

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.553/2014/6.szám

A Kúria a dr. Magyar István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Steiner András ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapest Környéki Törvényszéknél 11.P.24.803/2012. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.801/2013/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 70.000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 700.000 (hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és férje által lakott a.-i hrsz. alatti ingatlan a felperes 2003-ban elhunyt férjének hagyatékába tartozott. A hagyatékot a közjegyző végrendeleti öröklés címén a felperesnek adta át, azonban a jogerős hagyatékátadó végzéstől eltérően a földhivatal a 2003. november 25-én meghozott határozatával a közjegyzői határozatban szereplő törvényes öröklési rend szerint foganatosította az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést és így a felperes fiát, B. J.-t tüntette fel az ingatlan tulajdonosaként, míg a felperest illetően özvegyi haszonélvezeti jog bejegyzésére került sor. A bejegyző határozattal szemben jogorvoslati kérelemmel nem éltek.

2007. december 27-én a felperes fia és a felperes adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra az alperessel. A szerződésben a felperes fia mint eladó, a felperes pedig mint a haszonélvezeti jogáról ellenérték fejében lemondó személy szerepelt. Az adásvételi szerződésben a felek 7.000.000 forint vételárat tüntettek fel, valójában az ingatlan vételára 14.000.000 forint volt, amelyet az alperes megfizetett. A felperes és fia a teljes vételár átvételét 2008. április 8-án, ügyvéd előtt keletkezett nyilatkozatukban aláírásukkal elismerték. Ezen a napon a felperes hozzájárult ahhoz, hogy özvegyi haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Az alperes tulajdonjogát 2007. december 29-i hatállyal bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba a felperes özvegyi jogának egyidejű törlése mellett. A felperes az ingatlanból elköltözött és 2008. április 8-án az alperes azt birtokba vette, azóta az épületen jelentős átalakítást hajtott végre.

A felperesnek a férje halálát követően mentális problémái keletkeztek, amelyek az idő előrehaladtával súlyosbodtak. A felperest a Városi Bíróság 2010. április 29-én meghozott jogerős ítéletével cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte.

A felperes a megismételt eljárásban változatlanul fenntartotta azt a keresetét, amely alapján elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törlését és az ingatlanra a tulajdonjoga bejegyzését kérte. Másodlagos keresete arra irányult, hogy az alperes tulajdonjogának érintetlenül hagyása mellett a felperes özvegyi haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzésre kerüljön. Keresetét az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 17. § (2) bekezdésére alapította. Előadta, hogy az alperessel kötött adásvételi szerződés időpontjában már nem volt cselekvőképese, teljesen hiányzott az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége, így ez a szerződés semmis.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a felperes törlési keresetet nem indíthat, mert nem volt az ingatlan tulajdonosaként bejegyezve. A szerződéskötést megelőző eredeti állapot amúgy sem állítható helyre, mert az ingatlant jelentősen átépítette. A másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban az volt az álláspontja, hogy a felperes nem volt cselekvőképtelen állapotban a szerződéskötéskor, azt sem az alperes, sem pedig az ügyben eljáró más személyek nem tapasztalták.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az alperes tulajdonszerzése nem a felperes, hanem a fiának a nyilatkozatán alapszik. Az eladó nyilatkozatának érvényességét nem érinti a felperes saját

szerződési nyilatkozatának esetleges érvénytelensége. A másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban a bíróság azt állapította meg, hogy a felperesnek nem sikerült bizonyítania az adásvételi szerződés megkötésekor fennálló cselekvőképtelenségét. Számos körülmény ellene szólt annak, hogy a szerződéskötés időpontjában a belátási képessége teljesen hiányzott volna. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy 2007. május 14-én a felperes jogosítványát a háziorvosa meghosszabbította. Ebben az időben a felperes még az egyéni vállalkozását is folytatta, illetve 2007. július 3-án a saját nevében pert indított.

A bíróság a jelen perben igazságügyi szakértői véleményt is beszerzett. A szakértői vélemény a feltárt körülményekkel összhangban azt állapította meg, hogy a szerződéskötéskor a felperes cselekvőképességének teljes hiánya nem állott fenn. A szakértő a rendelkezésre álló orvosi iratok alapján alakította ki a véleményét.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes jelentett be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A felperes a másodfokú eljárásban kizárólag az özvegyi haszonélvezeti joga visszajegyzésére irányuló kereseti kérelem teljesítését kérte. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását módosította annyiban, hogy a felperes a cselekvőképtelensége miatt az általa tett szerződési nyilatkozat semmiségének megállapítását időbeli korlátozás nélkül kérhette miután az alperes nem minősül további jogszerzőnek, hiszen közvetlenül a felperessel szerződött. Tehát az ingatlan-nyilvántartási korábbi állapot helyreállításához a felperesnek azt kellett bizonyítania a másodfokú ítélet indokolása szerint, hogy a 2007. december 27-én megtett jognyilatkozatakor teljesen hiányzott az ügyei viteléhez szüksége belátási képessége (Ptk. 17. § (1) bekezdés). Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy ezt a felperes nem tudta bizonyítani. A szakértő az orvosi dokumentációt áttekintette, emellett személyesen is konzultált a felperes háziorvosával, ezek alapján jutott arra a következtetésre, hogy a jognyilatkozat megtétele időpontjában a felperes képes lehetett az ügylet következményeinek, joghatásainak felmérésére. A per egyéb adatai is a szakértői véleményt támasztották alá, így nem volt szükség a felperes kérésének megfelelően más szakértő kirendelésére.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedően azzal, hogy a Kúria az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára. Állította, hogy az ítéletek alapvetően feltételezéseken alapulnak, ugyanis a bírák sem rendelkeznek olyan szaktudással, hogy eldöntsék a felperes 2007. december 27-én

valóban cselekvőképes állapotban volt-e. Erre tekintettel kellett volna részletesebb bizonyítást lefolytatni és másik igazságügyi szakértőt is kirendelni, amire nem került sor. Az eljáró igazságügyi szakértő nem szerezte be az alperes betegségére vonatkozó összes orvosi iratot, nem kereste fel a felperes gyógykezelését végző intézményt, illetve annak pszichiáterét, így nem tudott arra választ adni, hogy a felperes betegsége mikor, milyen folyamat eredményeként alakult ki. A felperes csatolta dr. M. Gy. háziorvos igazolását, amely 2007. április 26-án kelt, és amely tartalmazta, hogy a felperesnek - többek között - ideggyógyászati betegségei vannak, amelyre tekintettel már 2005. október óta kezelés alatt áll. 2008. június 3-án „nem meghatározott demencia” elnevezésű betegséget állapítottak meg nála. A felperes szerint nem tudható, hogy a jogosítvány meghosszabbításakor már fennálló betegsége, „a nem meghatározható demencia” milyen fokú volt. A pert pedig a néhai fia kérésére indította, ahhoz csak a nevét adta a felperes. A másodfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglaltak szerint másik szakértőt nem rendelt ki.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának azt kellett vizsgálnia, hogy a felperesnek a belátási képessége teljesen hiányzott-e a 2007. december 27-én kötött adásvételi szerződés létrejöttékor. A bizonyítási teher a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján ebben a körben a felperest terhelte. A Ptk. 17. § (2) bekezdése alapján csak a belátási képesség teljes hiánya vezet ugyanis a szerződés semmisségének megállapításához, önmagában az a körülmény, hogy a felperes idegrendszeri betegségeken szenvedett, vagy belátási képessége fokozatosan hanyatlott, a semmisség megállapítását nem teszi lehetővé.

A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságok a bizonyítást megfelelően lefolytatták. A peradatokból megállapítható, hogy a felperes 2007. december 27-én a szerződés aláírására megjelent az eljáró ügyvédnél, akinek tanúvallomása szerint a felperesnél a belátási képesség hiányára utaló körülmények nem merültek fel. A felperes 2008. április 8-án ismételten megjelent az ügyvédi irodában, ahol a fiával együtt igazolta, hogy a vételár teljes egészében kifizetésre került és az alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges engedélyt a fiával együtt megadta. A 2007. december 27-i szerződéskötés és a 2008. májusi időpont között, amikor a háziorvos észlelte, hogy a felperes állapota erős romlást mutat, nem készült a felperes állapotáról orvosi vélemény. A felperes tehát nem tudott eleget tenni annak a bizonyítási

kötelezettségének, hogy a szerződéskötés időpontja vonatkozásában a belátási képessége teljes hiányát igazolja. Az eljáró bíróságok helyesen értékelték, hogy ennek ellentmond az a körülmény, hogy 2007. májusában az őt ismerő háziorvos még két évre meghosszabbította a jogosítványát, illetve az egyéni vállalkozói tevékenységét még tudta folytatni. A háziorvosnak az iratok között elfekvő tanúvallomásából megállapítható, hogy a háziorvos a felperessel találkozáva maga észlelte 2008. májusában a felperes állapotának romlását, ezt követően került sor a jogosítványa visszavonására, illetve a különböző vizsgálatok elvégeztetésére, amelynek kapcsán a felperes által is jelzett demencia betegséget diagnosztizálták. A felperes 2008. májusában még személyesen adta le a vállalkozói igazolványát.

A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságok a Pp. 206. §-ában foglalt mérlegelést a jogszabályoknak megfelelően végezték el. A Kúria a felülvizsgálati ügyekben a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdést általában nem vizsgálja és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Ezek a kifejtettek alapján a jelen ügyben nem állapíthatóak meg. A felperes alaptalanul hivatkozik újabb szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványa jogszabálysértő mellőzésére is. A Kúria egyetért a másodfokú bíróság azon álláspontjával, hogy az eljárt igazságügyi szakértő a rendelkezésre álló iratok megvizsgálását követően a háziorvossal konzultálva adta meg szakértői véleményét, amelyet más peradatok is alátámasztottak. A bizonyítási teherre vonatkozó szabály miatt a bizonyítottság hiánya a felperes terhére esik.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet megfelel a jogszabályoknak, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felperest kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg azzal, hogy az ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes illetékfeljegyzési jogban részesült, pervesztességére tekintettel azonban köteles megfizetni a felülvizsgálati eljárásban le nem rótt illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM

rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. §-a alapján.

Budapest, 2014. október 28.

*Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet
s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró*

Szné

*A kiadmány hiteléül:
tisztviselő*