

A Fővárosi Ítéltábla dr. Novák Andrea eseti gondnokként eljáró ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - korábban a Péterfi Ádám Axel Ügyvédi Iroda, majd dr. Alobaidi Jakab ügyvéd (fél címe 2) által képviselt alperes neve (felperes címe) alperes ellen lakás kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. március 28. napján kelt 40.P.20.039/2012/14. számú ítélete ellen az alperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett 17. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alperes - áfa nélkül - mindösszesen 100.000 (Egyszázezer) forint perköltséget köteles megfizetni a felperesnek.

Kötelezi az alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 640.000 (Hatszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A 2008. november 11-én készített pszichiátriai szakorvosi vélemény szerint - nagyfokú szellemi fogyatkozása miatt - a felperes belátási képessége akkor már tartósan és teljesen hiányzott. Erre figyelemmel a gyámhivatal a felperes cselekvőképességet kizáró gondokság alá helyezése iránt pert indított, és 2009. január 15-én ideiglenes gondnokot jelölt ki részére, aki 2009. február 17-én látogatta meg a felperest az otthonában. A felperes ekkor nem emlékezett arra a 2009. január 21-én megkötött szerződésre, amellyel a lakhelyül szolgáló ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú családi házas ingatlant 8.000.000 forint vételár ellenében eladta az alperesnek. A szerződésben feltüntetett vételárat az alperes nem fizette meg. A szerződés alapján a tulajdonos változás nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásba; az alperes bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította. Az alperes 2009 márciusában családjával együtt beköltözött az ingatlanba és azóta

is ott lakik, míg a felperes néhány hónap elteltével a Battonya, Puskin utca 56. szám alatt lévő idősök otthonába távozott.

A Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.684/2011/5. számú közbenső ítéletével megállapította a felek által megkötött 2009. január 21-ei adásvételi szerződés semmisségét. Döntése releváns indokolása szerint a felperes a szerződés megkötésekor cselekvőképtelen állapotban volt, mivel az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége tartósan hiányzott, ezért szerződési nyilatkozata a Ptk. 17. § (2) bekezdése szerint semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek a levonása tekintetében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság 4.P.22.020/2010/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a felperes fenntartotta keresetét, és a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlan kiürítésére és részére történő birtokba adására. Azt állította, hogy az alperes nem fizette meg a szerződésben megjelölt vételárat, ezért annak visszafizetésére nem köteles.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az eredeti állapot helyreállítása esetén a 8.000.000 forint összegű vételár visszafizetésére és értéknövelő beruházásai fejében 2.000.000 forint megtérítésére tartott igényt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürítve 30 napon belül bocsássa a felperes birtokába, és 15 napon belül fizessen meg részére 100.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Ezenfelül kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 480.000 forint kereseti illetéket.

Döntésének jogi indokolása szerint a semmis szerződés nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az abban feltüntetett 8.000.000 forint összegű vételárat az alperes megfizette. Mivel az alperesnek állt érdekében a bizonyítás, ezért őt terhelte annak kötelezettsége, hogy más bizonyítékokkal támassza alá a vételár teljesítésének a megtörténtét [Pp. 164. § (1) bekezdés]. Erre nem találta alkalmasnak ... vallomását, aki azt az életszerűtlen történetet adta elő, miszerint a felperes elmesélte neki, hogy a vételárként átvett 8.000.000 forintot odaadta egy ismeretlen fiatal párnak azzal, hogy pénzt tegyék be a bankba, akik a pénzzel együtt eltűntek. Ennek a történetnek a hitelességét kétségessé teszi, hogy a tanú maga sem tartotta normálisnak, hogy a felperes pusztán hiszékenységből ilyen nagy összeget adott volna vadidegeneknek, holott akkoriban még tisztában volt a pénz értékével. A tanú befolyásolhatósága folytán a szavahihetősége is megkérdőjeleződött, hiszen rendszeres támogatásban részesül az alperestől. Az alperes azt sem tudta igazolni, hogy megfelelő anyagi fedezettel rendelkezett a 8.000.000 forint egyösszegű megfizetéséhez. Az általa állított beruházások végrehajtására sem szolgáltatott bizonyítékot, csupán egy költségvetést csatolt be, amely azonban a családi ház felújításának a tényleges végrehajtását nem bizonyítja. A bizonyítottság hiányát az alperes hátrányára értékelte, és a Ptk. 193. §

(2) bekezdése alapján kötelezte az ingatlan elhagyására, vagyis arra, hogy azt - az eredeti állapot helyreállítása céljából - bocsássa vissza a felperes birtokába.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény iránymutatása szerint az eredeti állapot helyreállítása kizárólag a szolgáltatások kölcsönös és egyidejű visszaszolgáltatásával történhet. Ezzel az elvi iránymutatással ellentétes, hogy az elsőfokú bíróság nem kötelezte a felperest az átvett vételár visszafizetésére, holott a kihallgatott tanú megerősítette, hogy a felperes a vételárat átvette. A vételár megfizetése ezzel bizonyítást nyert, az pedig nem értékelhető a hátrányára, hogy a felperes önhibájából elesett a pénztől. Hangsúlyozta, hogy nem észlelte a felperes belátási képességének a hiányát, így jóhiszeműen járt el a szerződés megkötésekor, vagyis a semmisség megállapítására a felperes érdekkörében felmerülő okból került sor. Ennélfogva a bíróság nem zárhatja el attól, hogy az eredeti állapot helyreállítása céljából hozzájusson az őt megillető szolgáltatásokhoz, ami adott esetben a vételárból, és az általa elvégzett beruházások 2.000.000 forint értékéből adódik össze.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helytálló értékelése alapján jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem fizette meg a vételárat, és arra sem szolgáltatott bizonyítékot, hogy a 8.000.000 forint teljesítéséhez rendelkezett anyagi forrással.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Azt elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, lényegében annak jogi indokolását is osztotta, ezért okfejtését - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

A felek által megkötött adásvételi szerződés semmissége a bíróság jogerős közbenső ítéletével már megállapításra került, így az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban a semmis szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményeit kellett levonnia [Ptk. 234. § (1) bekezdés]. A Ptk. 237. § (1) bekezdése szerint érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, ami a teljesített szolgáltatások visszaszolgáltatásával valósítható meg.

A felek a Ptk. 365. § (1) bekezdésében szabályozott adásvételi szerződést kötöttek, melynek alapján az eladó a tulajdonjog átruházására és az ingatlan vevő részére történő birtokba bocsátására, míg a vevő az ingatlan átvételére és a vételár megfizetésére köteles. Adott esetben nem volt vitás, hogy a tulajdonjog átruházása nem történt meg, hiszen az alperes tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Emellett az sem szorult bizonyításra, hogy a felperes az ingatlant

az alperes birtokába adta, hiszen az alperes nem tagadta, hogy a családi házba beköltözött, és jelenleg is ott lakik. A felperes viszont kétségbe vonta, hogy az alperes teljesítette a vételár megfizetését. A felperes tagadásával szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 8.000.000 forintot hiánytalanul megfizette a felperesnek. Ennek alátámasztására - amint azt a Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.684/2011/5. számú közbenső ítéletében már kifejtette - a semmis szerződés nem alkalmas, mivel az érvénytelen felperesi jognyilatkozatot foglal magában. Azt viszont az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása egyértelműen megerősítette, hogy a vételár átvétele elismerésének a szerződésbe foglalása nem az előtte lezajlott pénzátadás tényén, hanem csupán a felperes nyilatkozatán alapul [2.P.XX.21.810/2009/6. számú jegyzőkönyv 2. oldala].

Az alperes maga is ellentmondásosan nyilatkozott a vételár kiegyenlítésének a módjára vonatkozóan. Első meghallgatása alkalmával azt adta elő, hogy 5.000.000 forintot az ... utalt át részére, míg további 4.000.000 forintot otthonában őrzött a 2003-ban eladott lakása vételárából [2.P.XX.21.810/2009/4. számú jegyzőkönyv]. Állításai ellenére az alperes nem csatolta az ... átutalásról kiállított bizonylatokat, és nem mutatta be a lakás eladás tárgyában kötött szerződést sem.

A megismételt eljárásban az alperes nem tett említést banki átutalásról és azt állította, hogy elegendő készpénz állt rendelkezésére a teljes vételár kiegyenlítéséhez [a 2013. február 26-án kelt 40.P.20.039/2012/13. számú beadvány]. Ennek alátámasztására csatolta azt a 2004. január 20-ai keltezésű adásvételi szerződést amellyel - nem az alperes, hanem - ... értékesített egy ingatlant, és vállalta, hogy a vételárból tehermentesíti azt a 3.000.000 forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog alól. Ez a szerződés azonban - amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan kifejtette - önmagában nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az eladó legalább 8.000.000 forintot átadott az alperesnek, amely összeg öt évvel később változatlanul az alperes rendelkezésére állt, és elegendő volt a felperes felé fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésére.

Az elsőfokú bíróság a felperes ideiglenes gondnokának a vallomását is helytállóan értékelte, és okszerűen vonta le azt a következtetést, hogy sem a felperes puritán életvitele, sem szűkös anyagi körülményei nem utaltak arra, hogy néhány héttel első látogatását megelőzően a felperes több millió forinthez jutott volna.

Az elsőfokú bíróság ... vallomásának az értékelése során sem sértette meg a bizonyítékok mérlegelésének a Pp. 206. § (1) bekezdésében meghatározott szabályait. A tanú ugyanis olyan valószínűtlen történetet adott elő, melyet maga is megkérdőjelezett azzal a vélekedésével, hogy a felperes tisztában volt a pénz értékével. Erre figyelemmel a tanú sem tartotta normálisnak, hogy pusztán hiszékenységből odaadott volna 8.000.000 forintot két vadidegen embernek [40.P.20.039/2012/12. számú jegyzőkönyv]. Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, hogy a tanúvallomást miért nem fogadta el a vételár teljesítésének a bizonyítékaként, logikai hibától mentes, okszerű érvelése kiegészítésre nem szorul.

Mivel az alperesnek nem sikerült bizonyítania a vételár megfizetését, ezért annak a visszafizetésére nem tarthat igényt. Ugyanakkor a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása végett köteles visszaadni az ingatlant a felperes birtokába. Ez a kötelezettség - perben állásuk nélkül is - kiterjed mindazokra a személyekre, akik az alperessel együtt, illetve az alperes jogán költöztek be az ingatlanba.

Az előzőekben megjelölt szolgáltatásoktól eltérően nem tartozik a felek által megkötött adásvételi szerződésből eredő kötelezettségek közé az ingatlan felújítása. Ebből következően a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményei között a beruházások elszámolására nem kerülhet sor. E többlettényállás alapján az alperesnek viszontkeresetet kellett volna előterjesztenie beruházásai értékének a megtérítése iránt [a 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 7. pontjához fűzött indokolás]. Erre az elsőfokú bíróság nem hívta fel az alperest, de ez a kisebb súlyú eljárási hiányosság nem volt hatással az érdemi döntésre. Az elsőfokú bíróság ugyanis e tekintetben is helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes sem a beruházások megtörténtének a tényét, sem azok értékét nem bizonyította, hiszen felhívása ellenére egyáltalán nem terjesztett elő bizonyítási indítványt.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy az alperes a beruházások értéke tekintetében is ellentmondásokba bonyolódott, mivel először úgy nyilatkozott, hogy 500.000 forintot fordított a családi ház felújítására [2.P.XX.21.810/2009/4. számú jegyzőkönyv]. A megismételt eljárásban viszont azt adta elő, hogy 2.000.000 forint értékű beruházást hajtott végre. A két összeg közötti eltérés okára az alperes magyarázatot nem adott, ami önmagában kétségesse teszi tényállításai valóságtartalmát.

A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a bizonyítottság hiányát az alperes hátrányára értékelte, és - vételár visszafizetése nélkül - kötelezte az alperest az ingatlan visszaadására, arra, hogy hagyja el az ingatlant és ingóságaitól kiürítve adja azt a felperes birtokába.

Az elsőfokú bíróság ítélete azonban annyiban pontosításra szorult, hogy a felperes részére a jogi képviselete ellátásáért megfizetendő perköltség nem tartalmaz áfát, mivel a felperesi képviselő alanyi adómentességgel rendelkezik.

Mindezekre figyelemmel - a rendelkező rész pontosítása mellett - a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező alperes köteles megtéríteni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg.

Az alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2014. március 12.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró