



Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.706/2021/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Vágó Zsuzsanna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes (felperes címe.) felperesnek – a Rácsai Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Rácsai Lajos ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen haszonélvezeti jog törlése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. június 15. napján kelt 22.P.23.157/2019/30. számú ítélete ellen a felperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett és 32. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy – 15 napon belül – fizessen meg az alperesnek 400.000 (Négyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes mint vevő a 2017. augusztus 29-én megkötött adásvételi szerződésekkel megvásárolta egyrészt a település1, cím szám alatt lévő .../E/2 helyrajzi számú társasházi lakást a társasház pince szintjén elhelyezkedő .../E/12 helyrajzi számú tárolóval 112.000.000 forint vételáron; valamint az ugyanott lévő .../E/1 helyrajzi számú teremgarázs 2/16 tulajdoni hányadát 2.500.000 forint vételáron. A vételárat teljes egészében a felperes egyenlítette ki, annak túlnyomó részét átutalással fizette meg a 2007. szeptember 4-i teljesítési határidő lejárata előtt.

[2] Az adásvételi szerződéseken az alperes is szerződő félként volt feltüntetve, azokat mint haszonélvező írta alá. A szerződések szerint a haszonélvező abban állapodott meg a vevővel, hogy a megvásárolt ingatlanokon holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak a javára; a lakást és a hozzátartozó tárolót terhelő haszonélvezeti jog ellenértékét 44.800.000 forintban, a teremgarázst terhelő haszonélvezeti jog ellenértékét 1.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy a haszonélvező vállalta: ezeket az összegeket a szerződés létrejöttét követő 3 napon belül készpénzben fizeti meg a vevő részére. A vevő az „ellenérték

megfizetésének feltételével” hozzájárult a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

[3] A szerződések tartalmazzák – a felperes és az alperes által megbízott – okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nyilatkozatát is, miszerint meggyőződött az ügyfelek valódi ügyleti szándékáról, az okiratot felolvasta előttük, elmagyarázta a jogkövetkezményeket, az ügyfelek pedig kijelentették, hogy az megfelel valóságos ügyleti akaratuknak.

[4] A szerződésekkel egyidejűleg elkészített és aláírt írásbeli nyilatkozatban a felperes elismerte, hogy a haszonélvezeti jog 44.800.000 forint, illetőleg 1.000.000 forint összegű ellenértékét az alperes teljes összegben megfizette a részére. Mindezek alapján „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulást adott ahhoz, hogy az alperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jogot bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes által aláírt nyilatkozatot ugyanaz az ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte, aki az adásvételi szerződéseket is.

[5] A 2017. augusztus 29-én megvásárolt ingatlanokra 2017. október 24-i hatállyal bejegyezték a felperes tulajdonjogát, illetőleg az alperes haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az ellenérték fejében alapított haszonélvezeti jog megszerzéséhez kapcsolódóan kiszabott illetéket az alperes fizette meg. A lakás felújítását követően az alperes az ingatlanokat birtokba vette, és azokat kizárólagosan használja.

[6] A teremgarázst terhelő haszonélvezeti jog ellenértékét az alperes 2018 júniusában oly módon egyenlítette ki, hogy a tulajdonában álló ezüst étkészletet és porcelánt a felperes saját javára értékesítette 2.000.000 forintért.

[7] A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:140. § (1) bekezdése és a 6:154. § (1) bekezdése alapján, szerződésszegés jogcímén kérte az alperes javára alapított – a lakást, a hozzátartozó tárolót, valamint a teremgarázst terhelő – haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásból való törlésének elrendelését, és az alperes kötelezését a törlés tűrésére. Kérte továbbá az alperes kötelezését az ingatlanok részére történő birtokba adására, és a perrel felmerült költségei megtérítésére.

[8] Előadta, hogy a 2017. augusztus 29-i nyilatkozata nem felel meg a valóságnak, az alperes ugyanis nem fizette meg a haszonélvezeti jog ellenértékét. A haszonélvezeti jog alapítására arra figyelemmel került sor, hogy az alperessel szerelmi viszonyban állt, ezért nem sürgette a haszonélvezeti jog ellenértékének a kiegyenlítését. Kapcsolatuk azonban felbomlott, olyan szándéka pedig nem volt, hogy ingyenes juttatásban részesítse az alperest. Hangsúlyozta, hogy az alperes vagyoni és jövedelmi viszonyai nem tették lehetővé, hogy ilyen jelentős pénzüsszeget kifizessen.

[9] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult. Védekezése szerint a haszonélvezeti jog ellenértékét hiánytalanul

megfizette a felperes részére. Tagadta, hogy a felpereshez szerelmi kapcsolat fűzte, állítása szerint a felperes befektetési célból vásárolta meg az ingatlanokat.

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.651.000 forint perköltséget.

[11] Döntésének jogi indokolása szerint az alperest megillető haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződési nyilatkozatokat magában foglaló adásvételi szerződés, és az ellenérték megfizetését elismerő felperesi nyilatkozat bizonyította az alperes szerződésszerű teljesítését, különös tekintettel arra, hogy az ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratok alapján az alperes holtig tartó haszonélvezeti jogát 2017-ben bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az okiratok tartalmával szemben a felperes érdekében állt annak bizonyítása, hogy az alperes a haszonélvezeti jog ellenértékének megfizetését elmulasztotta. Rámutatott: az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomásával megerősítette: a felek kifejezetten kérték, hogy visszatérően kerüljön sor a haszonélvezeti jog alapítására, azzal, hogy az ellenérték készpénzben kerül kiegyenlítésre, ezért három napos teljesítési határidőt tüntetett fel a szerződésben. Tájékoztatta a feleket arról is, hogy a földhivatali bejegyzéshez külön nyilatkozatra van szükség a haszonélvezeti jog ellenértékének megfizetése elismeréséről. A teljesítést elismerő nyilatkozatot a felperes kifejezett kérésére készítette el, az aláírást megelőzően a felek egyike sem kifogásolta sem a szerződés, sem a nyilatkozat tartalmát. Arról nem tudott nyilatkozni, hogy az ellenérték megfizetése mikor és miként történt, mivel a készpénz átadása nem előtte zajlott. Az elsőfokú bíróság kifejtette: tartalmára figyelemmel ez a tanúvallomás nem volt alkalmas az okiratok tartalmának cáfolatára, nem támasztotta alá a felperes tényelődását.

[12] tanú2 és tanú1 vallomásának értékelésekor figyelembe vette, hogy a tanúk és az alperes között súlyos konfliktusok alakultak ki, a nézeteltérések miatt a tanúk nem voltak teljes mértékben pártatlanok. Rámutatott: tanú2 ellentmondásos vallomást tett, mivel először úgy nyilatkozott: nem volt szó közte és az alperes között arról, hogy az alperes fizetett-e a haszonélvezeti jogért; a későbbiekben pedig azt adta elő: az alperes elmondta neki, hogy nem fizetett a haszonélvezeti jogért. tanú1 vallomása szerint az alperes egy ízben egy papírt felmutatva említette neki, hogy valójában nem fizetett a haszonélvezeti jogért; azonban a felmutatott papírt nem olvasta el. A két tanúvallomással kapcsolatban kifejtette: azok nem voltak alkalmasak a teljes bizonyító erejű magánokiratok valóságtartalmának a megdöntésére. Ugyanakkor alátámasztották: az alperes jó anyagi, jövedelmi helyzetben volt a szerződések megkötésekor, vezető beosztásban dolgozott, házastársától gyermektartásdíjat és asszonytartást kapott, illetőleg a vagyonszétválás megszűntetéséig több alkalommal kapott tőle nagyobb összegű készpénzt is. Erre tekintettel nem tartotta szükségesnek a hivatal megkeresését, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján felderíthető volt az alperes anyagi helyzete, továbbá az, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékét nem a munkabéréből egyenlítette ki; ettől függetlenül rámutatott, hogy az utólagos bizonyítás eljárási feltételei sem teljesültek.

[13] A teremgarázst terhelő haszonélvezeti jog ellenértékére vonatkozóan kifejtette: a felek tényelődását összevetve arra a következtetésre jutott, hogy azt az alperes 2018 júniusában a porcelán étkészlet értékesítéséből befolyó 2.000.000 forint vételárból egyenlítette ki. E tekintetben a felperes tényelődása annyiban helytálló volt, hogy az alperes

késedelmesen fizette meg a teremgarázs haszonélvezeti jogának az ellenértékét, mivel azt a fizetési határidő lejáratára után egyenlítette ki.

[14] A szerződésszerű teljesítés elmaradásának bizonyíthatatlansága folytán nem látta megállapíthatónak, hogy az alperes a Ptk. 6:137. §-ában meghatározott szerződésszegést követett volna el, ezért a szerződésszegés Ptk. 6:140. § (1) bekezdésében szabályozott jogkövetkezményei nem voltak alkalmazhatóak, ami a kereset elutasítását vonta maga után.

[15] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte a pernyertes alperes ügyvédi munkadíjból álló perköltségének a megfizetésére.

[16] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, és keresete maradéktalan teljesítését kérte. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontján alapuló hatályon kívül helyezésére irányult. Kérte azt is, hogy a bíróság az alperest kötelezze első- és másodfokú perköltségei megfizetésére, annak körében elszámolva az általa megfizetett kereseti és fellebbezési eljárási illetéket is.

[17] Álláspontja szerint az ügyvéd által szerkesztett teljesítést elismerő „Nyilatkozat” anyagi- és eljárásjogi hibája miatt nem rendelkezik teljes bizonyító erővel, ezért joghatás kiváltására nem volt alkalmas. A nyilatkozatot az adásvételi szerződéssel együtt kellett vizsgálni, a szerződésből viszont egyértelműen kiderül, hogy a vételárat banki átutalással egyedül fizette meg az eladónak. A teljes vételár megfizetésére figyelemmel az adásvételi szerződés önmagában lehetővé tette, mind a tulajdonváltozás, mind az alperes javára alapított haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, ehhez nem lett volna szükség olyan tartalmú egyoldalú nyilatkozatra, miszerint a haszonélvezeti jog ellenértékét az alperes megfizette. Ezzel szemben a „Nyilatkozat” önmagában nem lett volna alkalmas a kívánt joghatás kiváltására, elsősorban azért, mert azt az alperes nem írta alá. Ezen alaki hiányosság folytán az adásvételi szerződés nélkül az alperes nem szerezhette addig haszonélvezeti jogot az ingatlanokon, amíg az őt megillető tulajdonjog nem vált bejegyezhetővé. Az alperes aláírása nélkül a „Nyilatkozat” a Ptk. 6:6. § (1) bekezdésében meghatározott alaki követelményeknek sem felel meg.

[18] Álláspontja szerint a 2020. december 3-i tárgyaláson megtett nyilatkozatát, – miszerint az alperestől nem vette át haszonélvezeti jogának az ellenértékét (18. sz. jegyzőkönyv 2. oldala), – úgy kell értelmezni, hogy a korábbi nyilatkozatát visszavonta, amely ezért a hatályát veszítette. A későbbi nyilatkozata ugyanis felülírta az eredetit, ezzel a bizonyítási teher is megfordult, vagyis az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy megfizette a haszonélvezeti jog ellenértékét.

[19] Érvelése szerint a „Nyilatkozat” már aláírásakor sem felelt meg a Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt bizonyító erőnek. Az okírszerkesztő ügyvéd ugyanis az adásvételi szerződés aláírását megelőzően megszerkesztette a teljesítés elismerését tartalmazó nyilatkozatot is, így felvetődik a kérdés, hogy az adásvételi szerződésben miért szabott három napot az alperesi teljesítésre. A nyilatkozat bizonyító erejét kérdésessé teszi, hogy az

ellenjegyző ügyvéd ügyleti tanúként nem tudta bizonyítani a pénz átadását, hiszen nem győződött meg az egyoldalú nyilatkozatban foglaltak valóságáról, és nem ellenőrizte a készpénz tényleges átadásának megtörténtét. A teremgarázs haszonélvezeti joga ellenértékének későbbi megfizetésére vonatkozó nyilatkozatával pedig az alperes maga döntötte meg a teljesítés elismeréséről szóló „Nyilatkozat” bizonyító erejét, amely ezért jogi értelemben létre sem jöhetett, de joghatályos létrejötté esetén sem rendelkezik semmilyen bizonyító erővel; az nem volt alkalmas az alperes teljesítésének bizonyítására, vagyis az alperes szerződést szegett.

[20] Az elsőfokú bíróság további ténymegállapításait is vitatta, fenntartotta: egyértelmű, ellentmondásmentes előadást tett arra nézve, hogy egy antikostól vásárolta vissza a porcelán étkészletet és az ezüst evőeszköz készletet. Hangsúlyozta: az alperes és férje közti vagyonszerzésre 2018-ban került sor, az ebből származó összegek a szerződéskötéskor még nem álltak az alperes rendelkezésére. Érvéle szerint az alperes több valótlán és életszerűtlen előadást tett az elsőfokú eljárás során, – egyebek mellett – azt is valótlánul állította, hogy egy táskát pénzt adott át a haszonélvezet értékének megfelelő összegben, az pedig teljesen életszerűtlen, hogy a táskát – a pénz megszámlálása nélkül – a lakásban hagyta volna, és nem követelt tőle átvételi elismervényt. Amennyiben a pénzátadás megtörtént volna, úgy – amint azt az okiratszerkesztő ügyvéd vallomásában előadta – nem lett volna akadálya az előre elkészített szerződés módosításának, és a szükségtelenül kikötött háromnapos teljesítési határidő mellőzésének. Hangsúlyozta azt is, hogy hitt – az alperes által tagadott – érzelmi kapcsolat jövőjében, e nélkül nem vásárolta volna meg az ingatlant, és nem újíttatta volna fel. Az alperest napi szinten támogatta anyagilag, több nyaralását finanszírozta, gépkocsit is vásárolt a részére.

[21] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tanú2 és tanú1 vallomását is helytelenül mérlegelte, a tanúk ugyanis a hamis tanúzás következményeire történő kioktatás után nyilatkoztak az általuk ismert tényekről, amelyeket csak a legközelebbi barátok ismerhettek, és a tanúk a kérdéses időszakban ilyen kapcsolatban álltak az alperessel.

[22] A Pp. 325. § (3) bekezdése alapján az alperes személyes meghallgatása végett fellebbezési tárgyalás tartását kérte, mivel ennek megtörténteig a tényállás nem deríthető fel.

[23] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. A másodfokú eljárással összefüggésben felmerült perköltségét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (Ükr.) 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5) bekezdése alapján 787.000 forint plusz áfa összegben számította fel.

[24] Előadta: az elsőfokú bíróság a releváns tényállást a valóságnak megfelelően, hiánytalanul felderítette, érdemi döntését az irányadó jogszabályoknak megfelelő hozta meg. A teljesítését elismerő ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben a bizonyítás a felperest terhelte, ezért a bizonyítatlanság következményeit a felperesnek kell viselnie. Erről az elsőfokú bíróság – eleget téve eljárási kötelezettségének – tájékoztatta a felperest. Rámutatott: a peres fél bíróság általi meghallgatására tett indítvány nem minősül bizonyítási indítványnak, a peres fél nyilatkozata ugyanis nem bizonyíték. Ugyanakkor hangsúlyozta: már nyilatkozott mindazon tényekről, amelyek tekintetében a

felperes szükségesnek tartja a meghallgatását, nyilatkozatai a periratok között fellelhetők. Hangsúlyozta azt is: az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a tanúvallomásokat, és helyesen jutott arra a következtetésre, hogy tanú2 és tanú1 vallomása nem volt teljes mértékben pártatlannak tekinthető. Rámutatott: a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt felperesi nyilatkozat nem veszti hatályát azáltal, hogy a felperes utóbb bírósági jegyzőkönyvben rögzített módon letagadta a kifizetés megtörténtét. A jogszabályok egyértelműen rögzítik a bizonyítási teher tartalmát, illetőleg azt, hogy milyen jog következtében „fordul át” a másik félre. A bizonyítási teher nem fordítható vissza olyan nyilatkozattal, hogy „nem igaz, ami a teljes bizonyító erejű okiratba foglalt nyilatkozatban van”. Érthetetlennek tartotta azt a felperesi okfejtést, miszerint egy egyoldalú nyilatkozat érvénytelen lenne annak okán, hogy csak az egyik fél; jelen esetben a felperes tett egyoldalú nyilatkozatot arról, hogy a haszonélvezeti jog ellenértéke megfizetésre került; a joghatás kiváltásához nem volt szükség a nyilatkozat részéről történő megerősítésére és aláírására. Kifejtette: a nyilatkozat szükségessége nem perdöntő kérdés, annak megléte viszont megerősíti: a kifizetés tényét a felperes mindennemű kényszertől mentesen ismerte el. Az elsőfokú eljárás során a felperes nem hivatkozott a „Nyilatkozat” alaki hiányosságaira, ezért az a másodfokú eljárásnak már nem lehet a tárgya. Álláspontja szerint a felperes pontatlanul ismertette a pénzátadás körülményeire vonatkozó nyilatkozatát, e tekintetben azt adta elő, hogy a pénz egy táskában volt. Életszerűtlennek értékelte, hogy a felperes – azt állítva, hogy nem történt meg a kifizetés – a háromnapos teljesítési határidő eltelte után még két évet várt ennek megemlékezésével. Fenntartotta, hogy a felperes részéről jó befektetés volt az ingatlan megvásárlása, hiszen a felperes részére közel 50.000.000 forintot fizetett, de ezen felül az ingatlan forgalmi értéke az elmúlt években legalább 100.000.000 forinttal növekedett.

[25] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálhatta, amelynek korlátait a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben előadottak szabták meg [Pp. 358. § (1) bekezdés, Pp. 370. § (1) bekezdés].

[26] A felperes fellebbezése megalapozatlan.

[27] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, és osztotta az érdemi döntéshez fűzött jogi indokolást is. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla visszaütal az elsőfokú bíróság ítéletének helytálló indokolására, amit csupán a fellebbezésre figyelemmel egészít ki a következőkkel.

[28] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először a felperes hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelme megalapozottsága felől kellett döntenie. A felperes a Pp. 384. § b) pontja alapján, az anyagi pervezetéssel összefüggő felülbírálat keretében arra hivatkozással kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, hogy nyilatkozatainak ellentmondásossága folytán az alperes ismételt személyes meghallgatása mutatkozik szükségesnek. Ezzel az érveléssel kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla arra mutat rá, hogy a fél nyilatkozatainak, illetőleg a perben tanúsított magatartásának az értékelése a bizonyítékok mérlegelése során jut

jelentőséghez. Az irányadó eljárási szabály a Pp. 279. § (1) bekezdése, amelynek értelmében a bíróság a fél tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a bizonyítékoknak és az egyéb peradatoknak az egybevetése alapján állapítja meg a tényállást. Ebből következően a bizonyítékok mérlegelése során kell értékelni, hogy – a bizonyítottság, illetőleg bizonyíthatatlanság szempontjából – milyen jelentősége van a fél ellentmondásos nyilatkozatainak. Amennyiben a másodfokú bíróság a bizonyítás eredményének a mérlegelésével – és ezen belül a fél által megtett nyilatkozatok értékelésével – nem ért egyet, úgy reformatórius jogkörében eljárva felülmérlegelheti a bizonyítékokat. Ezeket az eljárási szabályokat szem előtt tartva a felperesnek azt kellett volna kifejtienie, hogy az általa ellentmondásosnak minősített alperesi nyilatkozatok milyen összefüggésben állnak az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésével; ezt az összefüggést azonban a felperes nem tárta fel.

[29] A Fővárosi Ítéltábla rámutat arra is, hogy az alperes személyes meghallgatása az elsőfokú eljárás során megtörtént, annak során az alperes válaszolt valamennyi hozzá intézett kérdésre, ügyvédje útján előterjesztett beadványaiban további nyilatkozatot tett a releváns tényekre. Erre figyelemmel szükségtelen az alperes fellebbezési eljárás keretében történő ismételt meghallgatása, ami nem összeegyeztethető a perkoncentráció alapelvi jelentőségű követelményével sem [Pp. 3.§].

[30] A másodlagos fellebbezési kérelem megalapozatlansága folytán a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg a döntését.

[31] A jogvita eldöntéséhez abból kellett kiindulni, hogy a kereset az alperes – felperes által állított – szerződésszegése jogkövetkezményeinek a levonására irányult. A jogkövetkezmények levonására annak a releváns tényállításnak a bizonyítottsága esetén kerülhet sor, hogy az alperes nem tett eleget a haszonélvezeti jog ellenértéke megfizetésére vonatkozó szerződéses kötelezettségének. Az alperest terhelő pénzfizetési kötelezettség a felperessel kötött haszonélvezeti jogot alapító szerződésből ered; ezt a szerződést ugyanabba az ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták bele, amely a felperes által vevőként megkötött adásvételi szerződést is tartalmazza. A szerződés és az egyidejűleg szerkesztett teljesítést elismerő nyilatkozat létrejöttének, illetőleg valódiságának (hamisíthatatlanságának) ténye nem volt vitatott a perben, az ellenérdekű felek csupán arra nézve tettek ellentétes nyilatkozatot, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékének megfizetése megtörtént-e. E kérdés megválaszolásához kizárólag a pénzfizetés tényére vonatkozó bizonyítékokat kellett a mérlegelés körébe vonni. A pénzfizetési kötelezettség teljesítése szempontjából annak nem volt jelentősége, hogy a felek között milyen érzelmi kapcsolat állt fenn; hogy a felperes milyen juttatásokat nyújtott az alperesnek; hogy jó befektetés volt-e a felperes számára az ingatlanvásárlás; ezeket az irreleváns körülményeket a Fővárosi Ítéltábla nem vizsgálta.

[32] A teljesítés bizonyítása szempontjából – amint azt az elsőfokú bíróság kifejtette – a felperes teljesítést elismerő írásbeli nyilatkozatának volt ügydöntő jelentősége. A teljesítés elismerésére vonatkozó szabályokat a Ptk. 6:38. §-a tartalmazza, amelyek lényegében megegyeznek a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 284. §-ának a

nyugta adási kötelezettségre vonatkozó szabályaival. Az írásbeli nyilatkozat csak a felperes egyoldalú jognyilatkozatát tartalmazza, amelyben azt juttatta kifejezésre, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékének megfizetése a kötelezett részéről megtörtént. Az egyoldalú jognyilatkozat érvényességéhez, illetőleg hatályosságához nem volt szükség arra, hogy a jognyilatkozatot magában foglaló okiratot az alperes is aláírja.

[33] Az alperes teljesítésének elismeréséről szóló jognyilatkozat valóságtartalmát nem teszi kétségesé, hogy a pénzáadásra nem az okiratot ellenjegyző ügyvéd jelenlétében került sor. Az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Ütv.) 27. § (1) bekezdése értelmében az okirat ellenjegyzésével az ügyvéd azt bizonyítja, hogy az abban foglaltak megfelelnek a fél kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak, továbbá az okiratot az ott megjelölt fél előtte írta alá. Ebből következően a teljesítés elismerését magában foglaló okiraton lévő ügyvédi ellenjegyzés is azt bizonyítja, hogy a teljesítés elismerése megfelelt a felperes akaratának, és az okiraton lévő aláírás a felperestől származik. Mindezt (az akarategyezőséget, illetőleg az okirat valóságát) a felperes maga sem vonta kétségbe, az okirat bizonyító erejét lényegében azért vitatta, mert – a perben ügyszóba jelentőséggel bíró – tényállítása szerint valótlán tartalmú nyilatkozatot juttatott kifejezésre. Saját nyilatkozata valóságtartalmának megdöntése a felperes érdekében állt, ezért a teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben őt terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes nem fizette meg a haszonélvezeti jog ellenértékét [Pp. 265. § (1) bekezdés, Pp. 325. § (1) bekezdés e) pontja és (3) bekezdése].

[34] Az okirat valóságtartalmát önmagában nem teszi kétségesé az a körülmény, hogy a teljesítés elismerésére ugyanakkor került sor, amikor az alperes fizetési kötelezettségét megállapító szerződést megkötötték. Általánosságban ugyan elmondható – amit az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd is megerősített a vallomásával –, nem lett volna akadálya annak, hogy a teljesítés megtörténtét is belefoglalják a szerződésbe, ezt azonban a szerződő fele egyike sem kérte a megbízásukból eljáró ügyvédtől. A felperes maga is megerősítette: sem a szerződés, sem a teljesítés elismeréséről szóló nyilatkozat aláírását megelőzően nem kifogásolta az okiratok tartalmát, nem kérte azok megfogalmazásának a módosítását, mivel írásba foglalt nyilatkozatai megfeleltek akkori akaratának.

[35] Az okiratok aláírásának és ellenjegyzésének körülményeire figyelemmel nincsen annak jelentősége, hogy utóbb a felperes tagadta tartozáselismerő nyilatkozatának valóságtartalmát. A jognyilatkozat ugyanis olyan joghatás kiváltására irányuló akaratnyilatkozat [Ptk. 6:4. § (1) bekezdés], amelynek hatályára, érvénytelenségre és hatálytalanságára – a Ptk. 6:9. §-a szerint – a szerződés általános szabályait kell megfelelően alkalmazni. A jogosult részéről a kötelezett teljesítését elismerő nyilatkozata olyan egyoldalú nyilatkozat, amely szerződésből eredő kötelezettség teljesítésére vonatkozik, vagyis olyan joghatás kiváltását célozza, amely a másik szerződő fél jogait és kötelezettségeit érinti. Ilyen tartalmú célzott jognyilatkozat egyoldalú visszavonását nem teszik lehetővé a szerződésre vonatkozó általános szabályok, ezért a nyilatkozat utólagos visszavonása nem lehet hatással a felperes teljesítést elismerő nyilatkozatának hatályosságára.

[36] A felperes azzal is alaptalanul érvelt, hogy az alperes javára alapított haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez nem volt szükség külön okiratba foglalt teljesítést elismerő nyilatkozatra. Ezt az érvelést a haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződés önmagában megcáfolja, mivel a szerződés szerint a felperes feltételtől függően járult hozzá a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez [Ptk. 6:116. § (1) bekezdés]. A szerződés megszövegezése egyértelmű a tekintetben, hogy az alperes javára alapított haszonélvezeti jog csak az ellenérték megfizetését követően vált bejegyezhetővé. Ez azt jelenti: a teljesítés elismerésével a felperes azt is kifejezésre juttatta, hogy a haszonélvezeti jog bejegyzésének a feltétele teljesült; ennek megerősítése érdekében ismételten megadta a bejegyzési engedélyt a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez.

[37] Az alperes pénzátadásra vonatkozó nyilatkozatai – az okirati bizonyítékokkal összevetve – nem teszik valószínűtlenné a teljesítés megtörténtét. A teljesítést elismerő nyilatkozat megtétele mellett ugyanis a felperes tagadása önmagában nem elegendő annak cáfolatára, hogy az alperes egy táskában a lakásában adta át – a lakásra és az ahhoz tartozó tárolóra kiterjedő – haszonélvezeti jog ellenértékét. Ugyanez vonatkozik a teremgarázst terhelő haszonélvezeti jog későbbi kiegyenlítésének a körülményeire is. Az alperes nyilatkozatainak értékelése során ugyanis figyelemmel kell lenni arra, hogy nem az alperes volt a bizonyító fél, ezért nem kellett bizonyítékot szolgáltatnia a teljesítés módjára és körülményeire, továbbá arra sem, hogy az ellenérték megfizetésére milyen anyagi források álltak rendelkezésére.

[38] Az elsőfokú bíróság tanú2 és tanú1 tanúvallomását a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabályok betartásával, okszerűen értékelte, és részletesen kifejtette, hogy a vallomások bizonyító erejének meghatározása során milyen szempontokat vett figyelembe. E tekintetben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság okfejtésével maradéktalanul egyetértett, amelyből kiemeli a következőket.

[39] A vallomások bizonyító erejét csökkenti az a körülmény, hogy a tanúk egyike sem tudta megjelölni az alperessel folytatott beszélgetése pontos időpontját, nem tudták meghatározni a beszélgetés témáját, abból csak egyetlen, az alperesnek tulajdonított mondatot emeltek ki, a részletesebb tartalmát utólag nem tudták felidézni. Az elhangzottakból mindketten csak arra emlékeztek teljes pontossággal: az alperes elmondta nekik, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékét nem fizette meg a felperesnek. Ezt a kijelentést szövegkörnyezetéből kiemelve – saját értelmezésük, illetőleg következtetésük levonása mellett – idézték fel, mivel arra már nem emlékeztek pontosan, hogy az alperes kijelentését milyen tartalmú párbeszéd előzte meg.

[40] tanú1 tekintetében a beszélgetés tartalmával kapcsolatos bizonytalanságot az is erősíti, hogy a tanú nem nézte meg és nem olvasta el azt az alperes által felmutatott „papírt”, amellyel kapcsolatban az alperes azt mondta neki, hogy abban a utcánév úti lakás haszonélvezetének az ellenértékéről van szó, amit valójában nem fizetett meg. A tanú azt is előadta: a beszélgetés egy borozgatás közben zajlott, majd utóbb édesapjával (a másik tanúval) is megbeszélte, hogy mi lehet az alperes részéről elhangzottak jelentősége.

[41] Mindez arra utal, hogy a tanúk saját, szubjektív elemeket tartalmazó értelmezésük alapján tettek vallomást az alperessel folytatott beszélgetésükről. Nyilvánvaló az is, hogy a beszélgetések alkalmával az alperes nem kívánt joghatás kiváltására alkalmas jognyilatkozatot tenni, vagyis a részéről előadottakhoz nem fűződött semmiféle joghatás. Ennélfogva az alperessel folytatott beszélgetésről tett tanúvallomások – amint azt az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette – nem alkalmasak a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt teljesítést elismerő felperesi jognyilatkozat valótlán tartalmának a bizonyítására.

[42] A kifejtettek szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékét az alperes nem fizette meg. A Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében a bizonyítatlanság következményeit a felperesnek kell viselnie, ami ténybeli megalapozatlansága folytán a kereset elutasítását vonta maga után.

[43] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla nem látott okot az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására, ezért azt a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a Pp. 386. § (4) bekezdése szerint helyes indokaira utalással – helybenhagyta.

[44] A Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az alperes részére a jogi képviselte ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla az Ükr. 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

[45] A felperes által előzetesen megfizetett fellebbezési eljárási illeték a Pp. 83. § (5) bekezdése szerint a felperes terhén marad.

Budapest, 2021. november 17.

Dr. Kincses Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

Dr. Istenes Attila s.k.

bíró

A kiadmány hitelével: