

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a pártfogó ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű felperesnek - a dr. Szenes Györgyné ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, a személyesen eljáró V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, a Gyarmati és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt VI.rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe**) VI. rendű, a **VII. rendű alperes neve** (VII.rendű alperes címe) VII. rendű és a jogtanácsos által képviselt **VIII. rendű alperes neve** (**VIII. rendű alperes címe**) VIII. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság által 2010. március 16. napján meghozott 16.P/P.V.21.327/2006/97. számú ítélet ellen az I-II. rendű alperes részéről 99. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti. Fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, a szerződés érvénytelenségének megállapítását mellőzi, és kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy egymás közt egyenlő arányban 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű felperesnek 19.250.000 (tizenkilencmillió-kettőszázötvenezer) forintot, a II. rendű felperesnek 2.750.000 (kétfélmillió-hétszázötvenezer) forintot. A felperesek használati díj megfizetése iránti kereseti kérelmét elutasítja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egymás közt egyenlő arányban fizessenek meg a felpereseket képviselő pártfogó ügyvédnek 438.000 (négy százharmincnyolcezer) forint pártfogó ügyvédi díjat, az államnak pedig külön felhívásra 360.000 (három százhatvan ezer) forint le nem rótt kereseti illetéket, és 366.840 (három százhatvanhatezer-nyolcszáznegyven) forint állam által előlegezett költséget.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 470.000 (négy százhetvenezer) forint, a II. rendű felperest, hogy 80.000 (nyolcvanezer) forint per költséget 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek egymás közt egyenlő arányban.

A le nem rótt 540.000 (ötszáznegyvenezer) forint kereseti illetéket, és az állam által előlegezett 119.377 (száztizenkilencezer-háromszázhetvenhét) forint költséget az állam viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy egymás közt egyenlő arányban fizessenek meg a felpereseket képviselő pártfogó ügyvédnek a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységéért 219.000 (kétszáztizenkilencezer) forint pártfogó ügyvédi díjat.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy 64.300 (hatvannégyezer-háromszáz) forint, a II. rendű felperest, hogy 10.700 (tízezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget 15 napon belül fizessen meg az I-II. rendű alpereseknek egymás közt egyenlő arányban.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I-II. rendű felperesek a végleges keresetükben - azon az alapon, hogy az I-II. rendű alperesekkel a B., belterület helyrajzi számú, természetben szám alatti ingatlan 8/16 tulajdoni hányadának átruházására 1997. november 3-án kötött szerződéstől a Ptk. 300. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján elálltak - az I-II. rendű alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését kérték a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése, valamint a 320. §-a alapján. A másodlagos keresetük a Ptk. 234. §-a és 237. §-a alapján az adásvételi szerződés semmisségének megállapítására és a szerződéskötést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására irányult arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés jogszabályba ütközik, mert bűncselekmény elkövetése útján jött létre, ugyanis a vevőknek nem állt szándékukban megfizetni a vételárat. Kérték továbbá, hogy a bíróság kötelezze egyetemlegesen az I-II. rendű alpereseket - mivel jogtalanul laknak az ingatlanban - 1998. májustól havi 200.000 forint lakáshasználati díj megfizetésére. Keresetet terjesztettek elő ezen kívül a vagyoni és a nem vagyoni káraik megtérítése iránt is. Az I. rendű felperes 2.659.000 forint vagyoni és 5.000.000 forint nem vagyoni, a II. rendű felperes 200.000 forint vagyoni és 2.800.000 forint nem vagyoni kártérítés megfizetésére kérte egyetemlegesen kötelezni az I-II. rendű alpereseket. A további keresetükben az I-II. rendű felperesek a III., V-VIII. rendű alpereseket tűrésre kérték kötelezni, mert álláspontjuk szerint a társtulajdonos és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultak perben állása kötelező. A IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetüktől elálltak, ezért az elsőfokú bíróság ebben a vonatkozásban a pert megszüntette.

A felperesek előadták, hogy az 1997. november 3-án kötött adásvételi szerződéssel átruházták az I-II. rendű alperesekre a keresettel érintett közös tulajdonú ingatlan 8/16 tulajdoni hányadát. Az átruházott tulajdoni hányadból - melyet az I-II. rendű alperesek egymás között egyenlő arányban vásároltak meg - 7/16 az I. rendű felperesé, 1/16 a II. rendű felperesé volt. 1/16-1/16 tulajdoni hányadot az 1997. február 12-én elhunyt édesanyjuktól örökölték, ezért abban állapodtak meg az I-II. rendű alperesekkel, hogy az adásvételi szerződés a hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésekor válik joghatályossá. Az ingatlan társtulajdonosa - aki az ingatlanon épült három lakóház közül a telek hátsó részén álló régi házban lakott - nem kívánt élni az elővásárlási jogával. A tulajdonostársak az ingatlant évek óta megosztva használták, az I-II. rendű alperesek 75 négyszögöl telekrészt, két lakóházat - melyekben az I. rendű felperes lakott -, két garázsépületet vehettek használatba. A megállapodás szerint a vételár 10.000.000 forint volt, az okiratban azonban csak 5.500.000 forintot tüntettek fel. Azt is rögzítették, hogy ezt az összeget az eladók a szerződés aláírása előtt kifizették a vevők részére, ezzel szemben ténylegesen a vételár kifizetésére nem került sor, az I-II. rendű alperesek azt ígérték, hogy majd a hagyatékátadó végzés meghozatalakor fizetnek a tulajdonukban álló cég bevételeiből. A fizetési kötelezettségüknek azonban többszöri felszólítást követően sem tettek eleget. Tekintettel arra, hogy nem kapták meg a vételárat, az I. rendű felperes az ingóságaival együtt az ingatlanban maradt, de 1998 májusában az alperesek akarata ellenére kiköltöztették. Az ingóságait - melyek közül néhány a II. rendű felperesé volt - kipakolták, teherautóra rakták, és vele együtt D-re szállították. Ott a dolgait a helybeliek széthordták, mindenét elvitték, majd az életét és testi épségét féltve megszökött és visszajött B-re. Ezt követően egy barátjánál lakott, azután pedig évekig hajléktalanként élt. Az I. rendű felperes állította, hogy az elszenvedett erkölcsi károkra, egészségi és lelki állapotának romlására tekintettel nem vagyoni kárt szenvedett. Az I-II. rendű alperesek jogellenes magatartása folytán elnehezült az életvitele, az adott helyzetben munkát nem kapott, egészségi állapota, munkaképessége jelentősen megromlott, többször kórházi kezelés alatt állt. Az I-II. rendű alperesek híresztelése, kijelentése miatt szomszédjai, ismerősei körében negatív színben tűnt fel. A II. rendű felperes állította, hogy maga is nem vagyoni kárt szenvedett, mert a vételár nemteljesítése miatt tönkrement a házassága, a felesége az I-II. rendű alperesek téves információi, megtévesztő magatartása miatt elhagyta, a családjával való kapcsolata megromlott, elnehezült az élete, albérletben lakik.

A felperesek hivatkoztak arra, hogy az előadott körülményeket az I-II. rendű alperesekkel szembeni büntetőeljárás során hozott első- és másodfokú ítélet is igazolja. A jogerős ítélet szerint az I-II. rendű alperesek csalást követtek el azzal, hogy őket megtévesztve nem fizették ki a vételárat, és emellett megszerezték a tulajdonjogot. A szerződéskötést megelőző eredeti állapot helyreállítása és kártérítés iránti igényüket már a büntetőeljárásban érvényesíteni kívánták, végül a másodfokú bíróság a polgári jogi igényüket egyéb törvényes útra utasította. A több mint 10 év elteltével a vételár megfizetését már nem kéri, az már nem áll az érdekükben, ezért elálltak az adásvételi szerződéstől. Álláspontjuk szerint az I-II.

rendű alperesek nem változtattak a tulajdonszerzésüket követően az ingatlanon álló épületeken, csupán belső felújítások történtek a részükről. Az elállási jogot azonban ez nem érinti, mint ahogyan az V. rendű alperes társtulajdonos által végzett esetleges átépítés, ráépítés sem. Ezek a körülmények nem lehetnek akadályai az eredeti állapot helyreállításának, mert minden változtatás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett bűnügyi zárlat és perfeljegyzés mellett rosszhiszeműen történt. Az I-II. rendű alperesek csak a saját kockázatukra végezhettek beruházást, annak ellenértékére nem tarthatnak igényt.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, és a felperesek kötelezését a perköltség megfizetésére. Állították, hogy a teljes vételárat megfizették. Hivatkoztak ennek bizonyítékeként az I. rendű felperes 1997. szeptember 18-i és szeptember 22-i írásbeli nyilatkozataira, és egy keltezés nélküli okiratra, melyben az I. rendű felperes azt a nyilatkozatot tette, hogy elköltötte a pénzt, amit megkapott. Indítványozták ezen utóbbi okirat vonatkozásában dr. **M. Sz.** ügyvéd tanúkénti meghallgatását. Kérték továbbá az 1997. szeptember 14-én kelt adásvételi szerződés aláírását hitelesítő közjegyző tanúkénti meghallgatását is, mivel az okirat rögzíti, hogy a vevő kifizette a vételárat. A lakáshasználati díj tekintetében a kereset jogalapján kívül azösszepszerűséget is vitatták. Vitatták továbbá a felperesek vagyoni és nem vagyoni kárát. Utaltak arra, hogy az I. rendű alperesnek nyújtott segéllyel kapcsolatos határozat 2003-ban kelt, míg a zárójelentés előzményként egy baleset során történt törésre utal. Hangsúlyozták, hogy az I-II. rendű felperesek csak arra az ingatlanra tarthatnának igényt, amelyet értékesítettek, az ingatlan jelenlegi értéke és a vételára közötti különbözetet ki kellene fizetniük. Álláspontjuk szerint azonban nincs lehetőség az eredeti állapot helyreállítására a tulajdonszerzésük után történt jelentős beruházások miatt. Ha bizonyítást nyerne, hogy a felperesek a vételárat, vagy egy részét nem vették át, úgy a ki nem egyenlített vételárat megfizetik a részükre. Állították, hogy az építkezés - melynek eredményeként nem az az ingatlan kerülne a felperesek birtokába, amit eladtak - évekkel a per megindítása előtt befejeződött. Utaltak arra is, hogy az V. rendű alperes időközben ráépített a közös tulajdonú ingatlanra. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt többek között azért vitatták, mert szerintük a szakértő a társtulajdonos által épített felépítményt is figyelembe vette. Előadták, hogy az adásvételt követően elbontották az általuk használt melléképületet, és a főépületet átépítették. Az ingatlanforgalmi szakértő csak ezt az új épületet értékelhette volna. Az átalakítás előtt az épületek lakhatatlanok voltak, így azok után használati díjat a felperesek semmiképpen sem követelhetnek.

A III. rendű alperes az ellenkérelmében előadta, hogy csak abban az esetben fogadja el a tulajdoni viszonyok megváltozását, ha az I. rendű alperessel szembeni követelése kielégítést nyer.

A VI. rendű alperes arra tekintettel, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a javára bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési tilalom az V. rendű alperes tulajdonrészét terheli, érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A VIII. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint az ingatlannal kapcsolatos tulajdoni viszonyok megváltozása a követelése jogalapját vonná el.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a felperesek és az I-II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés semmis. Felhívta a Körzeti Földhivatalt, hogy törölje az I-II. rendű alperesek tulajdonjogát, és egyidejűleg jegyezze be az ítélet jogerőre emelkedését követően 7/16 arányban az I. rendű felperes, 1/16 arányban a II. rendű felperes tulajdonjogát. A III., V-VIII. rendű alpereseket tűrésre kötelezte. Kötelezte továbbá az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű felperesnek 9.375.681 forintot, a II. rendű felperesnek 1.339.383 forintot, valamint az I. rendű felperesnek 1.000.000 forint, a II. rendű felperesnek 500.000 forint nem vagyoni kártérítést. Rendelkezett továbbá arról, hogy fizessenek meg az I-II. rendű alperesek az államnak külön felhívásra 1.496.217 forint perköltséget. A felperesek ezt meghaladó keresetét elutasította.

Az ítélet indokolásában megállapította, hogy a bíróság jogerős ítélettel büntetést szabott ki az I-II. rendű alperesekkel szemben, melynek alapjául az szolgált, hogy a felperesek sérelmére csalást követtek el. Az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadának megszerzése végett az I-II. rendű alperesek édesanyja felajánlotta az I. rendű felperesnek - akiről tudta, hogy munkanélküli és anyagi gondokkal küzd -, hogy a 10.000.000 forint vételárból csak 5,5 millió forintot tüntessenek fel az adásvételi szerződésben, a többi pénzzel szálljon be a vállalkozásába, így folyamatosan munkája és jövedelme is lesz. Megengedte továbbá azt is, hogy az I. rendű felperes az adásvételi szerződés megkötése után az ingatlan egyik melléképületében lakjon. A jövedelem nélküli I. rendű alperes számára ez az ajánlat nagyon kedvező volt, ezért megegyeztek abban, hogy mielőbb megkötik az adásvételi szerződést, de a vételárat csak a hagyatékátadó végzés kézhezvétele után kaphatják meg. Ezt követően került sor arra, hogy az I-II. rendű alperesek vevőként adásvételi szerződést kötöttek az I-II. rendű felperesekkel. Az adásvételi szerződést az I-II. rendű alperesek édesanyja tanúként írta alá. Az I. rendű felperesnek a szerződéskötés után nem lett se munkája, se jövedelme, mert nem is létezett az a vállalkozás, amely alkalmazta volna. A vevők az ingatlan vételárát nem kívánták megfizetni, a pénzt követelő I. rendű felperest pedig néhány ingóságával együtt elköltöztették az ingatlanból és ezek után a II. rendű alperes kérte a kényszerkijelentését. Az I. rendű felperest D-re, egy igen rossz állapotban lévő lakásba költöztették ki önkényesen. Az ingatlan vételárának kifizetésére nem került sor, az I. rendű felperes azóta is hajléktalanként él.

Az elsőfokú bíróság ezért megállapította, hogy az adásvételi szerződés - mivel bűncselekmény útján jött létre - semmis, és a Ptk. 237. §-a alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Alaposnak látta a felperesek használati díj iránti követelését is. Az I-II. rendű alperesek által fizetendő használati díj összegét 2009. év végéig állapította meg az igazságügyi szakértő véleménye, valamint a 2008. és 2009. évi infláció alapján. Az I-II. rendű felperesek

javára nem vagyoni kártérítést az eset összes körülményét mérlegelve állapított meg. Tekintettel volt személyi és vagyoni körülményeikre, különösen arra, hogy az I. rendű felperes a történetek következtében hajléktalanná vált, ingó vagyonát is elvesztette, ezért 1.000.000 forint nem vagyoni kártérítést látott méltányosnak, míg a II. rendű felperesnek 500.000 forint nem vagyoni kártérítést ítelt meg, mert neki a személyi körülményeiben, családi viszonyaiban kövezett be negatív irányú változás. A keresetet elutasító ítéleti rendelkezése a használati díj iránti követelés egy részét érintette, valamint a vagyoni kártérítés iránti követelést, melyet bizonyítottság hiányában teljes egészében elutasított.

Az I-II. rendű alperesek a fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, valamint a perköltségben történt marasztalásuk mellőzését kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítélet részben iratellenes, részben a bizonyítékok téves mérlegelésén alapul, ezért jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság nem volt tekintettel arra, hogy az eredeti állapot az adásvételi szerződés megkötése után bekövetkezett változásokra tekintettel nem állítható helyre. Tény, hogy csalás miatt büntetőjogi felelősségük megállapítására került sor, de a rendelkezésre álló okiratok alapján szerintük megállapítható, hogy a vételár kifizetésre került.

Az I-II. rendű felperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték és az I-II. rendű alperesek kötelezését a másodfokú perköltség megfizetésére. Álláspontjuk szerint önmagában a büntetőjogi felelősséget kimondó jogerős ítélet alapján megállapítható, hogy az adásvételi szerződés bűncselekmény útján jött létre, ezáltal semmis. Az elsőfokú ítélet nem jogszabálysértő, hiszen az elsőfokú bíróság a kereset minden jogcímére részletes bizonyítást folytatott le, a bizonyítékokat pedig helyesen mérlegelte. Nem történt olyan változás az ingatlanon, amely az eredeti állapot helyreállítását megakadályozná.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú ítélet használati díj és nem vagyoni kártérítés iránti keresetet részben, a vagyoni kártérítés iránti és a III., V-VIII. rendű alperesek túrésre kötelezése iránti keresetet teljes egészében elutasító rendelkezését, mert az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett (Pp. 228. §-ának (4) bekezdése).

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése részben alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az I. rendű felperes által tett feljelentés alapján indult büntetőeljárás iratai, valamint D. T. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján a következőkkel egészíti ki:

A Bíróság a.... számú, 2004. március 23-án kelt ítéletével K. F.-et bűnösnek mondta ki 1. rendbeli jelentős kárt okozó folytatólagosan és üzletszerűen elkövetett csalás büntetében, valamint 1. rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetében, továbbá megállapította, hogy az I. rendű alperes is és a II. rendű alperes is bűnös 1. rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntetében, mint bűnsegéd, és elrendelte, hogy

fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű felperes magánfélnek az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül 9.100.000 forint kártérítést. A Bíróság mint másodfokú bíróság a 2005. január 20-án jogerőre emelkedett számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét annyiban változtatta meg, hogy az I-II. rendű felperesek sérelmére elkövetett cselekményeket két rendbeli bűncselekménynek, az okozott kár nagyságára figyelemmel 1. rendbeli jelentős kárt okozó csalás büntették és 1. rendbeli nagyobb kárt okozó csalás büntették minősítette, és azt állapította meg, hogy az I-II. rendű alperesek édesanyja volt a kezdeményezője és a nagyrészt kivitelezője az ingatlan csalárd megszerzésének, de az I-II. rendű alperesekkel teljes szándékegységben járt el, a csalás törvényi tényállását társtettesként valósították meg. A másodfokú bíróság az I. és II. rendű felperes magánfelek polgári jogi igényét egyéb törvényes útra utasította.

Az I-II. rendű alperesek az adásvételi szerződés megkötését követően az általuk használt egyik épületet elbontották, a másik épületet átalakították és bővítették.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és jogi indokaival csak részben értett egyet.

Pontosítani kell az elsőfokú ítélet indokolását a tekintetben, hogy a felpereseknek nem az elsődleges, hanem a másodlagos keresete irányult a Ptk. 234. §-a és 237. §-a alapján az adásvételi szerződés semmisségének megállapítására és a szerződéskötést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására. A felperesek elsődlegesen az I-II. rendű alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogának törlését a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése és 320. §-a alapján kérték arra hivatkozással, hogy a Ptk. 300. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján elálltak az adásvételi szerződéstől.

Helytállóan vizsgálta ugyanakkor az elsőfokú bíróság a keresetek sorrendjétől eltérően elsőként az adásvételi szerződés semmisségének kérdését. Az elsődleges kereset elbírálásakor ugyanis nem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontjában kifejtettek szerint a bíróságnak hivatalból észlelnie kell a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget, és az adott esetben az I-II. rendű felperesek maguk is a szerződés semmisségére hivatkoztak, érvénytelen szerződéstől való elállásra azonban jogot alapítani nem lehet.

Az elsőfokú bíróság a keresetet a felperesek által megjelölt érvénytelenségi jogalapon bírálta el és az érvénytelenséget meg is állapította. A felperesek a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésében foglalt érvénytelenségi okra hivatkoztak, mert az volt az álláspontjuk - amit az elsőfokú bíróság is osztott -, hogy az I-II. rendű alperesek bűncselekmény elkövetése miatti elítélése a polgári jogi jogkövetkezmények szempontjából a szerződés jogszabályba ütközését és ez okból semmisségét eredményezi. Az ítéltábla ezzel azért nem ért egyet, mert polgári jogi szempontból az a magatartás, amely büntetőjogi szempontból megvalósítja a csalás törvényi tényállását, szerződés megtámadására ad lehetőséget a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése alapján. A megtámadhatóság esetében - eltérően a semmisségtől,

melynek megállapításához külön eljárásra nincs szükség - a szerződés érvénytelenné válásához külön eljárást kell lefolytatni. A Ptk. 236. §-ának (1) bekezdése értelmében a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni. Az adott esetben azonban az I-II. rendű felpereseknek a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdésére alapított megtámadási keresete nem volt.

Az ítéltábla azonban olyan semmisségi okot észlelt, melyre a felek nem hivatkoztak, de ez nem volt akadálya a semmisségi ok értékelésének, mert azt hivatalból is figyelembe kell venni. Semmisség esetén ugyanis maga a törvény ítéli az érdeksérelmet olyan súlyúnak, hogy megtagadja a tiltott joghatás elérését. A büntetőeljárás során megállapított tényállásból - amire a felperesek is hivatkoztak - egyértelműen megállapítható, hogy az I-II. rendű alperesek nem csak megtévesztették a felpereseket a vételár fizetés tekintetében, hanem a megtévesztéshez egyéb olyan többlet-tényállási elemek is kapcsolódnak, amelyek ellentétesek a társadalomban uralkodó erkölcsi normákkal. A vételár kifizetése mellett ugyanis az I-II. rendű alperesek édesanyja - szándékegységben gyermekeivel - nem létező társaságára hivatkozással munkát ígért az akkor munkanélküli I. rendű felperesnek, holott munkát adni nem tudott, így az I. rendű felperes nem juthatott rendszeres jövedelemhez. Azt is ígérték az I. rendű felperesnek, hogy az ingatlan eladása ellenére a melléképületben a lakhatása továbbra is biztosítva lesz, e helyett önkényesen kiköltöztették D-re, egy igen rossz állapotban lévő ingatlanba, és a II. rendű alperes ezek után kényszerkijelentette. Az I. rendű felperes az ígéretek ellenére sem vételárat, sem munkát nem kapott, és a lakhatási lehetőségétől is megfosztották, hajléktalanná vált. Mindezeket a körülményeket értékelve alappal lehet arra következtetni, hogy az adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközik és ezért a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján érvénytelen, a II. rendű felperes ugyanis az I. rendű felperes nélkül a szerződést nyilvánvalóan nem kötötte volna meg.

A szerződés érvénytelenségének megállapítása folytán a Ptk. 237. §-a alapján kellett a jogkövetkezményekről rendelkezni. A bíróság e körben nincs kötve a kereseti kérelemhez, attól eltérő érvénytelenségi jogkövetkezmény alkalmazásáról is dönthet. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján elrendelte az I-II. rendű alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését és az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának visszajegyzését, azonban ezzel nem állította helyre teljes körűen az eredeti állapotot, mivel az alpereseket nem kötelezte arra, hogy az ingatlant adják a felperesek birtokába, ilyen követelésük a felpereseknek sem volt. Az ítéltábla álláspontja szerint viszont az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges, mert azt az eladott ingatlan bővítése és átalakítása kizárja. A felperesek állításával ellentétben D. T. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján tényként állapítható meg, hogy nem csak festés és egyéb belső felújítás történt az alperesek részéről, hanem bővítés, átalakítás is, mert a szerződéskötéskori állapothoz képest a felépítmény figyelembe vehető alapterülete 147 m²-ről 208,8 m²-re nőtt (49. sz. szakvélemény 18. oldal).

Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6. pontjában kifejtettek alapján, ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzet visszaállítása - akár eredeti, akár utólagos irreverzibilitás folytán - nem lehetséges, vagy nem célszerű és a szerződés érvényessé sem nyilvánítható, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja és rendelkezik az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítéséről. Az adott esetben azt kellett megállapítani, hogy az érvénytelenségi ok (jóerkölcsbe ütközés) kiküszöbölésére nincs lehetőség, a szerződés érvényessé nyilvánítása fogalmilag kizárt. Az érvénytelenség jogkövetkezményei közül a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdése szerinti határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítás alkalmazható csak, figyelemmel a PK vélemény 3. pontjában kifejtettekre is. Utólagos irreverzibilitás esetén a hatályossá nyilvánítás és az ehhez kapcsolódó ex nunc hatályú elszámolás útján rendezhető a felek jogviszonya. A vételár megfizetése - melynek tényét az I-II. rendű alperesek a per során végig állították - jelentőséggel bír ebben a vonatkozásban, hiszen nincs miről rendelkezni, ha nincs ellenszolgáltatás nélkül álló szolgáltatás. A Pp. 4. §-ának (2) bekezdése azt tartalmazza, hogy ha jogerősen elbírált bűncselekmény vagyoni jogi következményei felől polgári perben kell határozni, a bíróság a határozatában nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. A vételár megfizetésének megállapítása az adott esetben ezt eredményezné, hiszen a bűnösséget megalapozó tényállási elemről van szó. A büntető ítéletben foglaltaktól eltérő, vagy ellentétes ténymegállapítás a bűnösség kérdésére is kihatna, ezért el kellett utasítani az I-II. rendű alperesek azon indítványait, melyek a vételár kifizetésének bizonyítására irányultak, és nem lehetett figyelembe venni az e tárgyban tett nyilatkozataikat. A ítéltábla nem állapíthatta meg, hogy az adásvételi szerződés alapján az I-II. rendű alperesek az I-II. rendű felpereseknek teljesítettek.

A szerződés hatályossá nyilvánítása esetén a felek közötti elszámolás során annak az elvnek kell érvényesülnie, hogy az eredetileg fennállt értékegyensúly megmaradjon, egyik fél részéről se következzen be jogalap nélküli gazdagodás. Az ítéltáblának a jogviszony rendezése során tehát arra kellett törekednie, hogy a már teljesített szolgáltatással egyenértékű ellenszolgáltatást rendeljen el. Az I-II. rendű alperesek által teljesítendő szolgáltatást az ingatlan eladáskori állapotnak megfelelő forgalmi értéke alapján kellett megállapítani. D. T. igazságügyi szakértő 2009. januári ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján ez a forgalmi érték 22.000.000 forint. Alaptalanul hivatkoztak arra az I-II. rendű alperesek, hogy az igazságügyi szakértő a társ tulajdonos által épített felépítményt is figyelembe vette. Az igazságügyi szakvélemény világosan és egyértelműen tartalmazza, hogy a tulajdonostárs épülete az értékbecslés szempontjából nem került figyelembe vételre. Köztudomású, hogy az ingatlanpiacon az utóbbi években a kínálat meghaladja a keresletet, az ingatlan árak stagnálnak, a forgalmi érték emelkedése nem jellemző, ezért a rendelkezésre álló igazságügyi szakértői vélemény a felperesek tulajdoni hányadának jelenlegi forgalmi értékét is tükrözi. Az ítéltábla alkalmasnak tartotta az igazságügyi szakértői arra, hogy a felek közötti elszámolás alapjául szolgáljon. A 22.000.000 forintban megállapítható forgalmi értékből a tulajdoni hányada arányában az I. rendű felperesre 19.250.000 forint, míg a II. rendű

felperesre 2.750.000 forint esik. Ennek alperesek általi megfizetésével megvalósul a szolgáltatás ellenértékének pénzbeli megtérítése, így a felek szolgáltatása és ellenszolgáltatása egyensúlyba kerül. A felperesek ezen felül használati díjra nem tarthatnak igényt, ezért az annak megfizetése iránt előterjesztett keresetük alaptalan.

A felperesek a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló valódi megállapítási keresetet nem terjesztettek elő, az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazását, azaz teljesítést kértek, amely esetben annak megállapítása, hogy a szerződés érvénytelen, az ítélet indokolása körébe tartozik, az ítéltábla ezért mellőzte az elsőfokú ítélet rendelkező részéből.

A nem vagyoni kártérítésről az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást, amit az ítéltábla azzal egészít ki, hogy az adásvételi szerződés a felperesek életében személyhez fűződő jogot sértő változást eredményezett. A felperesek emberi méltósághoz való joga (Ptk. 76. §) került megsértésre. Az I. rendű felperes esetében azáltal, hogy hajléktalanná vált, az adott körülmények között munkavállalása ellehetetlenült, és hosszú ideig az egészségi állapota is veszélyeztetett volt. A II. rendű felperes becsületét és emberi méltóságát pedig azáltal érte sérelem, hogy az alperesek szerződés teljesítése körében tanúsított magatartása családi konfliktusra adott alapot. A felperesek ezért a Ptk. 84. §-ának (1) bekezdés e) pontja alapján kártérítést követelhetnek a polgári jogi felelősség szabályai szerint. A nem vagyoni kártérítés összege az elsőfokú bíróság által olyan alacsonyan került megállapításra, hogy további mérséklés esetén semmiképpen nem kompenzálná a felpereseknek okozott hátrányt.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta.

A megváltoztatás érinti a perköltségre vonatkozó rendelkezést is. A felek a perköltség viselésére a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a pernyertesség arányában kötelesek. A pernyertesség aránya a 18.559.000 forint pertárgyértékre tekintettel az I-II. rendű alperesekre kedvezőbb 60-40 %-ban állapítható meg. Az I-II. rendű felperesek személyes költségmentessége folytán az állam összesen 486.617 forint szakértői díjat előlegezett, melyből a tárgyszakértő díja 119.377 forint. A bíróság a vagyoni kártérítés iránti keresetet teljes egészében elutasította, ezért a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján 119.377 forint állam által előlegezett költséget az állam visel, míg a 13. §-ának (2) bekezdése alapján - a Pp. 82. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel - az I-II. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban 366.840 forint állam által előlegezett költség megfizetésére kötelesek. A le nem rótt 900.000 forint kereseti illetékből ugyanezen jogszabályi alapon az I-II. rendű alperesek 360.000 forintot kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra, míg 540.000 forint kereseti illetéket az állam visel. Az I-II. rendű felpereseket képviselő pártfogó ügyvédet megillető díj a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 1. §-ának (1), (3) bekezdése és az 5. §-ának (3) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja alapján áfával együtt

438.000 forint. A pártfogó ügyvéd díját az előbbi jogszabály 5. §-ának (3) bekezdése alapján és a Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján egymás közt egyenlő arányban I-II. rendű alperesek viselik. Az I-II. rendű alpereseket képviselő ügyvéd munkadíja az utóbbi jogszabály 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (6) bekezdése és 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján - az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan - összesen 550.000 forint, melyből a Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján az I. rendű felperes 470.000 forintot, a II. rendű felperes 80.000 forintot köteles megfizetni.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése részben alapos volt, ezért az ítélet tábla a másodfokú perköltség viseléséről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése és a 82. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett. Az I-II. rendű felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díjáról - mely az áfát is tartalmazza - a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 1. §-ának (1), (3) bekezdése, 5. §-ának (3) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozott. Az I-II. rendű alpereseket képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja, (6) bekezdése és 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján összesen 75.000 forintban állapította meg, melyből az I. rendű felperes 64.300 forint, a II. rendű felperes 10.700 forint megfizetésére köteles. Az I-II. rendű alperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. május 24.

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

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Csányi Terézia Katalin s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: