

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.393/2017/4. szám

A **D-i** Ítéltábla a dr. Görömbei Zoltán ügyvéd (címe.) által képviselt I.rendű felperes neve (címe) lakos felperesnek - a dr. Simon Zsuzsanna ügyvéd címe által képviselt I.rendű alperes neve címe alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a **D-i** Törvényszék 8.P.21.207/2014/41. számú ítélete ellen a felperes által 42. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 81 000 (nyolcvanegyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 381 000 (háromszáz-nyolcvanegyezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes 1989-ben az Egyesült Államokba költözött, ahol két alkalommal került sor pszichiátriai osztályon történő kezelésére, skizofrénia diagnosztizálása miatt. A rendszeres gyógyszeres kezelés mellett éveken keresztül kompenzált állapotban volt, majd 1992-ben visszatért Magyarországra. Itt első pszichiátriai kezelésére 1995. szeptember 14-től december 15-ig került sor, amiatt, mert gyógyszerei szedésével felhagyott. Ezt követően elsősorban ambuláns kezelés alatt állt, de 2006. őszén és 2009. július 22. és november 3. között kórházi kezelésben részesült.

A felperes Magyarországra történő hazatérését követően több ingatlan tulajdonjogát is megszerezte, egyebek mellett a **ny-i** 0419/4 helyrajzi számú, 14 hektár 4046 m² területű ingatlant, a **ny-i** 0417/9 helyrajzi számú, 7 hektár 1907 m² területű ingatlant és a **ny-i** 0466 helyrajzi számú, 15 hektár 2106 m² ingatlan 5938/10138 illetőségét.

A felperes a 90-es évek végén üzleti kapcsolatban állt **N. G-val**, akivel a jövőre nézve közös üzleti vállalkozás létrehozását tervezték. Egyik elképzelésük szerint műtrágyát kívántak külföldről Magyarországra szállítani és itt értékesíteni. Együtt keresték fel az alperest, aki abban az időben műtrágya kereskedelemmel is foglalkozott. Megállapodtak abban, hogy az alperes 10 000 000 forintot ad át abból a célból, hogy ezen összeg felhasználásával a részére ammónium-nitrátot szállítsanak. Az alperes az ily módon megvásárolni kívánt műtrágya árát azonban csak megfelelő

fedezet biztosítása mellett volt hajlandó átadni, ezért dr. **T. K.** ügyvéd okiratszerkesztése mellett a peres felek opciós szerződést kötöttek.

A 2000. december 20-i keltezésű okirat értelmében az alperes 10 000 000 forintot átadott a felperes részére abból a célból, hogy a felperes ezen összeg erejéig 263 tonna, 34,4 %-os ammónium-nitrátot szállítson részére 2001. január 15-ig. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy a felperes kizárólagos tulajdonát képezi a **ny-i** 0417/9 és 0419/4 helyrajzi számú ingatlan, továbbá 5938/10138 hányadban tulajdonában áll a **ny-i** 0466 helyrajzi számú ingatlan is. Ezek együttes értékét 10 000 000 forintban állapították meg, s kikötötték, hogy mindhárom ingatlanra a kölcsönadót 2001. január 16-tól 2001. április 30-ig vételi jog illeti meg.

A felperes az opciós szerződésben vállalt kötelezettségét határidőben nem tudta teljesíteni, ezért a felek 2001. április 26-án az opciós szerződést módosították, akként, hogy a felperes 2001. május 25-ig volt köteles az ammónium-nitrát leszállítására vagy az átvett 10 000 000 forint visszafizetésére. Az opciós szerződés tárgyát képező ingatlanok és ingatlanrész együttes értékét 5 000 000 forintban határozták meg, s kikötötték, hogy ezekre a vételi jog 2001. december 31-ig illeti meg az alperest. Az átadott 10 000 000 forint és az ingatlanok értéke között mutatkozó 5 000 000 forint visszafizetésére vonatkozóan a felperes tartozáselismerő nyilatkozatot tett.

A tartozáselismerő nyilatkozatot ugyanezen a napon foglalták írásba, azt a felperes tanúk előtt aláírta és az opciós szerződést módosító okiratot készítő dr. **T. K.** ügyvéd ellenjegyezte.

A felperes a módosított határidőben sem tudta kötelezettségét teljesíteni, ezért 2001. december 13-án a felek ismételten módosították az opciós szerződést, akként, hogy a teljesítési határidőt 2002. február 28-ban határozták meg, a vételi jog gyakorlásának végső időpontját pedig 2002. március 15-ben.

A felperes az ismételten módosított határidőben sem teljesítette szerződésbe foglalt kötelezettségét, ezért az alperes 2002. március 1-jén kelt levelével értesítette arról, hogy az opciós szerződés tárgyát képező ingatlanokra fennálló vételi jogával élni kíván, majd 2002. március 14-én kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.

Az alperes a 2001. április 26-i tartozáselismerő nyilatkozatra tekintettel fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte a felperessel szemben 2002. október 9-én, s az eljárás a kötelezett ellentmondása folytán perré alakult. A D-i Városi Bíróság előtt P.25.657/2002. számon folyt eljárásban a felek együttesen kérték a szünetelés megállapítását, ezt követően közöttük peren kívül megállapodás jött létre.

A megállapodás lényege az volt, hogy a felperes megpróbál 15 000 000 forint összegű hitelt felvenni egy pénzintézetnél, amelyből visszavásárolja a vételi jog alapján az alperes tulajdonába került ingatlanokat és kifizeti a perben érvényesített követelést. A hitelfelvétel nem valósult meg, ezért a felperes és az alperes adásvételi szerződést kötött, amelyben a felperes a kizárólagos tulajdonában lévő **ny-i** 0421 helyrajzi számú, 26 hektár 4679 m² területű ingatlant értékesítette az alperes, mint vevő részére 8 800 000 forintért. A szerződés szerint a vételárból 5 000 000 forintot a felperes alperes felé fennálló tartozásába számítottak be, míg 3 800 000 forintot a vevő az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának fizetett ki.

E szerződéssel a felek közötti jogviszonyokat lezárták, az elkövetkező mintegy 10 évben a peres felek egymással semmilyen kapcsolatban nem álltak.

2014. március 24-én a felperes jogi képviselője útján levelet küldött az alperes részére, amelyben jelezte, hogy az opciós szerződés és az adásvételi szerződés érvénytelen, mert azok megkötésének időpontjában belátási képességgel nem rendelkezett, ezért kérte az eredeti állapot helyreállítását. Az alperes válaszelevelében a kérést elutasította.

Időközben a felperes testvére a **D-i Rendőrkapitányság** előtt feljelentést tett jelentős kárt okozó csalás bűntettének megalapozott gyanúja miatt, ám a nyomozást a rendőrkapitányság elévülés miatt 2009. március 3-án megszüntette.

A y-i Járási Gyámhivatal által előterjesztett kereset alapján a **D-i Járásbíróság** 2015. február 25-én kelt P.22.647/2014/11. számú ítéletével a felperest cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezte.

A felperes 2014. szeptember 8-án terjesztette elő keresetlevelét, amelyben kérte az opciós szerződés és az adásvételi szerződés semmisségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását. Követelése jogalapjaként a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 17. §-ának (1) bekezdését jelölte meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Vítatta, hogy a felperes a szerződések megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, s kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 1 016 000 forint perköltséget.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a Ptk. 17. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az opciós szerződés, azok módosításai, illetve az adásvételi szerződés megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett. Megítélése szerint e kötelezettségének a felperes nem tett eleget. Figyelembe vette az igazságügyi elmeorvos szakértő véleményét, mely szerint elmeorvos szakértői szempontból nem igazolható, hogy a szerződések megkötésének időpontjában a felperes az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel nem rendelkezett. Kiemelt jelentőséget tulajdonított a felperes egyik kezelőorvosa, dr. **Sz. A.** tanúvallomásának, aki a hasonló betegségben szenvedők állapotváltozásairól, e betegség tüneteiről nyilatkozva előadta, hogy a felperes betegsége egy krónikus betegség, amely, ha kialakul, egy életen keresztül fennáll. Tüneteit illetően vannak aktívabb és kevésbé aktív időszakok, az előbbieken a téveszmék, hallucinációk előtérben vannak és befolyásolhatják az érintett belátási képességét, ám a rendszeres gyógyszeres kezelés mellett akár évekig is fennállhat olyan kevésbé aktív állapot, amelyben bárki által észrevehető kóros megnyilvánulása nincs a betegnek. E bizonyítékok mellett a törvényszék indokolatlannak találta dr. **K. J.** - a felperes másik kezelőorvosa - tanúkénti meghallgatását, tekintettel arra, hogy a szerződés-kötéseknél jelen nem lévő orvos a felperes azon időpontokban fennállt belátási képességére vonatkozóan nyilvánvalóan nem tud értékelhető vallomást tenni. Figyelembe vette a törvényszék **N. I.** tanúvallomását és az alperes felperes állapotával kapcsolatos előadását is, s e bizonyítékokat összességükben értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem tudta bizonyítani, hogy belátási képessége hiányzott a szerződéskötések időpontjában.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pereszes felperest az alperes részére jogi képviselője munkadíjából álló perköltség megfizetésére. Annak összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a

továbbiakban: R.) alapján határozta meg. Kimondta, hogy a felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, keresetének megfelelő határozat hozatalát kérte, másodlagosan indítványozta, hogy az ítélet táblája helyezze hatályon kívül a törvényszék ítéletét, s kötelezze az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára, mindemellett a terhére megállapított perköltség összegét jelentősen csökkentse. Álláspontja szerint mindenképpen indokolt lett volna dr. **K. J.** tanúkénti meghallgatása, mert nyilatkozata alapján esetleg szükségessé válhatott volna az elmeorvos szakértői vélemény kiegészítése is. Utalt arra, hogy a 25. sorszámú előkészítő iratában hivatkozott két eseti döntésre is annak alátámasztása végett, hogy az alperessel kötött szerződése színleltség okán is semmis. Kérte továbbá a rendőrségi iratok beszerzését, **N. G.** tanúkénti meghallgatását, ám bizonyítási indítványának a törvényszék nem adott helyt, a színleltséggel kapcsolatosan az ítélet semmilyen indokolást nem tartalmazott, e körben az elsőfokú bíróság a tájékoztatási kötelezettségének sem tett eleget, mindezek indokolják a határozat hatályon kívül helyezését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a törvényszék ítéletének helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát több éven keresztül húzódó jogügyletet rögzítő szerződéses láncolattal szerezte meg, ennek során a felperes mindvégig együttműködő volt, belátási képességét illetően kétség nem merült fel. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 1/2010. (VI.28.) PK véleményére, azzal összefüggésben, hogy a felperes képviselőjének nyilatkozata szerint vagyoni-jövedelmi viszonyaira tekintettel a kapott szolgáltatás visszafizetésére nem képes. Indokolatlannak találta a perköltség összegének mérséklését is.

Az ítélet táblája a fellebbezést alaptalannak találta.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontját - mely szerint a keresetlevélben fel kell tüntetni az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadásával - szigorúan értelmezve a perbeli szerződéseket a felperes cselekvőképessége hiánya szempontjából vizsgálta, mert a felperes kereseti kérelmét akként fogalmazta meg, hogy „mindezekre az 1959. évi IV. törvény 17. § (1) és (2) bekezdésére, a Pp. 121. §-ára tekintettel keresettel élek I.rendű alperes nevével szemben. Kérem, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a ingatlanok vonatkozásában a létrejött szerződések semmisek és kötelezze az alperest annak tűrésére, hogy az eredeti állapot helyreállításra kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban”.

A kereset jogalapjaként egyértelműen meghatározott érvénytelenségi okot a Ptk. 17. § (1) bekezdése tartalmazza akként, hogy „gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - tartósan vagy a jognyilatkozata megtevélekor átmenetileg - teljesen hiányzik”.

A felperes az őt a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint terhelő bizonyítási kötelezettségnek azonban - miként azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - nem tudott eleget tenni, nem tudta igazolni, hogy a perbeli szerződések megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott.

Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az adott esetben nem is egy szerződésről van szó. A 2000. december 20-i opciós szerződést 2001. április 26-án, 2001. december 13-án is módosították, ezek

mellett 2001. április 26-án egy tartozáselismerő nyilatkozatot tett a felperes, majd az alperessel egy adásvételi szerződést is kötött. E szerződések koherens, egységes, logikus egésznek alkotnak, s a felperesnek a kereseti kérelme sikere érdekében azt kellett volna bizonyítani, hogy cselekvőképessége valamennyi okirat aláírásakor teljesen hiányzott.

Ennek tükrében az sem maradhat értékelhetetlenül, hogy nem adott felmentést a titoktartási kötelezettség alól az okiratot szerkesztő ügyvédnek.

Helyesen foglalt állást a törvényszék, amikor az orvosszakértői vélemény és a felperes betegségének jellegéről, ismérveiről kimerítő részletességgel nyilatkozó szakember tanú - a felperes egyik kezelőorvosa - vallomása mellett nem tartotta szükségesnek dr. **K. J.** meghallgatását.

A szerződések színleltség okából való érvénytelenségére a felperes tulajdonképpen már a keresetlevélben is utalt, annak második oldalán a hatodik bekezdésében úgy fogalmazott, hogy „megjegyzem, hogy a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis ...”, majd a 25. sorszámú előkészítő iratában akként nyilatkozott, hogy „itt kívánom megjegyezni, hogy a szerződés egyben színlelt is ...”.

Ahogy arra az ítéletkorábban utalt, e jogcímmel kapcsolatban a felperes nem adott elő részletes tényállást, csupán vélelmezni lehet, hogy mi okból vélte emiatt is érvénytelennek a szerződéseket.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis.

Az egyoldalú színlelés közömbös a szerződés érvényessége és értelmezése szempontjából, mert színlelt szerződésnek csak az a szerződés minősíthető, amelynek megkötését mindkét fél színleli, de egyik fél sem akar valójában szerződési nyilatkozatot tenni (BH 2000. évi 457. számú jogeset).

Arra semmilyen adat nem utal, hogy az alperes színlelni akarta a szerződéseket, épp ellenkezőleg, az opciós szerződés kétszeri meghosszabbítása azt igazolja, hogy pont ilyen tartalmú megállapodást akart kötni a felperessel.

Utalt a felperes arra is, hogy **N. G.** őt becsapta, ám ha ez így is történt, ez nem eredményezi a szerződések színleltség okából való semmisségét.

A felperes hivatkozott két eseti döntésre is, melyekkel összefüggésben az ítéletkorábban hangsúlyozza, hogy az akkori jogszabályok nem tiltották, hogy egy kölcsönszerződés biztosítására opciós szerződést kössenek akár a kölcsönszerződést kötő felek, akár biztosítékként a kölcsönszerződés adósától eltérő személy a hitelezővel. Az eseti döntésekben írottakkal összefüggésben a felperes semmilyen előadást nem tett a perbeli jogviszonyra vonatkoztatva, nem hivatkozott arra, hogy az ingatlanok - melyek értékét az első szerződésmódosítás alkalmával már csak az opciós szerződésben írt érték felében határozták meg - valójában mennyit értek, gyakorlatilag semmilyen adatot nem szolgáltatott ahhoz, hogy a törvényszék a szerződések ezen okbóli érvénytelenségét is vizsgálja. Ebből következően pedig az elsőfokú bíróságot nem is terhelte a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettség.

Kétségtelen, hogy az ítélet indokolása nem tér ki a kereset ez okból való alaptalanságára, ám ez a hiányosság a fent írtakra figyelemmel nem teszi szükségessé a határozat hatályon kívül helyezését.

Nem követett el eljárási szabálysértést a törvényszék a bizonyítási indítványok elutasításával sem. A felperes kérte a büntetőeljárás iratainak beszerzését, mert abból - előadása szerint - kiderül, hogy „a szerződések nem fedik a valóságot, azok valójában egy N. G. nevezetű személy részére nyújtott kölcsön biztosítékeként szolgáltak, én semmiféle összeget nem vettem át sem az opciós szerződések, sem az adásvételi szerződés alapján”. Az állítás valós volta esetén sem esne más elbírálás alá a perbeli jogvita az előzőekben kifejtettek miatt, s nem változtatna a helyzeten az sem, ha N. G. - akinek meghallgatását indítványozta a felperes - bevallotta volna, hogy becsapta a felperest. A szerződéseket ugyanis I.rendű felperes neve kötötte az alperessel, az ő és N. G. viszonya a per elbírálása szempontjából a korábban írtakra tekintettel irreleváns.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 2. pontja szerint az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Az érvénytelenség további jogkövetkezményeit (1959. évi IV. törvény 237. §) - mind semmisség, mind megtámadhatóság esetén - a bíróság csak a fél erre irányuló kérelme alapján ... alkalmazza. A Vélemény 4. pontja értelmében az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást és erre képes is. A Vélemény 8. pontja úgy szól, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményei levonásánál a bíróságnak gondoskodnia kell az eredetileg egyenértékű szolgáltatások értékegyensúlyának a fenntartásáról, meg kell akadályoznia bármelyik fél jogalap nélküli gazdagodását.

Az idézetek szem előtt tartásával csak megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperes - keresete esetleges sikeressége esetén - a per tárgyát képező ingatlanok jelenlegi értékét lenne köteles visszatéríteni az alperes részére, s teljesítőképessége megállapításánál - a Véleményben írt egyidejűsége tekintettel - azok értéke nem vehető figyelembe. Az ingatlanok jelenlegi értéke nem ismert, mindenesetre a felperes keresetében azt 31 000 000 forintban határozta meg. A felperes gondnoka az elsőfokú eljárás során előadta, hogy testvére gyakorlatilag sem megfelelő jövedelemmel, sem nagyobb értéket képviselő vagyontárggyal nem rendelkezik, melyből következik, hogy a szerződések esetleges érvénytelensége esetén sem lenne elrendelhető az eredeti állapot helyreállítása.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes keresetlevelében a pertárgy értékét 31 000 000 forintban jelölte meg, ehhez képest a törvényszék által a pernyertes alperes javára megállapított jogi képviselője munkadíjából álló perköltség nem túlzott mértékű, ugyanis az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, illetve 4/A. § (1) bekezdése alapján a pernyertes fél képviselőjének díjaként 1 130 000 forint és 305 100 forint általános forgalmi adó, összesen: 1 435 100 forint lenne elszámolható.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy mivel az elsőfokú bíróság elrendelte a perindítás tényének feljegyzését a perbeli ingatlanokra, az eljárás jogerős befejezésére tekintettel gondoskodni kell annak törléséről.

A fellebbezés eredménytelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperes részére jogi képviselője munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megtérítésére. A perköltség összegét az ítéletábra az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, illetve a 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg a 3. § (6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységgel arányos, csökkentett mértékben.

A felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján.

Debrecen, 2017. június 15.

Dr. Csiki Péter s.k. tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -