az érintett alperesek azonban egyezően nyilatkoztak a perben akként, hogy az eredeti okiratok felmutatására, illetőleg az iratokhoz csatolására nem képesek, mivel azok időközben eltűntek. Ezt a körülményt viszont az I.r., II.r. és IV.r. alperesek terhére kellett értékelnie a bíróságnak, annak ellenére, hogy a per során a tényállításait illetően a bizonyítási kötelezettség a felperest terhelte. A felperes indítványára ugyanis az írásszakértői bizonyítás elrendelésére kizárólag az eredeti okiratok hiánya miatt nem került sor, amely - ellentétben a felperes fellebbezési állításával - az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából megállapítható. A felperes terhére értékelni tehát ennek a bizonyítási indítványának mellőzését - és arra tekintettel eredménytelenségét - az adott esetben nem lehetett.

Ennek az - elsőfokú bíróság ítéletének indokolásától részben eltérő - megállapításnak azonban a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nem volt ügydöntő jelentősége az alábbiak miatt:

A bíróságnak a döntése meghozatalakor a felek nyilatkozatai, tényállításai mellett gondosan értékelnie és mérlegelnie kellett mindazokat a bizonyítékokat, amelyeket a felek szolgáltatnak és azok egybevetése és a Pp. 206.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak szerinti mérlegelése alapján kellett a tényállást megállapítania és abból a (jogi) következtetéseit levonnia. Tény, hogy a perben a felperes egyoldalú állítását csak az általa csatolt, de tartalmában a büntető eljárásban beszerzett szakvéleménnyel kioltott értékű írásszakértői vélemény támasztotta alá. Ezzel szemben pedig az I.r. alperes az általa csatolt közjegyzői okirattal, valamint Dr. O.G. tanúvallomásával és az általa csatolt okiratokkal, továbbá **R.L.** nyilatkozatával bizonyította, hogy az aláírások a felperestől származnak. **R.L.** nyilatkozatát ugyan a perben érdektelennek tekinteni nem lehet, amely körülmény az előadása értékét lényegesen meghatározza, az azonban nem hagyható figyelmen kívül, hogy az abban foglaltak a többi rendelkezésre álló bizonyítékok tartalmát erősítik.

Az ítéltábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság a peres felek előadásainak, a csatolt okirati bizonyítékok adatainak és Dr. O.G. tanúvallomásának az egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történt mérlegelése és a bizonyítási teher szabályainak helyes értékelése alapján jutott arra a következtetésre, hogy az aláírások valótlanágát a felperes nem tudta bizonyítani, még akkor is, ha **R.L.** nyilatkozata figyelmen kívül marad.

A felperes által érvénytelennek állított két okirat közül az özvegyi haszonélvezeti jogról lemondó (2002. május 21-i) nyilatkozattal összefüggésben ugyanis a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiak állapíthatók meg.

A kölcsön- és jelzálogszerződések megkötésére a szerződésekben részt vett felek jövőbeni gazdasági együttműködése reményében került sor. A szerződésekben rögzített jognyilatkozatok megtételét is ez a szándék motiválta. A perbeli ingatlanra a kölcsön biztosítékeként kötötték ki a jelzálogjogot és a vételi jogot. A vételi jogot biztosító szerződés 5. pontjában csak két - az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett - teher került említésre (az OTP és a DAM jelzálogjoga, valamint elidegenítési és terhelési tilalma), amelyekre vonatkozóan a szerződő felek megállapították, hogy az OTP-jelzálogjogának törlése folyamatban van, a DAM kölcsöntartozásukat pedig a tulajdonosok már rendezték. E terhek törlése után pedig az ingatlan per-, teher-, és igénymentessé válik a szerződésben tett megállapítás szerint. Tény ugyanakkor az, hogy az ingatlan korabeli tulajdoni lapján teherként a felperes özvegyi haszonélvezeti joga is szerepelt, arról tehát a szerződő feleknek tudniuk kellett. Ezért az ingatlan tehermentessé válására vonatkozó kölcsönös megállapítás csak a felperesnek az özvegyi haszonélvezeti jogáról történt lemondásával, annak eredményeként keletkezhett. Nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felperes az özvegyi haszonélvezeti jogáról külön okiratban mondjon le, amelynek eredményeként jött létre az a logikus biztosítéki rendszer, amely a III.r. alperes által felvett kölcsönt biztosította. Ezt a megállapítást erősíti a hivatkozott szerződés 6. pontja is, mely szerint a felperes és az V.r. alperes - végrehajtás terhével - kötelezettséget vállaltak arra, hogy a perbeli ingatlant a vételi jog gyakorlásának időpontjában „birtokba vehető, használható állapotban” a **F Rt.** birtokába adják (értelemszerűen használati jogosultság nélkül), továbbá az a körülmény is, hogy valamennyi okirat ugyanazon a napon készült, ugyanannak az ügyvédnek a közreműködésével. Dr. O.G. ügyvéd a tanúvallomásában állította, hogy a felperes előtte írta alá az özvegyi haszonélvezeti jogáról lemondó nyilatkozatot, amely okiratot ügyvédként ellenjegyzett. Ilyen körülmények között kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felperes aláírása az ügyvéd által ellenjegyzett tartalmú okiratokon nem hamisított, hanem azt a felperestől származónak kell tekinteni.

A vételi jog gyakorlásáról szóló I.r. alperesi nyilatkozat átvételére vonatkozó nyilatkozattal összefüggésben viszont a rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy az érintett okiratokon Dr. O.G. ügyvéd a felperes átvételi elismerését nem tanúsította. Az ügyvéd ugyanis a 2003. március 7-én keltezett vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot 2003. március 7-én ellenjegyezte. Annak átvételére pedig a kézzel írt feljegyzés szerint a felperes részéről 2005. január 11-én került sor. Az ügyvéd tanúsítása tehát nem is vonatkozhatott a későbbi nyilatkozatra és aláírásra. Maga Dr. O.G. is ekként nyilatkozott a tanúvallomásában. Tény, hogy a felperesnek a per során nem sikerült bizonyítania, hogy ő e nyilatkozatot nem tette meg, illetőleg az átvételt elismerő nyilatkozatot nem ő írta alá. Tény ugyanakkor az is, hogy ennek ellenkezőjét az alperesek sem tudták bizonyítani, mert arra - a fent írtak szerint - Dr. O.G. tanúvallomása nem volt alkalmas, **R.L.** nyilatkozata pedig - érdekeltsége miatt - nem lehetett elégséges.

Helytállóan állapította meg azonban az elsőfokú bíróság, hogy az adott esetben nem volt ügydöntő jelentősége annak a ténynek, hogy a felperes az I.r. alperes vételi jogának gyakorlásáról szóló nyilatkozat átvételét (2005. január 11-én) írásban elismerte-e, vagy

sem. A tulajdonosváltás bejegyzése ugyanis jogszerűen megtörténhetett akkor is, ha ezt az okiratot a felperes valóban nem vette volna át. A Ptk. 375.§ (4) bekezdésének és a 374.§ (5) bekezdésének utaló szabályai folytán alkalmazott Ptk 373.§-ának alkalmazásával összefüggésben kialakult bírósági gyakorlat szerint ugyanis, ha a vételi jog kötelezettje részére a vételi ajánlat közlése nem szabályszerűen történik ugyan meg, hanem arról a kötelezett más módon szerez tudomást, ez a körülmény nem akadályozza annak megállapítását, hogy a vételi jog jogosultjának egyoldalú nyilatkozatával a szerződés létrejött. A tudomásszerzésnek azonban hitelt érdemlően igazoltnak kell lennie (BH 2005.320.). Az nem volt vitatott a per során, hogy a vételi jog gyakorlásának határideje 2006. május 31-én járt le. A felperes pedig a földhivatalhoz 2006. április 26-án benyújtott beadványában már a vételi jogon alapuló tulajdonjog-bejegyzési eljárás felfüggesztését kérte (Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal/.../.....sz határozatának indokolása; csatolva Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság K...../22. számon). Tény, hogy a perben nem áll rendelkezésre olyan adat, amelyből azt lehetne megállapítani, hogy a felperes értesítése a szerződésben meghatározott módon történt. Az azonban nem vitás, hogy a felperes már a vételi jog megszűnése előtt tudomást szerzett a vételi jog gyakorlásáról, amelyet a földhivatalhoz intézett kérelmével meg kívánt akadályozni. A felperes a per során a 2003. március 7-én keltezett levél tartalmát nem támadta, csupán az átvételét tanúsító nyilatkozat megtételét. A tulajdonjogra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés pedig nem az átvételének tanúsításán, hanem az I.r. alperes részéről 2003. március 7-én megtett azon az egyoldalú jognyilatkozaton alapult, amelyről a felperes - a fent írtak szerint - a vételi jog lejárata előtt értesült. Az adásvételi szerződés létrejöttéhez ugyanis a felperesnek nem kellett hozzájárulnia. Mindezek miatt a felperes módosított kereseti kérelme elbírálásához nem volt jelentősége annak, hogy a felperes részéről az átvételt tanúsító aláírás valódi volt-e vagy hamisított.

A felperes fellebbezése nem volt alapos az I.r. alperes részére megállapított perköltség összegével összefüggésben sem. „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§ (3) bekezdése szerint ugyan, ha a perben a pertárgy értéke nem állapítható meg, a munkadíj minden megkezdett tárgyalási óránként, valamint az ügyvédnek a pert megelőzően és a peren kívül végzett igazolt tevékenységéért óránként 5000 Ft, de legalább 10 000 Ft. A per iratai alapján megállapítható, hogy az I.r. alperes jogi képviselője nyolc tárgyaláson vett részt (12 megkezdett óra) és hat beadványt szerkesztett, amely tevékenységért járó munkadíj arányban áll az elsőfokú bíróság által megállapított összeggel, figyelembe véve a R. 3.§ (6) bekezdésének indokolt alkalmazását is. „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990.évi XCIII. törvény 39.§ (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott perérték pedig a speciális rendelkezésekre figyelemmel az ügyvédi munkadíj megállapításakor nem volt figyelembe vehető.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a másodfokú eljárás során felmerült saját költségeit (ügyvédi munkadíj, lerótt illeték) maga köteles viselni.

Köteles továbbá a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján megfizetni az I.r. alperes számára a jogi képviselétével felmerült ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségét, amelynek összegét az ítéltábla a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg a R. 3.§ (3) és (5) bekezdései, valamint a 4/A.§ (1) bekezdése alapján.

A további alpereseknek pedig (igazolt) költsége nem merült fel, ezért annak tárgyában az ítéltáblának nem kellett határoznia.

Debrecen, 2011. szeptember 14.

Erőss Károlyné dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-