

A ...-i Törvényszék a ... (...szám) ügyvéd által képviselt felperes neve (... szám) felperesnek - a ... (... szám) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (... szám) I. rendű és a ... (... szám) ügyvéd, ügygondnok által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe szám, idézési cím: ... szám) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék a felperes keresetét *e l u t a s í t j a* .

Kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 461.000.- (Háromszáznyolcvanegyezer) forint perköltséget.

Kötelezi a törvényszék a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg... (... szám) ügyvéd, ügygondnok részére 15.000 (Tizenötezer) forint ügygondnoki díjat.

A le nem rótt eljárási illetéket és az állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a ...-i Ítéltáblához címzett, a ...-i Törvényszéken három példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a ...-i Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indoklására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ...-i Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ...-i Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

I n d o k o l á s :

A törvényszék az ügyben lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az alábbi tényállást állapította meg:

2004. június 30. napján a felperes, valamint a testvére, mint kölcsönvevők és az I.rendű alperes, mint kölcsönadó között írásbeli kölcsönszerződés jött létre, melyet ... ügyvéd készített és ellenjegyzett. A kölcsönszerződés 1., pontja szerint az I. rendű alperes, mint kölcsönadó a szerződés keltének napján kölcsönbe adott 670.000.- forintot a kölcsönvevőknek, tehát a felperesnek és a testvérének azzal, hogy azt a kölcsönvevők havi

13.000.- forint ügyleti kamattal növelt összegben, legkésőbb 2004. szeptember 1. napjáig egyetemlegesen maradéktalanul fizetik vissza.

A 2., pont szerint a kölcsönvevők a szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a kölcsönadótól, I. rendű alperestől átvettek 670.000.- forintot kölcsön jogcímén azzal, hogy azt legkésőbb 2004. szeptember 1. napjáig havi 13.000.- forintos ügyleti kamattal növelt összegben egyetemlegesen maradéktalanul visszafizetik.

A szerződés 3., pontja szerint a felperes és testvére a kölcsön fedezetéül felajánlották a bányai 350 hrsz.-ú ingatlanukat. Megállapodtak a felek abban, hogy ha ezen ingatlan tulajdoni lapjára harmadik személy javára bármilyen további terhelést, vagy végrehajtási jogot jegyeznek be, úgy a kölcsön azonnal lejárttá válik.

A 4., pont szerint, ha kölcsönvevők lejáratkor a kölcsönt nem fizetik vissza, az ügyleti kamaton felül évi 8 % -os mértékű késedelmi kamatot kötelesek a kölcsönadónak, I. rendű alperesnek megfizetni.

Ugyanezen a napon a felperes és testvére mind kölcsönvevők, illetve az I. rendű alperes mint kölcsönadó között egy megállapodás jött létre írásban jelzálogjog létesítésére. A megállapodást szintén ... ügyvéd készítette és ellenjegyezte. A szerződés 1., pontja szerint a felperes és testvére kijelentették, hogy kizárólagos tulajdonukban áll a bányai ... hrsz.-ú lakóház, udvar, garázs megnevezésű 922 m² alapterületű ingatlan. A 2. pont szerint az okirat aláírásával ezen ingatlan terhére jelzálogjogot engedtek a jogosult, I. rendű alperes javára 670.000.- forint kölcsön és járulécai megfizetésének biztosítására. A 6., pont szerint hozzájárulásokat adtak ahhoz, hogy a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Mindezek alapján a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az ügyletkötésre akként került sor, hogy II. rendű alperes neve, II. rendű alperes ismeretségben állt az I. rendű alperessel, és ő közölte az I. rendű alperessel, hogy különböző személyeknek hitelre lenne szükségük.

2004. június 30. napján további 2.200.000.- forint is átadásra került kölcsön jogcímén szóbeli megállapodás alapján II. rendű alperes neve II. rendű alperes, valamint a felperes és testvére részére.

A kölcsön sem a felperes, sem a II. rendű alperes részéről az I. rendű alperes részére visszafizetésre nem került, ezért az I. rendű alperes ... ügyvédet kereste föl, akinek közreműködésével 2007. április 25. napján az I. rendű alperes, mint hitelező, valamint a felperes és a II. rendű alperes, mint adósok között egy tartozáselismerés és fizetési megállapodás elnevezésű okirat jött létre. A megállapodás 1.a. pontjában a felek előzményként rögzítették, hogy az I. rendű alperes, mint hitelező, 2004. június 30. napján kölcsön-, és jelzálogszerződést kötött felperes neve adóssal és az azóta elhalálozott ..., mint kölcsönvevőkkel, amely szerződés alapján 670.000.- forintot adott át a kölcsönvevőknek azzal, hogy azt havi 13.000.- forint ügyleti kamattal növelt összegben legkésőbb 2004. szeptember 1. napjáig egyetemlegesen maradéktalanul visszafizetik. Rögzítették azt is, hogy a kölcsönvevők a kölcsön fedezetéül felajánlották a bányai ... hrsz. alatt felvett, természetben a...szám alatt található lakóház, udvar, garázs megnevezésű ingatlanokat, amelyre a jelzálogjog bejegyzést nyert. A kölcsön visszafizetésre nem került, időközben ...elhalálozott,

a fedezetül szolgáló ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban a felperes, adós tulajdonába került. A megállapodás 1.b. pontja rögzíti, hogy a hitelező, I. rendű alperes az a.) pontban megjelölt szerződések aláírásának napján további 2.200.000.- forint összegű pénzkölcsönt nyújtott felperes neve felperes és II.rendű alperes neve II. rendű alperes, adósok részére azzal, hogy ezen összeget az a.) pontban megjelölt kölcsönszerződés feltételeinek megfelelően egyetemlegesen kötelesek visszafizetni. A kölcsönről szerződés nem készült, a tartozás kiegyenlítésre nem került.

A 2. pont rögzíti, hogy az 1.a. pontban megjelölt kölcsön összege 2007. március 1. napján: tőke 696.000.- forint, késedelmi kamat 522.000.- forint, az 1.b. pontban megjelölt kölcsön összege 2007. március 1. napján: tőke 2.200.000.- forint, késedelmi kamat 1.650.000.- forint. A 3. pont rögzíti, hogy a 2. pontban meghatározott tartozások fennálltát, valamint összecszerűségét jelen megállapodás aláírásával a felperes és a II. rendű alperes, mint adósok elismerik és egyetemlegesen kötelezettséget vállalnak arra (mindkét tartozás tekintetében), hogy azokat a jelen megállapodásban rögzített feltételekkel visszafizetik. Kijelentették, hogy a tartozás egyetemlegességének jogi tartalmával tisztában vannak, annak valamennyi következményét magukra nézve kötelezőnek elfogadják.

A 4. pont szerint a felperes és a II. rendű alperes kötelezettséget vállaltak arra, hogy a 2. pontban megjelölt teljes tartozást, azaz 5.068.000.- forintot legkésőbb 2007. június 1. napjáig átvételi elismervény felvétele mellett megfizetik a hitelező, I. rendű alperes kezeihez. Amennyiben ez határidőben megtörténik, úgy a hitelező a 2007. március 1. napját követően felszámítandó késedelmi kamat követeléséről lemond.

Az 5. pont szerint a felek megállapodnak abban, hogy a megállapodásban rögzített fizetési kötelezettség elmulasztása a fizetési kedvezmény elvesztését jelenti, azaz a 2. pontban megjelölt hitelezői követelés a 2007. március 1. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatokkal együtt azonnal, egy összegben esedékessé válik, azt a hitelező jogosan bármelyik adóssal szemben a teljes követelés erejéig érvényesítheti.

A 6. pont szerint a felperes az őt és a II. rendű alperest egyetemlegesen terhelő fizetési kötelezettség biztosítékeként az 1. pontban megjelölt ingatlanra a megállapodás mellékletét képező opciós szerződéssel vételi jogot enged a hitelező, I. rendű alperes részére határozott időre szólóan, a megállapodás aláírásának napjától 2007. december 31. napjáig. A felperes kijelentette, hogy a vételi jog tartalmával tisztában van.

Ezen megállapodást a felperes, az I. rendű és a II. rendű alperesek is aláírták, a megállapodáson két tanú aláírása is szerepel.

Ugyanezen a napon jött létre a felperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő között az ingatlant terhelő vételi jog alapítására vonatkozó opciós szerződés. A szerződést ... ügyvéd ellenjegyezte. A szerződés 1. pontjában a felek rögzítették a szerződés tárgyát, mely a ... hrsz. alatti, természetben a ... szám alatt található 922 m² területű kivett lakóház, udvar, garázs megjelölésű ingatlan.

A 2.pont rögzítette, hogy az I. rendű alperes, mint kölcsönadó és a felperes, mint egyetemleges adós között fizetési megállapodás és tartozáselismerő nyilatkozat jött létre az alábbi feltételekkel: az eladó felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés 2. pontjában megjelölt teljes tartozást, azaz 5.068.000.- forintot legkésőbb 2007. július 1. napjáig átvételi elismervény felvétele mellett megfizet az I. rendű alperes vevő kezeihez.

A 3. pont szerint a felek megállapodtak abban, hogy ezen fizetési kötelezettség biztosítékeként a felperes az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanra jelen szerződéssel

vételi jogot enged a vevő, I. rendű alperes részére határozott időre szólóan, a szerződés aláírásának napjától 2007. december 31. napjáig.

A II/1. pontban a felek az ingatlan vételárát 5.068.000.- forintban állapították meg, a II/2. pont szerint az ingatlan kiürített és birtokba vehető állapota esetére, az ingatlanak a szerződés megkötésekor fennálló és a vevő I. rendű alperes által megismert műszaki állapotát figyelembe véve.

A III/1. pont szerint a vételár megfizetése akként történik, hogy azt a vevő, I. rendű alperes, a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának megtétele napján a I.2. pontban körülírt szerződés alapján az eladóval, felperessel, szemben fennálló bármely esedékes követelésébe történő beszámítással rendezi. A IV/1. pont szerint a tulajdonjog átszállásának napja a vételi jog gyakorlásának a napja, a vevő, I. rendű alperes, a I/3. pontban foglalt határidőn belül jogosult az eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozatával vételi jogát gyakorolni, mely nyilatkozatát megteheti tértivevényes levélben, vagy az eladó, felperes, által átvett nyilatkozattal.

A V/1. pont szerint az eladó köteles az ingatlant a vételi jog gyakorlásának napjától számított 8 napon belül kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevő birtokába adni, A V.2. pont szerint amennyiben az eladó felperes a birtokba adási kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, úgy a vevő jogosult 2.000.- forint/nap kötbér felszámítására a birtokba adás tényleges megtörténtének napjáig.

Az opciós szerződést ... ügyvéd ellenjegyezte, annak minden oldalát a felperes és az I. rendű alperes aláírta.

A 2007. június 22. napján kelt levelében az I. rendű alperes értesítette a felperest arról, hogy a vételi jogát gyakorolja a szerződés I.1. pontjában megjelölt ingatlan vonatkozásában, 5.068.000.- forint vételáron, tekintettel arra, hogy 2007. június 1. napjáig a tartozás nem került kiegyenlítésre és a 2007. június 4. napján kelt ügyvédi felszólító levélben foglaltak alapján sem került a tartozás kiegyenlítésre.

A levél tértivevénnyel került a felperes részére feladásra, azt a felperes 2007. július 10. napján átvette.

A 2007. július 20. napján kelt kérelmében az I. rendű alperes az opciós szerződés alapján a tulajdonjoga bejegyzését kérte a ... hrsz. alatt felvett, természetben a ... szám alatt található ingatlan vonatkozásában vétel jogcímén. Mindezek alapján az I. rendű alperes tulajdonjoga a fenti ingatlan vonatkozásában a ...-i Körszeti Földhivatal által a ... számú határozattal bejegyzésre került. Ezen határozat kézbesítésre került a felperes és az I. rendű alperes részére is, azt a felperes 2007. augusztus 27. napján vette át.

Mind az opciós szerződésen, mind a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodás elnevezésű okiraton banki keltezés szerepel, ténylegesen azonban az okiratok aláírására ... került sor.

A ...-i Városi Bíróságon ... Város Gyámhivatala a felperessel szemben gondnokság alá helyezés iránt indított pert 2011. november 11. napján, a per ... szám alatt volt folyamatban. A városi bíróság az ügyben igazságügyi elmeorvosszakértőt rendelt ki. A ... igazságügyi elmeorvos szakértő által készített szakvélemény szerint a felperesnél személyiségzavar, alkoholfüggőség, kognitív károsodás véleményezhető. Ügyei viteléhez szükséges belátási képessége emiatt tartósan és állandó jelleggel jelentős mértékben csökkent. Javasolt

cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezése, a 7., 8., 9. szám alatti ügycsoportok kivételével.

A felperes, pszichés státusza szerint, a konvenciókat tartja, figyelme felkelthető, irányítható, az orientációja minden téren megtartott, kérdésekre adekvátan válaszol. Egyszerű szóhasználat, fogalmazás állapítható meg nála, de mondanivalóját érthetően építi fel. Alkoholfogyasztás egészen fiatal kora óta van, a mennyiségét middigálja. Az alkoholfogyasztására reális rálátása nincs és az alkohol rá gyakorolt hatására sem. A kognitív működések károsodtak nála, ez megfigyelhető a lexikális ismeretekben és a magasabb szellemi működéseknél is, ez azonban enyhe mértékűnek tűnik tájékozódó intellektus vizsgálattal. Fiatal korban is alacsony intellektus feltételezhető nála, sodorható, befolyásolható személyiség igen, alacsony felelősségtudattal. Betegségbelátása részleges, inadekvát, tiszta tudatú. A bíróság a felperest ezek alapján cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte.

Egy 1978. október 24. napján kelt zárójelentés szerint (Városi Tanács Kórház-Rendelőintézet,... II. Sebészeti Osztály) a felperes 16 évesen, ittas állapotban kerékpárral elesett és a diagnózisban szereplő sérüléseket szenvedte el. Megfigyelése alatt koponyaüri nyomás fokozódására utaló tünetet nem észleltek, hazabocsátották, kímélő életmód, alkohol absztinencia javallattal. Felhívták, hogy idegszakrendelésen jelentkezzen, tekintettel arra, hogy a neur. konz. EEG elvégzését javasolta.

A Dr. ... Kórház - Rendelőintézet Pszichiátriai Osztályán a felperes kezelés alatt nem állt, a pszichiátriai ambulancián egy alkalommal jelent meg háziorvosi beutalóval, mely szerint hosszabb ideje alkoholizál, alkoholos állapotban meggondolatlan cselekedeteket tesz. A szakrendelésen intelligencia vizsgálat készült, melynek eredménye átlagos intellektus mellett jelentős demenciát mutatott, diagnózis: alkohol okozta dependencia (szindróma) K.m.n. személyiség - viselkedészavar a központi idegrendszer elváltozásától. Az ambuláns lap felvételére 2011. október 17. napján került sor.

A felperes TBC megbetegedéssel áll, illetve állt kezelés alatt a ...-i Tüdőgondozó Intézetnél 1996 márciusa óta.

A felperes a eljárást segítő 3 (...) Pszichiátriai és Addiktológiai gondozójában, illetve a kórházban gyógykezelés alatt nem állt, a nyilvántartásban nem szerepel.

A perbeli, ... szám alatti ingatlan 2007. évi forgalmi értéke üres, beköltözhető állapotban 5.100.000,- forint, 2013. évi forgalmi értéke üres, beköltözhető állapotban 5.500.000 forint volt.

A felperes szerény anyagi körülmények között él, részére az önkormányzat biztosít étkeztetést. Korábban közhasznú munkásként alkalmazták, megbízhatatlansága miatt azonban 2012 - ben nem alkalmazták, jelenleg újra foglalkoztatják.. Az élet mindennapos ügyeit saját maga intézi, az ügyei intézésében nagynénje ... és ... vannak segítségére.

A felperes keresetében azt kérte, hogy a törvényszék állapítsa meg az I. rendű alperes, mint vevő, illetve a felperes, mint eladó között létrejött opciós szerződés semmisségét, érvénytelenségét. Előadta, hogy a ... belterület ... hrsz. alatt található lakóház, udvar, garázs megnevezésű, természetben a ... szám alatt található ingatlan 1/2-1/2 részben az ő és ... nevű bátyja tulajdonában állt. ... 2004. szeptember 3-án elhunyt, az ő részét is ő örökölte. A

I.rendű alperes neve I. rendű alperes javára a ...-i Földhivatal ... számú határozatával bejegyzett jelzálogjogról, annak keletkezéséről neki tudomása nincs. Az I. rendű alperes, mint a jelzálogjog jogosultja, 2007. április 26-án becsatolt a ...-i Földhivatalhoz egy opciós szerződést, amelynek értelmében ő kötelezettséget vállalt volna arra, hogy a köztük 2007. április 25. napján létrejött fizetési megállapodás és tartozáselismerő nyilatkozatban foglalt teljes tartozást 5.068.000.- forintot legkésőbb 2007. június 1. napjáig, mint egyetemleges adóstárs megfizet és ennek biztosítékként 2007. december 31. napjáig vételi jogot enged a fenti ingatlanra a vevő

I. rendű alperes javára. A felperesi előadás szerint a szerződést nem ő írta alá. Hivatkozott továbbá arra, hogy a Ptk. 365. § (3) bekezdése előírja az ingatlan adásvételének írásba foglalását. Az Inyvtv. 29. § szerint a jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat alapján van helye, a 32. § (2) bekezdés d.) pontja szerint erre alkalmas az ügyvéd által ellenjegyzett okirat is. Az ügyvédi törvény 27. §-ának rendelkezése értelmében az ügyvéd az ellenjegyzésével azt kell, hogy bizonyítsa, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának, és a jogszabályoknak megfelel, és az okiratot a fél előtte, vagy helyettese előtt írta alá, illetve az aláírást sajátjának ismerte el. Az okirat, keltezése szerint, ...-on készült, az ügyvéd ellenjegyzése ...-en történt. Előadása szerint az I. rendű alperestől ő soha nem vett fel kölcsönt, különösen nem 5.068.000.- forintot, tehát az I. rendű alperesnek nem tartozott, így az opciós szerződésnek ténybeli alapja nincs. Kérte ezért, hogy a törvényszék az opciós szerződés semmissége folytán az alperest a tulajdonjoga törlésének tülésére kötelezze és a perköltségben marasztalja. Keresete jogalapjaként a Ptk. 200. § (2) bekezdését, 201. § (2) bekezdését, 202. §-át, 209. § (1) bekezdését, 234. § (1) bekezdését, az Inyvtv. 29. § és 32. § (2) bekezdés d.) pontját, valamint az Üt. 27. §-át jelölte meg, hivatkozott továbbá a Legfelsőbb Bíróság BH. 2008. 48. számú eseti döntésére. Később a felperes előadta, hogy mind a 2004. június 30. napján kelt kölcsönszerződés, mind a tartozáselismerő nyilatkozat, és fizetési megállapodás, mind az opciós szerződés érvényességét vitatja, tekintettel arra, hogy ezen szerződéseket, illetve nyilatkozatot a felperes nem írta alá, azokon nem az ő aláírása szerepel. A szerződések azért is érvénytelenek, mert, hogy uzsorás szerződésekről van szó: lehetetlenség lett volna ugyanis a felperes részéről visszafizetni ezt az összeget, ráadásul nem neki adták át ezt a kölcsönösszeget, mégis tőle követeli az alperes. Álláspontja szerint a szerződés uzsorás amiatt is, hogy a tartozás elismerő nyilatkozat koncepciózus, ...-en készült, a felperes meghallgatása nélkül, annak tartalmával ő nem volt tisztában, ráadásul olyan tartozásért felel a házával, amelyet nem is ő kapott meg és biztosítékként nem szerepel benne az az autó sem, amelyet II.rendű alperes neve II. rendű alperes ajánlott föl. Előadta továbbá, hogy megtevesztették a felperest, nem ismerte a szerződés tartalmát, ráadásul csak az ő ingatlana került be biztosítékként, holott II.rendű alperes neve is felajánlotta az autóját, ez pedig kimaradt a szerződésből. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodás, valamint az opciós szerződés jó erkölcsbe ütközik, valamint előadta azt is, hogy a felperes a perbeli szerződések aláírásakor, amennyiben a bíróság az aláírásait valódinak fogadná el, állapot cselekvőképtelen volt. Bár a felperest gondnokság alá még nem helyezték, de a gondnokság alá helyezés iránti eljárás vele szemben megindult, amelyben szakvélemény is született, mely szerint cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezése indokolt a felperesnek. Előadta továbbá, hogy a felperesnek súlyos fejsérülése is volt, 1978. október 25-én súlyosan ittas állapotban a kerékpárjával elesett és fejsérüléseket

szenvedett. Október 15-től 24-ig a ...-i Kórház Sebészeti Osztályán kezelték teljes alkoholabsztinencia előírása mellett bocsátották ki a kórházból, EEG vizsgálatot javasoltak és idegszakrendelésen történő jelentkezését írták elő. Emellett mind a felperes, mind testvére erősen alkoholizált, mindketten tuberkolózisban megbetegedtek, András 2004. szeptember 3. napján ...-ban elhunyt, temetésének költségeit a ...-i Önkormányzat fizette meg, mert a felperes nem rendelkezett annyi pénzzel, hogy a költségeket megfizethesse. Az erős alkoholizálás és a TBC megbetegedés okozati összefüggést valószínűsít.

A felperes később keresetét kiterjesztette II.rendű alperes neve II. rendű alperesre is, előadva, hogy a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodásban szerződő félként ő is szerepel, így perbenállása kötelező. A II. rendű alperes vonatkozásában kereseti kérelme az volt, hogy a törvényszék kötelezze őt a közte és az I. rendű alperes között létrejött valamennyi szerződés érvénytelenségének megállapítása és a tulajdonjoga visszaállítása тұrására, illetve amennyiben a törvényszék az I. rendű alperessel szembeni keresetének nem adna helyt, akkor kötelezze a II. rendű alperest, hogy az I. rendű alperessel szemben fennálló fizetési kötelezettségének 15 napon belül ő tegyen eleget és a tulajdonjoga visszaállítása lehetővé váljék. A II. rendű alperes vonatkozásában keresete jogalapját a Ptk. 200. § (2) bekezdésében, 202. §-ában, 237. § (1) bekezdésében, 361. §-ában jelölte meg.

Az I.rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A II. rendű alperes az általa korábban tanúként előadottakat tartotta fenn, vitatta a szakértői vélemény megállapításait. Állítása szerint ő semmilyen szerződést, megállapodást nem írt alá, a felperessel ilyen célból sehol nem járt.

A törvényszék ... számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 381.000,- forint perköltséget.

A ...-i Ítéltábla ... számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte.

Az Ítéltábla rámutatott arra, hogy a kereset a II. rendű alperesre történt kiterjesztése folytán kérdéssé vált a felperes kereseti kérelmének tárgya, és tartalma. Nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperessel szemben az eredetileg előterjesztett keresethez képest előterjeszt-e az érvénytelenség megállapítása iránt is keresetet, amennyiben igen, mely szerződések vonatkozásában és milyen okból kéri megállapítani az érvénytelenséget. A II. rendű alperessel szembeni keresetet illetően a felperes, miközben perbeli tényállítása szerint a maga részéről nem kötött szerződést, úgy fogalmazott, hogy a köztük, és az I. rendű alperes között létrejött valamennyi szerződés érvénytelensége megállapításának és a tulajdonjog visszaállításának тұrására kéri kötelezni, ugyanakkor nem jelölte meg, hogy mely szerződések képezik e kereset tárgyát, és nem adta elő azt sem, hogy mi a II. rendű alperessel szemben érvényesíteni kívánt jog. Nem felel meg a keresettel szemben támasztott eljárásjogi követelményeknek, és nem is értelmezhető az a kereseti kérelme, amely arra az esetre került előterjesztésre, ha a bíróság az I. rendű alperes elleni keresetnek nem adna helyt. Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel lényeges eljárási szabálysértést követett el azzal, hogy nem hívta fel a felperest a Pp.121.§-ában foglaltaknak megfelelő kereset előterjesztésére.

A felperes akár törlési keresetet, akár szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet terjeszt is elő, lényeges kérdés az opciós szerződés érvényessége mellett az azzal biztosított szerződések létrejöttének érvényességének kérdése is. Az elsőfokú eljárás során a felperes arra hivatkozott, hogy a szerződések aláírásakor nem volt cselekvőképes állapotban. Pontosítani kell, hogy a nyilatkozata vonatkozik-e az opciós szerződésen és az azzal egyidejűleg aláírásra került tartozás elismerésen és fizetési megállapodáson kívül a 2004. június 30-i kölcsönszerződésre is. A ...-i Ítéltábla idézte a Ptk. 17.§ (1) bekezdését, és megállapította, hogy a perbeli esetben a jogszabályi kivételre nem történt hivatkozás, a felperes cselekvőképtelensége esetén azonban e nélkül is vizsgálendő, hogy a szerződés az érdekeit tekintve indokolt volt-e. A szükséges belátási képesség teljes hiányára az adott jognyilatkozat tartalmából, megtételének körülményeiből lehet visszakövetkeztetni. Nem mellőzhető ezért erre irányuló bizonyítási indítványok esetén a felperes akkori elmeállapotának vizsgálata. Kellő szakértelem hiányában a bíróság nem tehet olyan megállapítást, miszerint a szakértő jelen peradatok mellett nem adhatna a felperes szerződéskötéskori állapotáról olyan szakvéleményt, mely alapján arra lehetne következtetni, hogy a szükséges belátási képességet tartósan, vagy a jognyilatkozat megtételekor átmenetileg teljesen hiányzott. A bírósági tájékoztatásnak a szakértői bizonyítás szükségességét kivéve a bizonyítási eszközökre általában nem kell kitérnie, az adott esetben azonban az elsőfokú bíróságnak az 1/2009.(VI.24) Pk. vélemény 7.pontjában foglaltaknak megfelelő eljárás esetén utalnia kellett volna arra, hogy melyek azok a bizonyítási eszközök, amelyek igénybevétele nélkül a felperes nem tud eleget tenni a bizonyítási kötelezettségének. A felperes opciós szerződés, tartozáselismerés, és fizetési megállapodás aláírásakor állapota és a szerződéskötés körülményei vonatkozásában ismeretekkel bírhatnak a másodikként említett okirat tanúi, akik indítvány esetén meghallgathatóak tanúként.

Tájékoztatni kellett volna a felperest továbbá arról is, hogy szükséges az egészségi állapotára vonatkozó házi orvosi dokumentáció csatolása, vagy beszerzésének indítványozása is.

Az elsőfokú eljárás során a felperes a ...-i Kórház megkeresését is kérte, amelyre nem került sor, ezért amennyiben az indítványát fenntartja, annak eleget kell tenni.

Az igazságügyi írásszakértői vélemény 4. oldalán az aláírás kivitelezése kapcsán tett megállapításokra is figyelemmel amennyiben rendelkezésre állnak korabeli összehasonlító írásminták, indokolt lehet indítvány esetén grafológus szakértő bevezetése is.

Amennyiben nem nyert bizonyítást, hogy a tartozáselismerő nyilatkozat megtételekor a felperes cselekvőképtelen volt, a Pp.3.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatni kell a tartozáselismerés következményeként őt terhelő bizonyítási kötelezettségről, és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről.

Az uzsora körében jelentőséggel bír az ingatlan forgalmi értéke is, melyet a felperes 8.000.000,-Ft-ban jelölt meg, míg a I. rendű alperes az ingatlant műszaki állapotára hivatkozással az opciós vételárnál is kevesebbre értékelte. Az ingatlan forgalmi értéke szakértői kérdés. A bizonyítási kötelezettségről e vonatkozásban is tájékoztatást kell adni.

A törvényszék a megismételt eljárásban a felperessel az Ítéltábla hatályon kívül helyező végzését részletesen ismertette, a bizonyítási kötelezettségről részletes tájékoztatással látta el.

A felperes ezt követően akként nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes vonatkozásában minden jogcím alapján fenntartja a keresetét. Az I. rendű alperessel szemben a keresetét az

1997. évi CXLI.tv. 62.§(1) bekezdés a.) pontja alapján törlési keresetként terjeszti elő, a szerződések érvénytelenségének megállapítását. A 2004. június 30. napján ...-on kelt szerződés érvénytelen voltának megállapítását a Ptk. 2010.§ (1) és (4) bekezdése alapján kéri, mert a felperes és az elhunyt testvére abban a meggyőződésben írták alá ezt a szerződést, hogy a II. rendű alperes által felvett 670.000,-Ft visszafizetésére vállalnak biztosítékot. A szerződés azonban nem a II. rendű alperes által felvett kölcsönre vonatkozik, holott a II. rendű alperes vette át a pénzt. Ebben a vonatkozásban kérte ... tanúkénti meghallgatását azzal, hogy az ügyvédi titoktartás alól részére a felmentést megadta. Előadása szerint a szerződés szövege nem tartalmazza, hogy a kölcsönt ki vette át, a jelzálogjogot engedők csupán a szerződés fejrészában vannak megjelölve kölcsönvevőként. A 2007. április 25. napján kelt tartozáselismerés és fizetési megállapodás elnevezésű okirat azt tartalmazza, hogy az I. rendű alperes 2004. június 30. napján, tehát csaknem három évvel előbb, a 670.000,-Ft átvétele útján még az utcán 2.200.000,-Ft-ot is adott minden írás, és tanú nélkül. A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az 5.068.000,-Ft-ot kitevő tartozást legkésőbb 2007. december 31. napjáig megfizeti. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, a fennálló kölcsönösszeget vételárnak tekinti, és ezért az ingatlan ára opciós jogot nyer. A szerződést szerkesztő ügyvéd tanúként vallotta, hogy ezt a szerződést a felperes vidáman aláírta, amikor a szerződést felolvasta mindenki buzgón bólogatott, és aláírta a szerződést. Vajon miért nem tűnt fel a szerződést szerkesztő ügyvédnek, hogy a felperes boldogan aláír olyan szerződést, amit nyilván nem tud teljesíteni, és ezért elveszti az egyetlen vagyontárgyát, és az utcára kell kerülnie? Mindezt azért, mert más kapott meg minden pénzt, neki egyetlen fillér sem jutott. Aki a pénzt felvette, semmiféle biztosítékot nem nyújtott a szerződésben arra, hogy ezt egyáltalán visszafizeti, tehát a szolgáltatásért más személy kapja az ellenszolgáltatást, és ez még boldoggá is teszi őt. Tényként kell megállapítani - álláspontja szerint -, hogy a szerződések folytán minden pénz a II. rendű alperesnek jutott, aki ugyan a szerződésben adóstársként szerepelt, de semmiféle biztosítékot nem adott, amit felajánlott azt sem fogadták el tőle.

A II. rendű felperes vonatkozásában kereseti kérelemként - a bíróság felhívására - azt terjesztette elő, hogy a törvényszék állapítsa meg, hogy a II. rendű alperes a felperes rovására jogalap nélkül gazdagodott, és vele szemben a Ptk. 361.§ (1) bekezdése alapján megtérítési kötelezettség terheli.

Előadta továbbá, hogy az alperes (I. rendű alperes) magatartását tisztességtelennek tartja, aminek célja az ingatlana megszerzése volt.

Teljességgel nyilvánvalóan hamis az az alperesi előadás, hogy a 2004. június 30. napján ... által megszerkesztett 670.000,- forint kölcsön nyújtásáról szóló szerződés aláírása után nekik az utcán az I. rendű alperes további 2.200.000 forintot adott át kölcsönként minden átvételi elismervény nélkül.

Álláspontja szerint a számú jogegységi határozatában foglaltak nem csak a deviza alapú, hanem minden más szerződés vonatkozásában is érvényesek. Ebből következően minden szerződés érvényességi kelléke, hogy a szerződő fél tisztában legyen azzal, hogy a szerződésben foglaltak mit jelentenek és milyen jogi következményekkel járnak.

Kifogásolta, hogy az I. rendű alperes miért nem az eredeti kölcsönszerződést szerkesztő ügyvédhez fordult a további eljárása során.

Vitatta, hogy a felperes kioktatása megtörtént - e az ügyvéd részéről az opciós szerződés tartalmát, mibenlétét illetően.

Kérdésként vetette fel, hogy a felperes a ... Község Önkormányzatától kapott havi 53.000,- forintos fizetéséből hogyan vállalhatta a tartozásának a kiegyenlítését és hogyan írhatta alá ...-on a ...-on keltezett okiratot, amikor ezen a napon is munkában állt ...-on reggel 8 órától 16,30 óráig.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

A törvényszék a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy a felperes keresete az alábbiak szerint nem megalapozott:

A törvényszék a perbeli tényállást a peres felek személyes előadása, az ügyben beszerzett földhivatali iratok, a beszerzett igazságügyi írásszakértői, ingatlanforgalmi,-, elmeorvos szakértői vélemény adatai, a beszerzett orvosi iratok adatai, ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... tanúk vallomásai alapján állapította meg.

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (2) bekezdése szerint semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

A 201. § (2) bekezdés szerint, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

A 202. § szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

A Ptk. 210. § (1) bekezdése szerint aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette.

A (4) bek. szerint akit a másik fél megtévesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a megtévesztés vagy fenyegetés harmadik személy részéről történt, és erről a másik fél tudott vagy tudnia kellett.

A 17. § (1) bekezdése szerint gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - tartósan, vagy a jogi nyilatkozata megtételekor átmenetileg - teljesen hiányzik. A (2) bekezdés szerint a gondnokság alá helyezés nélkül cselekvőképtelen személy jognyilatkozata - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - semmis.

Az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 62. § (1) bek. a., pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti,

A perben rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan a felperes négy okiratot írt alá, elsőként a 2004. június 30. napján kelt kölcsönszerződést és jelzálogjogot alapító megállapodást, ezt követően a 2007. április 25. napján kelt tartozáselismerő nyilatkozatot és fizetési megállapodást, valamint opciós szerződést. Az opciós szerződés a felperes aláírását minden oldalon tartalmazza.

A perben a felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a fenti okiratokat ő nem írta alá. A kölcsönadás tényéről először akként nyilatkozott, hogy egyáltalán nem is volt tudomása a kölcsönről, mint ahogyan arról sem, hogy az opciós szerződés megkötésre került, illetve, hogy ennek alapján a vételi jogát gyakorolni kívánta az I. rendű alperes. Előadása szerint az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot sem ő vette át, a csatolt tértivevényeken nem az ő aláírása szerepel.

A törvényszék elsődlegesen tehát ezen kérdéskörben vizsgálódott, és e vonatkozásban igazságügyi írásszakértői véleményt szerzett be, illetve a szerződéskötés körülményeire vonatkozóan meghallgatta az opciós szerződést ellenjegyző ... ügyvédet.

... tanúvallomásában akként nyilatkozott, hogy bár valóban banki keltezés szerepel mind a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodás elnevezésű okiraton, mind pedig az opciós szerződésen, a szerződés tényleges aláírására azonban ...-on került sor, ahol a felperes személyesen megjelent, előtte a szerződés ismertetésre került és azt maga a felperes írta alá. Ezt támasztja alá az ügyben beszerzett írásszakértői vélemény is mely megállapította, hogy a 2007. április 25. napján kelt opciós szerződés ingatlant terhelő vételi jog alapításáról elnevezésű okirat oldalain szereplő felperes neve eladói névaláírások, a 2004. július 30-án kelt kölcsönszerződés elnevezésű okiraton a felperes neve kölcsönvevői névaláírás, a 2007. április 25-én kelt tartozáselismerés és fizetési megállapodás elnevezésű okirat két oldalán szereplő felperes neve adósi névaláírások a felperestől, a 2007. április 25-én kelt tartozáselismerés és fizetési megállapodás elnevezésű okirat két oldalán szereplő II. rendű alperes neve adósi szignó és névaláírás a II. rendű alperestől származnak. A felperesnek tehát az erre alapított érvénytelenség megállapítása iránti keresete helyt nem foghat.

A felperes ezt követően arra hivatkozott a keresetében, hogy az okiratok aláírásakor állapot-cselekvőképtelen volt, vagyis az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott. Ezt a perben szereplő valamennyi szerződés kapcsán állította.

E vonatkozásban a törvényszék felhívta a felperest, hogy a Pp. 164. §-a alapján a perben ezen állapot fennálltát neki kell bizonyítania, és a bizonyítatlanság terhét neki kell viselnie. Ezen előadásának megalapozására a felperes a perben egy 1978. október 24-én kelt zárójelentést csatolt, illetve a ...-i Tüdőgondozótól, valamint a ...-i Kórház Pszichiátriai Osztályától kérte a felperesre vonatkozó iratok beszerzését. Hivatkozott továbbá arra, hogy a ...-i Városi Bíróság előtt a felperessel szemben gondnokság alá helyezés iránti eljárás volt folyamatban, amelyben a szakvélemény szerint a felperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége tartósan és állandó jelleggel jelentős mértékben csökkent, így

cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezése javasolt a 7., 8. és 9. ügycsoportok kivételével. A felperes ezzel kívánta alátámasztani azt, hogy már az okirat aláírásának időpontjában is hiányzott a belátási képessége. Ennek alátámasztására tanúbizonyítási indítványokat is terjesztett elő.

A törvényszék az ügyben tanúként hallgatta meg ..., ... polgármesterét, ..., ..., ..., ..., illetve ..., a ...-i Tüdőgondozó főorvosát. A törvényszék beszerezte továbbá a ...-i Városi Bíróság ... számú ügyének iratait is és a tárgyalás anyagává tette az azon ügyben született igazságügyi elmeorvos-szakértői véleményt. E vonatkozásban is meghallgatta tanúként a törvényszék ...az opciós szerződést ellenjegyző, illetve a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodás elnevezésű okiratot és az opciós szerződést szerkesztő ügyvédet, illetve az okirati tanúkat, ... és Ezt meghaladóan a törvényszék igazságügyi elmeorvos szakértői véleményt szerzett be.

A meghallgatott tanúk ..., ..., és ... egyezően számoltak be a felperes italozó életmódjáról. ... tanú azt adta elő, hogy a szülei halálát követően a felperes lába alól kicsúszott a talaj, főleg a testvére halálát követően. Előadása szerint nincs teljes tudatában a felperes annak, hogy mik a tettének a következményei és emiatt rosszindulatú emberek meg is környékezik őt, pld. a II. rendű alperes is megkönyékezte, így került sor ezen szerződések aláírására. Előadása szerint a mindennapi életben segítséggel boldogul a felperes, a nagynénje Hajdúk Pálné van segítségére. Segítséggel boldogul a mindennapi életben a felperes, azt csinálja tulajdonképpen, hogy járkal és fekszik egész nap, az életviteléhez kell tanácsokat adni. ... tanú vallomása szerint a szülei halálát követően a felperes és testvére elengedték magukat, nem főztek, inkább kocsmába, társaságba jártak. A felperes sokszor nem tudta, hogy mit cselekszik, nem értett a dolgokhoz, sokszor a férjéhez ment valami hivatalos levéllel, hogy magyarázza el neki, hogy miről szól. A mindennapi élettel kapcsolatos dolgokat azonban maga intézi, bár víz, gáz nincs a házban, tehát csekket ritkán kell fizetnie, vásárolni ugyanakkor maga szokott. Beszámolt arról is, hogy a felperes és testvére is járt hozzájuk kölcsönkérni.

... tanú előadása szerint a felperes züllött életvitelt folytat, italozik, 18 éves kora óta így emlékszik rá és a testvéreire. Arra vonatkozóan nyilatkozni nem tudott, hogy ki intézi a felperes hivatalos ügyeit.

... tanú aki ... polgármestere előadta, hogy az önkormányzat alkalmazta a felperest, ugyanakkor a felperes nem volt megbízható, bár a rábízott feladatokat elvégezte, de volt hogy két-három napig nem jelentkezett munkára. Ilyenkor italozott, ez általában fizetéskor, vagy hosszabb hétvégéken fordult elő. Arról nyilatkozni nem tudott, hogy a felperes hivatalos ügyeit ki intézi, de vonatkozásában előadta, hogy a felperes befolyásolható, jószívű, hiszékeny, tehát ha ígérnek neki valamit, akkor könnyen megteszi azt a dolgot, amit kérnek tőle.

... tanú előadása szerint aki az okiratot szerkesztő ügyvéd, a szerződés aláírására ...-on került sor egy étteremben, a felperesen olyat a szerződés aláírásakor nem tapasztalt, hogy nem lenne képes szerződéskötésre, ittas lenne, vidám volt, teljesen átlagos embernek tűnt. A szerződés aláírásakor a felperes, az I. és a II. rendű alperes is jelen voltak, a szerződéseket nekik felolvasta, ismertette velük, külön kitért az opciós szerződésre. Amikor aláírásra került sor, senki nem ellenkezett, mindenki buzgón bólogatott és aláírta a szerződést.

... tanúvallomásában a felperes orvosi iratai alapján elmondta, hogy milyen kezeléseken esett át a felperes a TBC kapcsán, ennek okán mikor jelent meg a rétsági tüdőgondozóban, vonatkozásában mik kerültek dokumentálásra. A felperes italozása kapcsán elmondta, hogy ő sosem dülöngélt, hanem felhangolt volt akkor, amikor italt fogyasztott. Előadása szerint a felperes egy jóindulatú ember, a pszichés elméje labilis, mindent megértett, amit elmondtak neki a rendelőben, azonban másnap már máshogy gondolta a dolgokat. A felperes befolyásolható, bármire rávehető.

... tanú csupán arról tudott nyilatkozni, hogy a tartozáselismerő nyilatkozaton szereplő aláírás tőle származik és az azon lévő személyi igazolvány szám is az övé.

... tanú a történetekre csak nagyon halványan emlékezett, a tartozáselismerő nyilatkozaton szereplő aláírást a magáénak ismerte el. Arra emlékezett, hogy a ... kávézóban - ahol ő akkor dolgozott - írta alá az okiratot, ott többen voltak, hárman, vagy négyen, nő is volt ezen személyek között.

Az igazságügyi elmeorvos szakértő szakvéleményében megállapította, hogy a felperes az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkezett a 2004. június 30-án, illetve a 2007. április 25-én kelt szerződések megkötése idején. A szerződések aláírásakor a felperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen nem hiányzott, illetve cselekvőképessége nagy mértékben sem volt csökkent, azaz akkor még cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezése sem lehetett indokolt.

A törvényszék e körben mellőzte a háziorvostól a felperesre vonatkozó orvosi iratok beszerzését, illetve a tüdőgondozó intézettől is az orvosi iratok beszerzését. ... tanú ugyanis a tanúvallomását a felperes kezelésére vonatkozó iratok birtokában, azokat ismertetve tette meg, így e vonatkozásban a törvényszék rendelkezésére álltak az adatok, valamint a tüdőgondozói iratok már a ... számú ügyben beszerzésre kerültek. A felperes a háziorvosa vonatkozásában pedig akként nyilatkozott, hogy háziorvosához akkor ment, amikor valami baja volt, elesett stb., és a bíróság felhívására az iratok beszerzése vonatkozásában nem nyilatkozott.

Mindezen tanúvallomások és egyéb bizonyítékok összességükben való értékelése alapján a törvényszék arra a megállapításra jutott, hogy a felperes kétséget kizáró módon nem tudta bizonyítani azt, hogy az okirat aláírásakor a belátási képessége teljesen hiányzott.

A ...-i Városi Bíróság előtt folyó perben is a szakértő - a tanúvallomásokkal egyezően - valóban megállapította, hogy a felperes befolyásolható személyiség, ugyanakkor a vizsgálatok alapján azt állapította meg, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége tartósan és állandó jelleggel jelentős mértékben csökkent. Az egyéb adatok pedig nem támasztották alá azt, hogy az okiratok aláírásának időpontjában a belátási képessége teljesen hiányzott volna a felperesnek. A rendelkezésre álló orvosi dokumentáció, illetve a tanúvallomások alapján a törvényszék nem tartotta indokoltnak, hogy igazságügyi elmeorvos- szakértőt rendeljen ki annak megállapítására, hogy az okiratok aláírásának időpontjában a felperes rendelkezett-e az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel. Ehhez ugyanis szükség lett volna a felperes részéről olyan okiratok csatolására, illetve olyan tanúk megjelölésére, akik ezen körülményt valószínűsíteni tudták volna. Ennek hiányában azonban az orvosszakértő kirendelésére nem kerülhetett sor.

A felperes tehát kétséget kizáróan nem tudta bizonyítani azt, hogy az okiratok aláírásakor állapot cselekvőképtelen volt, tehát, hogy az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott, így az erre alapított érvénytelenség megállapítására irányuló keresete nem megalapozott.

A felperest az okiratok aláírásakor teljesen cselekvőképesnek kell tekinteni még abban az esetben is, ha a cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezése már ekkor is indokolt lett volna, amit a szakértő egyébként nem látott indokoltnak. A Ptk. a cselekvőképességnek három fokozatát ismeri: a cselekvőképességet a korlátozott cselekvőképességet, valamint a cselekvőképtelenséget. A ...-i Városi Bíróság előtt folyó eljárásban született igazságügyi elmeorvos - szakértői vélemény is a belátási képesség nagymértékben csökkent voltát állapította meg jelen állapotnak megfelelően is a felperes vonatkozásában. A belátási képesség nagy mértékben csökkent volta az egyéb feltételek meglétében sem adhat alapot a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezésre, és a cselekvőképességet érintő gondnokság alá helyezés hiányában a belátási képességet kizáró állapotnak a Ptk. csak akkor tulajdoni jelentőséget, ha ezen állapot folytán az ügyek viteléhez szükséges belátási képesség teljesen hiányzik. Jelen perben pedig a felperes esetében ez a felmerült adatok alapján nem volt megállapítható.

A törvényszék felhívására a felperes akként nyilatkozott, hogy a grafológus szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát nem tartja fenn, hanem újabb elmeorvos szakértő kirendelését kéri. Ezen indítványnak ugyanakkor a törvényszék nem adott helyt, tekintettel arra, hogy az igazságügyi elmeorvos szakvéleménye a bíróság számára meggyőző volt, azt a törvényszék aggályosnak nem találta.

A felperes a perbeli okiratokat aláírta, köztük a tartozáselismerő nyilatkozatot is, aminek folytán a Ptk. 242. § (1) bekezdésének megfelelően az elismerőt, vagyis a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető, vagy a szerződés érvénytelen. E vonatkozásban a felperes további bizonyítást nem ajánlott fel.

A felperes hivatkozott arra, hogy a szerződések, köztük az opciós szerződés és a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodás jóerkölcsbe ütköznek, ezért semmisék. A törvényszék ennek vizsgálata során abból indult ki, hogy a jóerkölcsbe ütközés is annak függvényében kell vizsgálnia, hogy a felperes a szerződések aláírásának időpontjában cselekvőképesnek volt tekintendő.

A joggyakorlat értelmében a Ptk. 200. § (2) bekezdésében felhívott jó erkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. Jelen esetben sem a jogügylet, sem a szolgáltatás, sem a felek által közösen elérni kívánt cél nem volt tiltott, ennél fogva a szerződés a jóerkölcsbe sem ütközött. A felperes előadásán kívül nem merült fel olyan peradat, amely igazolta volna, hogy a szerződés megkötése a felperes helyzetének (italozó életmódjának, egészségi állapotának stb.) célzatos kihasználásával történt. A perben felmerült esetleges olyan adat, hogy a szerződések megkötésére II. rendű alperes neve II. rendű alperes befolyásolására került sor a felperes által, az I. rendű alperes

felé tett kötelezettségvállalást nem teszi jóerkölcsbe ütközővé. A tartozáselismerő nyilatkozatot és fizetési megállapodást, valamint az opciós szerződést szerkesztő ügyvéd tanúvallomása alátámasztotta azt, hogy a felperesnek módjában volt a fizetési megállapodás és tartozáselismerő nyilatkozat, valamint opciós szerződés tartalmának megismerésére, azok tartalma megmagyarázást nyert.

A felperes - állításával ellentétben - ...-on megjelent, ott a két okiratot aláírta, mint ahogyan ...-on, 2004. június 30. napján is aláírásra került általa a kölcsönszerződés. Az pedig, hogy a kölcsön összegét ki és milyen módon használta föl, szintén nem teszi jóerkölcsbe ütközővé a szerződést, mint ahogyan azt sem, hogy az egyetemleges adósok közül csupán az egyik, a felperes ajánlott fel biztosítékot a kölcsönszerződés biztosítására.

Önmagában az, hogy a felperes jövedelmi viszonyai a kölcsönügylet megkötését követően nem változtak sem teszi jóerkölcsbe ütközővé a szerződést. A kölcsönszerződés ugyanis konszenzuál szerződés, tehát a megállapodással létrejön, az pedig, hogy a kölcsönösszeg ki részéről került és milyen okból, milyen célra felhasználásra, a visszafizetési kötelezettség szempontjából közömbös. Amennyiben a felperesnek ezzel kapcsolatban a II. rendű alperessel szemben van igénye, úgy ezen összeg megfizetése iránt vele szemben terjeszthet elő keresetet. Ugyanezen okokból nem megalapozott a felperes megtévesztésre való hivatkozása sem.

A törvényszék ezen okból mellőzte ... ügyvéd tanúkenti meghallgatását, tekintettel arra, hogy a felperes a kölcsönszerződést - az írásszakértői vélemény beérkezését követően, az eredeti nyilatkozatát módosító előadása szerint is - aláírta. Az, hogy a pénz kinek került ténylegesen átadásra, relevanciával nem bír, a pénzt ténylegesen átvevő személy rögzítése a szerződésben nem érvényességi feltétel.

A felperes hivatkozott az opciós szerződés szerződés uzsorás voltára is. Az uzsorának két ismérve van: az egyik a feltűnően aránytalan előny kikötése valamely szerződő fél javára, a másik, hogy ezt az előnyt a sérelmet okozó fél a másik fél helyzetének kihasználásával kötötte ki. Az uzsorához tehát minden esetben uzsorás célzat szükséges, vagyis a másik fél helyzetének ismerete, és annak aránytalan előny szerzésére való kihasználása. Az uzsora megállapításának tehát négy konjunktív feltétele van, azaz bármelyik hiányzik, az uzsora nem állapítható meg, ezek pedig: feltűnően aránytalan előny kikötése, az aránytalanságnak a szerződés megkötésekor való fennállása, a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete és ennek a helyzetnek a kihasználása.

A felperes állítása szerint azért volt uzsorás a szerződés, mert ő nehéz helyzetben élt, az I. rendű alperes előadása szerint is a teljes kölcsönösszeget a II. rendű alperes kezébe adták, mégis kizárólag az ő házas ingatlana a biztosíték az okiratban. Teljesen nyilvánvaló volt, hogy nem tudja az állítólagos kölcsönt visszafizetni, hiszen nem is ő vette föl, minimálbérre volt alkalmazva a banki önkormányzatnál és ebben az időpontban ez a munkaviszonya sem állt fent.

A törvényszék megállapítása szerint ennek vizsgálatánál szintén nem mellőzhető az, hogy a felperes a szerződések aláírásakor cselekvőképesnek volt tekintendő, tehát felelősséggel kellett, hogy nyilatkozzék arról, hogy a kölcsön visszafizetése milyen módon történik, illetve ekként kellett eljárnia a tartozáselismerő nyilatkozat és fizetési megállapodás aláírásakor is. Önmagában az, hogy a felperes vállalta a teljes kölcsöntartozás visszafizetését egyetemleges

adósként a II. rendű alperessel és biztosítékként a saját ingatlanát ajánlotta föl, uzsorásnak semmiképpen nem minősíti a szerződést, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes oldalán aránytalan előny "jelentkezése" ennek alapján nem állapítható meg. Mindezek alapján a felperes ezen okokra alapított semmisség megállapítása iránti keresete sem megalapozott.

Nem tartotta alaposnak a törvényszék az opciós szerződés érvénytelenségére irányuló keresetet azon az alapon sem, hogy a felperesi álláspont szerint a vételár nem egyezhet meg az opciós szerződésben a fennálló tartozás összegével. Ennek során a felperes a Legfelsőbb Bíróság BH. 2008. 48. számú eseti döntésére hivatkozott. A felperes által hivatkozott jogesetben az opciós szerződésben szereplő vételár kikötés úgy szólt, hogy a vételár az adásvételi szerződés létrejöttének időpontjában (tőke, kamat és egyéb költség címén) fennálló tartozás összegével egyezik meg. A felek tehát a vételárat az adós aktuális tartozásának mértékéhez igazították, úgy állapodván meg, hogy a mindenkori tartozás fejében - annak beszámítása mellett - az alperes az ingóságokon tulajdonjogot szerez. A jogszabályba ütközés megállapításának alapja azon esetben az volt, hogy a Ptk. 263. § (1) bekezdése értelmében a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött megállapodás, mely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonját, semmis. A peres felek azzal, hogy biztosítékként a vételi jogot ily módon kötötték ki, a fenti jogszabályi tilalmat kerülték meg, ezért a szerződésüket jogszabályba ütközőnek, semmisnek kell tekinteni. Mind a továbbértékesítés, mind pedig az annak során elérhető vételár bizonytalan volt, továbbá olyan költségek is felszámításra kerültek, melyre csak a zálogtárgy értékesítése esetén lenne lehetőség.

Jelen esetben a vételár meghatározása konkrétan megtörtént, tény, hogy annak mértékét a fennálló kölcsöntartás mértékéhez igazodóan állapították meg. A kikötött vételár azonban konkrét volt, a felperes azt elfogadta, így a felperes által hivatkozott jogeset jelen ügyre nem alkalmazható, a vételi jogot biztosító szerződés ezen okból érvénytelennek nem tekinthető. Az uzsora körében az Ítélet tábla iránymutatásának megfelelően ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére is sor került, aki a perbeli ingatlan forgalmi értékét 2007 évre vonatkozóan az opciós szerződésben foglalt összeggel szinte egyezően 5.100.000,- forintban határozta meg. A felperes keresete tehát ez alapján sem foghat helyt.

A felperes a 2004. június 30. - i kölcsönszerződés vonatkozásában a Ptk. 210.§ - a alapján arra is hivatkozott, hogy ő és elhunyt testvére abban a meggyőződésben írták alá a szerződést, hogy a II. rendű alperes által felvett 670.000,- forint visszafizetésére vállalnak biztosítékot. Az ügyben megtartott utolsó tárgyaláson azonban már úgy nyilatkozott, hogy a 670.000,- forintot megkapták, de 2.200.000,- forintot nem kaptak az utcán az I. rendű alperestől. A felperes állítása azt jelenti, hogy tévedésben volt az okirat aláírásakor, ezt a tévedést azonban a másik félnek kellett volna okoznia, illetve felismernie, amire vonatkozóan adat nem állt rendelkezésre a perben. Az I. rendű alperes elmondta, hogy a szerződés aláírásakor a felperes, testvére és a II. rendű alperes is jelen voltak, a pénz valóban a II. rendű alperesnek adta át, de hogy hogyan osztottak rajta a felperes, a testvére és a II. rendű alperes, nem az ő dolga. A II. rendű alperes a per folyamán végig azt állította, hogy soha nem kapott senkitől kölcsönt, nem vett át pénzt, az I. rendű alperest nem ismeri, soha semmilyen iratot nem írt alá. Ez a perben felmerült egyéb adatok alapján nyilvánvalóan nem fogadható el valónak, azonban önmagában az, hogy a II. rendű alperes „vitte bele” a

felperest a kölcsönszerződés megkötésébe, nem igazolja azt, hogy az I. rendű alperes megtévesztette a felperest, vagy tévedésbe ejtette, mint ahogyan azt sem, Hogy a II. rendű felperes „támogatásával” az I. rendű alperes tévesztette volna meg a felperest. A kölcsönszerződés a felperes, elhunyt testvére és az I. rendű alperes között jött létre, ezt követően a felperes egy tartozáselismerő nyilatkozatot, okiratot is aláírt, így annak jelentősége, hogy a kölcsön összegét ki használta fel, nincs. Amennyiben azt valóban a II. rendű alperes használta fel, a felperes vele szemben fordulhat igénnyel.

Megalapozatlan a felperesnek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete is, hiszen elsődlegesen vele szemben azt kérte a felperes, hogy tűrje valamennyi szerződés érvénytelenségének megállapítását és tulajdonjogának visszaállítását. Ez az I. rendű alperessel szembeni kereset elutasítása folytán helyt nem foghat. A megismételt eljárásban a bíróság felhívására előterjesztett keresete sem teljesíthető a II. fokú alperessel szemben.

A Pp. 123. § - a szerint Ha a kereseti kérelem számadási kötelezettség megállapítására irányul, a felperes ezzel együtt kérheti az általa előterjesztett számadás helyességének megállapítását is. Megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

Jelen esetben a jogalap nélküli gazdagodás megállapítása a II. rendű alperes részéről a felperes terhére, a felperes jogainak való megóvásához nem szükséges, a felperes a II. rendű alperessel szemben, amennyiben bizonyítani tudja, hogy a kölcsön összegét a II. rendű alperessel használta fel, teljesítést követelhet.

A II. rendű alperesi képviselő egyébként helyesen hivatkozott arra, hogy a 2/2014. számú PJE sem a szerződés felei, sem annak tárgya miatt jelen eljárásban nem alkalmazható.

A fentiek alapján tehát a törvényszék felperes keresetét elutasította.

Tekintettel arra, hogy a felperes pervesztes lett, kötelezte őt az I. rendű alperes részére perköltség (ügyvédi munkadíj) megfizetésére a Pp. 78. § alapján.

Az I. rendű alperes a per folyamán megbízási szerződést csatolt, melyben az elsőfokú eljárásban a képviselet ellátásáért az I. rendű alperes jogi képviselőjének 400.000.- forint + ÁFA jogi képviseleti díjat köteles megfizetni, illetve bírósági tárgyalásonként további 25.000.- forint + ÁFA összeget.

A törvényszék élve a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendeletben foglalt lehetőségével a 2. § (2) bekezdésben foglaltak alapján mérsékelte az I. rendű alperes részére megállapított munkadíj összegét, tekintettel arra, hogy az így megállapított összeg a pertárgy értékével a törvényszék álláspontja szerint nem áll arányban.

A felperes köteles továbbá megfizetni az alperes részére a másodfokú eljárásban a hatályon kívül helyezés folytán csupán megállapított perköltséget is, amelyről az elsőfokú bíróságnak kellett rendelkeznie. (Pp. 252.§ (4) bek.)

A II. rendű alperes a per folyamán ...-ba távozott - saját előadása szerint, a németországi címe, tartózkodási helye nem állt rendelkezésre, csupán e-mail címet jelölt meg, amelyen is csak időszakosan elérhető.

A felperes kérelmére ezért a bíróság a vonatkozásában a Pp. 101.§ - a alapján hirdetményi kézbesítést rendelt el és ügygondnokot rendelt ki. Az ügygondnok díját a felperes köteles viselni a Pp. 84.§ (4) bekezdése értelmében, tekintettel arra, hogy a költségmentesség ezen ügygondnoki díj megfizetése alól nem mentesíti. (Pp. 76.§ (2) bek.)

A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt eljárási illetéket és az állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §- a alapján.

Az ítélet elleni fellebbezési jogosultság a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

..., 2015. február hó 11. napján

dr. ...sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő