

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Reichard Csilla (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Szabadkai Tamás (I. és II. rendű alperesi képviselő címe) pártfogó ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű, valamint a Sárvári Ügyvédi Iroda (III. rendű alperesi képviselő címe; ügyintéző neve) által képviselt III.rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2012. február 13. napján meghozott 14.P.21.797/2010/60. számú ítélete ellen a felperes részéről 61. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. és II. rendű alperesek pártfogó ügyvédjének munkadíja teljes egészében a felperes terhére esik.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében az I. és a II. rendű alperesekkel 2010. február 24. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással kérte, hogy a bíróság rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról, tulajdonjogának a visszajegyzéséről az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának és a II. rendű alperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A III. rendű alperest, mint bejegyzett jelzálogjogosultat a fentiek tűrésére kérte kötelezni. Elsődlegesen azt állította, hogy a szerződés semmis, mert a megkötése időpontjában a beszámítási képessége hiányzott. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy tévedésben volt, mert adásvételre nem terjedt ki az akarata, tartási szerződés megkötéséről gondolkodott. Harmadlagosan feltűnő értékaránytalanság címén megtámadta a szerződést állítva,

hogyan az okiratban feltüntetett 8.400.000 forint helyett ténylegesen csak 4.700.000 forint volt a vételár.

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az adásvételi szerződés az okiratban foglaltak szerint létrejött, a szerződés a felperes akaratának megfelelő volt, tartalmával tisztában volt. A szerződés megkötésekor cselekvőképes volt, megtévesztés nem történt, a vételárat teljes egészében kifizették.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben a felperes a jelzálogjoggal biztosított kölcsön teljes összegét visszafizeti.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Megállapította, hogy az I-II. rendű alperesek pártfogó ügyvédjének a díját, az eljárás során felmerült illetéket és a szakértői díjat az állam viseli.

Határozatának indokolásában abból indult ki, hogy a felperes, valamint az I. és a II. rendű alperesek között 2010. február 24-én adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra vonatkozóan. A vételárat 8.400.000 forintban határozták meg azzal, hogy ebből 3.700.000 forintot a szerződés megkötését megelőzően a felperes már átvett, 4.700.000 forintot pedig a szerződés aláírását követően fizetnek meg az I. és a II. rendű alperesek.

Jogi indokolásában elsődlegesen a Ptk. 17. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes cselekvőképességét vizsgálta. Ezzel kapcsolatosan értékelte a felperesnek a perbeli személyes előadását, mely szerint a szerződéskötéskor a nyugdíját maga kezelte, a napi bevásárlásokat ő intézte és hivatalos ügyekben is egyedül járt el. Utalt a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomására, amely kitért arra, hogy a felperes belátási képessége vonatkozásában nem merült fel kétely. A perben eljáró szakértő megállapítása szerint a felperesnél a kezdődő szellemi leépülés jelei mutatkoznak, amely még nem súlyos állapotú, a belátási képessége közepes fokban lehetett korlátozott a szerződés megkötésének időpontjában. Mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy a cselekvőképtelen állapot a szerződéskötés időpontjára vonatkozóan nem nyert bizonyítást.

A másodlagos érvénytelenségi ok tekintetében a felek személyes előadása és az okiratot készítő jogi képviselő tanúvallomása mellett az eljáró ingatlanközvetítő tanúvallomását értékelte. Rámutatott, hogy az I. és a II. rendű alperesek a szerződés aláírását megelőzően már javítási munkákat végeztek az ingatlanon, amelyet azzal indokoltak, hogy a hitelfelvételhez értébecslés szükséges és a forgalmi értéket kívánták ilyen módon növelni. Ezzel szemben életszerűtlen volt az a felperesi előadás, mely szerint úgy engedte volna be őket a munkák elvégzése érdekében, hogy ennek célját nem tisztázta. Az okiratot szerkesztő ügyvéd előadásából megállapítható volt, hogy a szerződést felolvasta a felperes részére, a részleteket egyeztetették. Cáfolta azt a felperesi hivatkozást, hogy bármiféle hangos szóváltás, fenyegetés elhangzott volna az aláíráskor. Elmondta azt is, hogy a felperesnek lehetősége volt az aláírást követően arra, hogy amennyiben a szerződés megkötését mégsem kívánja, azt jelezze. Ugyanezt támasztotta alá a tanúvallomásában Z. I-né is. Kétséget kizáró módon a felperes az adásvételi szerződést aláírta, és a fenti bizonyítékok alapján nem lehetett megállapítani, hogy

annak tartalmával nem volt tisztában. Hasonlóképpen nem tudta igazolni a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltakkal szemben, hogy 8.400.000 forint helyett csak 4.700.000 forint került kifizetésre. A 8.400.000 forint viszont a felperes által megjelölt 9.000.000 forinthez képest feltűnő értékaránytalanoknak nem minősülhet, ezért ebben a körben a további bizonyítási eljárás lefolytatása szükségtelen volt.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és - elsősorban az elsődlegesen, illetőleg másodlagosan megjelölt érvénytelenségi ok miatt - az alperesek kereset szerint történő marasztalását. Amennyiben erre a bíróság nem látna lehetőséget, a harmadlagosan megjelölt érvénytelenségi okra tekintettel a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján további bizonyítási eljárás lefolytatása végett az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítás eredményéből az elsőfokú bíróság helytelen jogi következtetést vont le. A tárgyaláson tapasztalható volt, hogy a felperes nem a kérdésekre válaszolt, azokat értelmezni nem tudta, összefüggő nyilatkozatot képtelen volt tenni. A szakértői vélemény tükrében ez az állapot már a szerződéskötéskor is fennállt, mégpedig a jelenlegivel azonos fokban. Ebből következően a szerződés szövegét, illetve a körülötte zajló történéseket nem fogta fel. A szakvélemény szerint a gondnokság alá helyezése lenne indokolt, és az lett volna már a szerződéskötés időpontjában is. A szakértőnek a szerződéssel és a jelen perrel kapcsolatban feltett kérdéseire nem tudott válaszolni. Mindezekre tekintettel a szakvélemény és a tárgyaláson tanúsított tájékoztatatlansága alapján a cselekvőképtelensége megállapítható.

A másodlagos érvénytelenségi ok tekintetében is a pszichiáter szakértő véleményére hivatkozott. Előadta, hogy az ingatlanát nem akarta eladni, végig egy jövőben feltételesen létrejövő tartási szerződéssel számolt. Ezt támasztja alá az ügyvéd nő tanúvallomása, mely szerint felhívta a figyelmét, hogy csak később nyújtja be a szerződést a földhivatalhoz, hogy meggondolhassa magát.

A feltűnő értékkülönbség tekintetében arra hivatkozott, hogy az alperesek személyes előadása szerint a pénzátadásra a lakásán került sor, melynek tanúja volt **Z. I-né**, erről átvételi elismervény készült, amelyet átadtak az ügyvéd nőnek. Ehhez képest **Z. I-né** a tanúvallomása szerint a pénzátadást nem látta. Az átvételi elismervényt vagy a pénz kivételéről szóló banki igazolást az alperesek nem tudták rendelkezésre bocsátani, az eljáró ügyvéd szerint pedig átvételi elismervényt nem adtak át a részére. A szerződésben foglaltakon kívül tehát nem bizonyította semmi, hogy a 3.700.000 forintot átadták volna, illetőleg ez a készpénz a rendelkezésükre állt. Ezzel szemben ő minden befolyó pénzt a bankszámláján helyezett el, amelyen ez az összeg nem jelent meg. A feltűnő értékkülönbség megállapítása szakkérdés, ezért a bizonyítási indítványát az elsőfokú bíróság indokolatlanul utasította el.

Az I. és a II. rendű alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján. A III. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a fellebbezésben foglaltak teljesítését nincs oka ellenezni figyelemmel arra, hogy az nem irányul a jóhiszeműen bejegyzett jogának, illetve a javára feljegyzett ténynek a törlésére.

Az elsőfokú ítéletnek a per főtárgya tekintetében jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül. Nem érintette az alperesi pártfogó ügyvéd díjának a viselésére vonatkozó rendelkezést figyelemmel arra, hogy azt a fellebbezés nem támadta.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú ítélet elkülönített tényállást nem tartalmaz, de az elsőfokú bíróság rögzítette a felperes és az I-II. rendű alperesek között az adásvételi szerződés létrejöttét, valamint annak tartalmát és a felek aláírásának, valamint a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzésének tényét. A fentieket az ítéletábra kiegészíti azzal, hogy az eladó felperes a szerződéskötéskor nem volt cselekvőképtelen, nem volt tévedésben, és a 8.400.000 forintos vételár a keresetben megjelölt 9.000.000 forinthez képest nem feltűnően aránytalan. Az így kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróság döntésével és túlnyomórészt a jogi indokolásával is egyetért, azt csak a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki, illetőleg - a harmadlagos kereseti jogcím tekintetében - módosítja az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság a felperes cselekvőképtelensége vonatkozásában rendelkezésre álló bizonyítékokat, a tanúk vallomását és az orvosszakértői véleményt, valamint a felperes személyes előadását okszerűen mérlegelte, és ennek alapján helytálló következtetésre jutott. A kirendelt szakértő személyes meghallgatása alkalmával elmondta, hogy a felperes beszámíthatósága közepes fokban volt korlátozott 2010. július 26-án. Nem tudta megállapítani, hogy ehhez képest rosszabb vagy jobb volt-e a szerződéskötés időpontjában. A gondnokság alá helyezését azért tartotta indokoltnak, mert a belátási képessége csökkent. Az írásbeli szakvélemény is azt az összefoglaló álláspontot tartalmazza, hogy a felperes ügyei viteléhez szükséges belátási képessége általános jelleggel nagymértékben csökkent. A Ptk. 17. §-ának (1) bekezdése alapján azonban a szerződés érvénytelensége csak akkor állapítható meg, ha az érintett fél belátási képessége tartósan vagy a jognyilatkozat megtételekor teljesen hiányzik, az adott esetben erre nem nyílt lehetőség. Hasonlóképpen nem nyert bizonyítást, hogy a szerződés megkötésekor a felperes tévedésben lett volna, illetőleg megtévesztették. Ezzel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság indokolását az ítéletábra csak annyival egészíti ki, hogy a felperes személyes előadása szerint a tartási szerződést **T. A-néval** kívánta megkötni. Ehhez képest az adásvételben az I. és a II. rendű alperessel állapodott meg. A szerződést kötő felek személye közötti eltérés kizárja azt, hogy a felperes a megállapodás aláírásakor abban a hiszemben volt, hogy tartási szerződést köt, különös figyelemmel arra, hogy **T. A-né** nem is volt jelen az adott időpontban.

A harmadlagos kereseti kérelem elbírálása körében az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy 8.400.000 forint helyett csak 4.700.000 forint került kifizetésre a részére. A feltűnő értékkülönbség megállapításánál azonban ennek nincs jelentősége, ezért a vételár kifizetésére vonatkozó megállapításokat az ítéletábra az elsőfokú ítélet indoklásából mellőzi. A

felperes sem vitatta, hogy a szerződésben 8.400.000 forintot határoztak meg vételárként. A keresetben forgalmi értéként megjelölt 9.000.000 forinthez képest ez az összeg nem feltűnően értékaránytalan. Amennyiben a 8.400.000 forintot a vevők teljes egészében nem fizették ki, az a szerződés teljesítésével kapcsolatos igény érvényesítésére adna alapot, a felperesnek azonban erre vonatkozó keresete nem volt. Alaptalanul hivatkozott ezért arra is, hogy a szakértői bizonyítás mellőzése a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése szerint az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését tenné szükségessé.

A fentiekre tekintettel az ítélőtábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles viselni az I. és a II. rendű alperesek pártfogó ügyvédjének a munkadíját, amelyet az ítélőtábla a Pp. 87. § (2) bekezdése alapján csak megállapított. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt másodfokú illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. szeptember 19.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k., Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: