

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.791/2017/6.szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Feldmájer Péter ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** szám alatti lakos (tartózkodási helye: **(címe)**) felperesnek – a dr. Kovács Andrea Dóra ügyvéd és a dr. Kovács Róbert ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű I. rendű, a dr. Belukács Ferenc ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos (tartózkodási helye: **(címe)**) II. rendű és **III.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos III. rendű alperesek ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szolnoki Törvényszék 2017. május 31. napján kelt 6.P.20.780/2014/124. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 125. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és a felperes javára megállapított elsőfokú eljárási költség összegét 2.540.000,- (Kettőmillió-ötszáznegyvenezer) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1.270.000,- (Egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget és ugyancsak 15 nap alatt – leletezés terhe mellett – rójon le további 268.000,- (Kettőszázhatvannyolcezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 76.200,- (Hetvenhatezer-kettőszáz) Ft le nem rótt csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket, a fennmaradó 151.900,- (Egyszázötvenegyezer-kilencszáz) Ft az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A perben nem álló **(cég 1)** 2012. december 12-én engedményezési keretszerződést kötött az I. rendű alperessel. A szerződésben rögzítettek szerint a **(cég 1)** gabonát kívánt szállítani Romániába, az ehhez szükséges tőke finanszírozását vállalta az I. rendű alperes oly módon, hogy a **(cég 1)** mint engedményező ellenérték fejében átruházta az I. rendű alperesre mint engedményesre a szerződés mellékletében meghatározott kötelezettekkel szemben fennálló követeléseit azok biztosítékaival és járulékaival. Az engedményezéshez kapcsolódó finanszírozás futamidejét és limitösszegét a

mellékletek tartalmazzák. A szerződés lényege szerint az I. rendű alperes „megelőlegezte” a **(cég 1)**-nek a külső, harmadik személyektől járó vételárat és jogosult volt az előlegezett vételár után díjat, kamatot, ÁFA-t felszámolni. Az I. rendű alperes vállalta, hogy a kötelezett teljesítése, a költségek, díjak, kamatok levonása után fennmaradó vételárat átutalja az engedményezőnek. Arra az esetre, ha a kötelezett a finanszírozási futamidőt követő 15 napon belül fizetési kötelezettségét teljes egészében nem teljesíti, vagy ismertté válik, hogy teljesítése nem várható, az engedményező köteles haladéktalanul megfizetni az I. rendű alperesnek a követelés nem teljesült részét. Az engedményező vállalta a szerződés mellékleteiben meghatározott szerződések alapján keletkező összes számlakövetelés engedményezését az engedményes javára. Az engedményező – a IV.4. pontban meghatározottak szerint – készfizető kezességet vállalt az engedményezés fejében kapott ellenérték, valamint az az után járó díjak, költségek és kamatok megtérüléséért.

Az engedményezési keretszerződés 1/01. számú melléklete szállítási keretszerződés, ami 2012. november 19-én jött létre az engedményező és a romániai székhelyű **(cég 2)** cég között. Az engedményező vállalta a romániai cég javára malmi B1 minőségű búza beszállítását 2012. december 31-i határidővel az I. rendű alperes előfinanszírozása mellett. Az ügyleti limit 300.000,- euró volt, melyet az I. rendű alperes megfizetett a **(cég 1)** részére.

Az engedményezési keretszerződés 1/02. számú melléklete az engedményes és a szintén romániai székhelyű **(cég 3)** közötti jogügyletet tartalmazó okirat. Ebben a **(cég 1)** repcemag beszállítására vállalkozott 600.000,- euró értékben. Az összeg átutalása előtt azonban az I. rendű alperes – a nagyobb pénzügyi kockázat miatt – újabb biztosítékot kért a **(cég 1)**-től. A **(cég 1)** vagyoni biztosítékként felajánlotta a felperes **(település 1 neve, utca, házszám)** szám alatti ingatlanát, valamint a perben nem álló **(tanú 1) (település 2)**-i ingatlanát. Az I. rendű ügyvezetője nem ismerte az ingatlanok tulajdonosait. A felperes – édesanyja, a III. rendű alperes révén – **(tanú 1)** távoli ismerőse, **(tanú 1)** pedig a **(cég 1)** egyik ügyvezetőjének ismerősén keresztül került kapcsolatba a **(cég 1)**-el.

Az I. rendű alperes ragaszkodott a keretszerződés és annak mellékletei, valamint a kötelezettségvállalások közokiratba foglalásához és ún. COFACE hitelbiztosítás megkötéséhez, valamint az engedményező ügyvezetőinek készfizető kezességvállalásához. Az engedményezési keretszerződést, mellékleteit és a biztosítéki szerződéseket **(közjegyző neve) (település 3)**-n működő közjegyző foglalta közokiratba 2013. február 5-én. A közjegyzői okirat 26 lapból áll, összesen 51 oldal terjedelmű. Az okirat 1. fejezete az engedményezési keretszerződést és mellékleteit rögzíti, a 2-3. fejezetek **(tanú 1)**, a 4-5. fejezetek pedig a felperes kötelezettségvállalásait tartalmazzák.

Utóbbiak közül a 4. fejezet „jelzálogszerződés ingatlanra” melynek 4.3. pontja értelmében a felperes zálogkötelezettként kijelenti, hogy a biztosított szerződés (engedményezési keretszerződés) rendelkezéseit megismerte és tudomással bír arról, hogy az I. rendű alperes mint biztosított javára az adósnak **((cég 1))** díj- és kamatfizetési kötelezettsége áll fenn, és az adóst terhelő tartozás biztosítására került sor jelzálogjog alapítására a perbeli **(település 1)**-i ingatlanon. A fejezet 9. pontjában a felperes mint zálogkötelezett a zálogszerződés aláírásával feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adta, hogy a 4. pontban megjelölt ingatlanra jelzálogjog kerüljön bejegyzésre 900.000,- euró és járuléka erejéig az I. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés költsége a felperest terhelte. A felperes a közjegyzői okirat szerinti követelés fennálltát elismerte (23. pont). Rögzítették azt is, hogy korábban már magánokiratban a jelzálogszerződés létrejött.

Az 5. fejezet „szerződés vételi jog alapításáról”, melyben a felperes eladóként vételi jogot engedett a vevő, azaz az I. rendű alperes javára a perbeli ingatlanra 5 éves időtartamra. A felperes a 9. pontban hozzájárult a vételi jog bejegyzéséhez, a 10. pontban pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz is, hogy a vételi jog gyakorlása esetén az I. rendű alperes javára a

tulajdonjog vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. E szerződés kapcsán is rögzítették, hogy az már magánokirati formában létrejött, amiben írt kötelezettségeit a felperes megerősíti.

A közjegyzői okirat 11. fejezete szerint a közjegyző meggyőződött az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, valódi szándékáról, valamint tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, az okiratot az ügyfelek előtt felolvasta, elolvasásra rendelkezésre bocsátotta, tartalmát megmagyarázta, mire az ügyfelek azt akaratukkal mindenben egyezőnek jelentették ki és saját kezüleg aláírták. **(Közjegyző neve)** közjegyző a helyszínen számítógépen szerkesztette meg a közokiratot, majd kinyomtatta és teljes terjedelmében felolvasta, ami több órán keresztül tartott.

A közokirat elkészültét megelőzően a felperes és **(tanú 1)** biztosítéki kötelezettségvállalásai magánokirati formában is rögzítésre kerültek, a felperes valamint az I. rendű alperes között 2013. január 3-án ingatlant terhelő jelzálogjog, majd február 5-én vételi jog alapításáról szóló szerződés jött létre. Ezek tartalma gyakorlatilag megegyezett a később közokiratba foglaltakkal. A 2013. február 5-én kelt opciós szerződés 1. pontjában rögzítették a **(cég 1)** és az I. rendű alperes közötti engedményezési keretszerződés megkötésének tényét és hogy a felperes eladóként megismerte a biztosított szerződés rendelkezéseit, annak alapján tudomással bír a **(cég 1)** mint adós kötelezettségeiről.

A magánokiratokat és a közjegyzői okiratot az I. rendű alperes **(település 3)**-i székhelyén írták alá.

2013. február végén ismertté vált, hogy a **(cég 1)** a keretszerződés 1/01. és 1/02. számú mellékletét képező megállapodások kapcsán egyik romániai céggel sem kötött adásvételi szerződést. Az I. rendű alperes vesztesége a jogügyletek miatt kb. 300.000.000,- Ft, amelyet a **(cég 1)** ügyvezetőin mint készfizető kezeseken sem tudott behajtani, erre figyelemmel élt vételi jogával. Erről a felperest a 2013. július 31-én kelt levelében értesítette. A **(település 1)**-i Járási Hivatal Járási Földhivatala a ... számú határozatával az I. rendű alperes tulajdonjogát a felperes ingatlanára opció jogcímén bejegyezte.

A II-III. rendű alperesek a felperes testvére és édesanyja, akik a földhivatal zálogjogot és opciós jogot bejegyző határozataiból értesültek a felperes kötelezettségvállalásáról.

A felperes 1975-ben született, gyermekkorában fejlődése elmaradt kortársaitól. 6 éves korában nem volt iskolaérett, beilleszkedési problémákkal küzdött. Az általános iskolát kisegítő iskolában végezte el 10 év alatt. Írni-olvasni olyan szinten tanult meg, hogy nevét le tudja írni, számolni kevésbé tud, a pénz értékét nem ismeri. A felperes szüleinek életközössége 1998-ban megszakadt, a II-III. rendű alperesek elköltöztek az apától, a felperes viszont az édesapjával maradt. Az édesapa halála után, 2012-ben a felperes **(település 2)**-re költözött a III. rendű alpereshez, akivel közös háztartásban él.

A felperest pszichiátriai betegsége miatt 1996. február 2-án vették gondozásba a **(település 1)**-i Ideggondozó Intézetben, diagnózisa mentális retardáció, meglassult értelmi fejlődés volt. Az 1996. február 12-i dátummal kiállított orvosi igazolás szerint értelmi fogyatékos, intelligencia hányadosa 44 volt. Az OEP Orvosszakértői Intézete 2005. június 1-jén kelt szakvéleményében 67 %-os munkaképesség-csökkenését állapította meg, szakvéleménye csökkent intellektust, arcán indokolatlan derűt rögzített.

1996-2009 júliusa között a felperes nem járt gondozói kezelésre, oda 2009 júliusában a házi orvos utalta be imbecillitás gyanújával. Július 17-i lelete szerint a diagnózis változatlan (enyhe mentális retardáció viselkedésromlással). A 3 nappal későbbi kontroll lelet 55 IQ szintet rögzít azzal, hogy súlyos fogyatékoság nem igazolt. A 2009. július 21-i dátummal kiállított gondozó szakfőorvosi igazolás szerint súlyosan fogyatékos, állapota végleges. A 2009. július 20-i és 2011. március 22-i ambuláns kezelőlapokon szerepel az alakilag lassú, tartalmilag szegényes, de kóros tartalom nélküli gondolkodás, az emlékező funkciók hanyatlása, érzelmi igénybevehetőség, kissé gyermeges, indulatilag kiegyensúlyozott állapot. Életvezetését sok tekintetben önállónak minősítették. A

(település 1)-i pszichiátriai gondozó által 2011. március 23-án a gyámhivatal kérésére elvégzett vizsgálat szerint diagnózisa változatlan, mentális retardáció.

A felperes (település 2)-re költözése után 2012. október 17-én jelentkezett be háziorvosához. Törzskarton bejegyzése mentális retardációt és egyéb viselkedésromlást rögzít. Háziorvosi beutalóval a felperes két ízben járt a ... Megyei Kórház Pszichiátriai Szakrendelésén. 2013. szeptember 10-i lelete éber orientációt, térben, időben megtartott figyelmet, alakilag lassultabb, tematikájában szegényes gondolkodást ír le az alacsony intellektus jeleivel. IQ szintjét 68-ban mérték, ami a normál érték alatti, enyhe mentális retardáció állapotának felel meg. A szakorvos kitért arra, hogy saját átlagához viszonyítva számolási, gondolkodási képessége, tájékozódása, szintetizáló képessége gyenge, ismeretanyaga gazdagabb. Fenntartotta a korábbi diagnózist.

A III. rendű alperes 2005-ben pert indított a felperes gondnokság alá helyezése iránt, mert fia jelentős ingó- és ingatlanvagyon, valamint egy működő vállalkozást örökölt édesapja után. A (település 1)-i Városi Bíróság 2006. február 13-án kelt és április 28-án jogerőre emelkedett ... számú ítéletével a felperest cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte általános jelleggel. Határozatának indokolása szerint a felperes írni-olvasni nagyjából tud, egyszerű számtani műveleteket nem képes végezni, a pénzt ismeri. Utalt a (település 1)-i Igazságügyi Orvosszakértői Intézet 2006. január 27-én készített elmeorvos szakértői véleményére, melyben a szakértő megállapította, hogy a felperes intellektusa az enyhe fokú értelmi fogyatékoság alsó határán mozog, magasabb rendű gondolkodási funkciói nem fejlődtek ki, kritikai ítélőképessége hiányos, az önálló életvitelhez szükséges praktikus ismeretekkel nem rendelkezik. Az ítéletben a kötelező felülvizsgálati eljárás időpontjaként 2011 februárját határozták meg.

Ennek alkalmával a felperes és akkori élettársának édesanyja kezdeményezte gondnokságának megszüntetését, melynek érdekében a (település 1)-i Városi Bíróság előtt ... szám alatt volt per folyamatban. A bíróság 2011. szeptember 29-én kelt és jogerőre emelkedett ítéletében a felperes cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezését megszüntette. Az eljárás során beszerezte az előző eljárásban is kirendelt szakértő szakvéleményét, aki az ingó- és ingatlanvagyonnal kapcsolatos rendelkezési jog, valamint az örökösödési ügyek területén továbbra is javasolta a korlátozó gondnokság fenntartását. A szakértői vélemény a korábbival azonos diagnózist rögzített azzal, hogy az előző vizsgálatához képest a felperes személyisége ugyan érettebbé vált, praktikus ismeretei bővültek, emellett azonban a bonyolultabb, összetettebb ügyek átlátására, megértésére nem mindig képes. Bizonyos esetekben alapvető ismeretei is hiányosak, illetve kritikai ítélő funkciói sem működnek kellő hatékonysággal, mely hiányosságok tartósan fennállnak. Az ügyben a 2011. július 11-én megtartott tárgyaláson a felperes nem tudott választ adni arra a bírói kérdésre, hogy 10.000,- Ft-os bankjeggyel történő fizetés után adott esetben mennyit kell visszakapnia.

A felperes (település 2)-re költözését követően a III. rendű alperessel él közös háztartásban, napi 4 órában rehabilitációs munkakörben dolgozik, munkahelye és a III. rendű alperes lakása között önállóan közlekedik. Gyakran jár a II. rendű alperes lakására, ott a kerti munkákban segít. A mindennapokban jól kezelhető, együttműködő, idegenekkel szemben tartózkodó.

A felperes módosított keresetében a 2013. január 3-án létrejött magánokiratba, valamint a 2013. február 5-én kelt közokiratba foglalt zálog- és opciós szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte, jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását és a földhivatal megkeresését tulajdonjoga visszajegyzése érdekében. Álláspontja szerint a szerződések aláírásakor bár már nem állt cselekvőképességet korlátozó gondnokság hatálya alatt, azonban állapot cselekvőképtelen volt, melyre figyelemmel jognyilatkozata semmis. Ezen túlmenően hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes ügyvezetőjéhez 2013. június 5-én intézett levelében megtámadta a közokiratba foglalt jelzálog- és vételi jogot alapító szerződéseket azzal, hogy megkötésüket

megelőzően megtévesztették. Állította, nem volt tudatában, milyen kötelezettségeket vállal, az okiratok aláírására, azok előzményeire nem emlékszik, mint ahogy arra sem, egyáltalán járt-e **(település 3)**-n. További érvénytelenségi okként érvelt a szerződések jóerkölcsbe ütközésével utalva arra, hogy állapota idegenek számára is felismerhető volt. A II-III. rendű alpereseket tűrésre kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes elsődlegesen pergátló kifogással élt és a per megszüntetését kérte a Pp. 130. § (1) bekezdés e) pontja alapján kifejtve, hogy a felperes cselekvőképesség hiányában perbeli jogképességgel sem bír. Érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Kiemelte, a közjegyző az aláírás előtt részletesen tájékoztatta a felperest, az okiratot felolvasta, értelmezte és elmagyarázta. Lényegesnek tartotta, hogy a szerződések aláírásakor a felperes nem állt cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt és nem volt állapot cselekvőképtelen sem. Etekintetben utalt a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapításaira. Véleménye az volt, a szerződések bonyolultsága az ügy szempontjából irreleváns.

A II-III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között **(település 3)**-n, 2013. január 3. napján létrejött, ingatlant terhelő jelzálogjogot alapító szerződés és a **(település 3)**-n, 2013. február 5. napján létrejött „Szerződés vételi jog alapításáról” nevű szerződés érvénytelen, egyben semmis. Megállapította továbbá, hogy a **(település 3)**-n, 2013. február 5-én létrejött és a **(közjegyző neve) (település 3)**-i székhelyű közjegyző által az ... ügyszámon közokiratba foglalt, több kötelezettségvállalást tartalmazó okirat felperes kötelezettségvállalásait rögzítő 4. és 5. fejezete érvénytelen, semmis. Megkereste a **(település 1)**-i Járási Hivatal Földhivatali Osztályát az I. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése végett. Határozatának indokolásában rámutatott, a perbeli jogvitát a korábban hatályos 1959. évi IV. törvény, azaz a régi Ptk. alapján kell elbírálni. Kifejtette, az engedményezési keretszerződés 4. és 5. fejezeteiben foglalt kötelezettségvállalások megtételére háromoldalú jogügylet keretében került sor. A felperes kötelezettségeinek közokiratba foglalása előtt 2013. január 3-án és 2013. február 5-én magánokiratba foglaltan vállalta a perben nem álló **(cég 1)** javára ingatlana terhére jelzálogkötelezettség létesítését és annak vételi joggal történő megterhelését.

Az igazságügyi elmeorvos szakértői vélemény alapján úgy foglalt állást, hogy a felperes a szerződéskötéshez szükséges minimális belátási képességgel rendelkezett, ez azonban nem volt elegendő a súlyos kötelezettségek terhének felismeréséhez. Tévedését ekörben azonban nem az I. rendű alperes, hanem a perben nem álló **(cég 1)** okozta. A szerződések tárgyát, tartalmát érintő lényeges tévedés alapot adott számára a szerződések megtámadására, e jogát azonban az azt okozó **(cég 1)**-el szemben kellett volna érvényesítenie. Véleménye szerint ugyanakkor a felperesnek a Ptk. 236. § (2) bekezdés a) pontja szerinti határidőben az I. rendű alperes ügyvezetőjéhez intézett megtámadó nyilatkozata nem hatályosult, azt **(vezérigazgató neve)** vezérigazgató visszautasította válaszleveleiben.

A bizonyítási eljárás eredményeként megállapította, nincs adat arra, hogy a felperes állapot cselekvőképtelen lett volna 2013. február 5-én, de az nem zárható ki, hogy az őt **(település 3)**-ra kísérő személyek valamilyen módon befolyásolták. Az igazságügyi szakértő által megállapított minimális belátási képessége legfeljebb olyan, a mindennapokban előforduló gyakori ügyleteknél állhatott fenn, mint a bevásárlás vagy a tömegközlekedés. Az orvosi iratokat elemezve arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a szerződéskötések időpontjára vélelmezett korlátozott cselekvőképessége ezt kimondó bírói határozat nélkül nem releváns az ügy eldöntése szempontjából. Azt a körülményt, hogy a bonyolultabb jogügylet jelentőségét nem tudta felmérni, a szerződések jóerkölcsbe ütköző voltának vizsgálatánál értékelte, amit megállapított. Ennek kapcsán

hangsúlyozta, a felperes fogyatékoságának azonnal felismerő külső jelei voltak a szerződéskötések időpontjában. Az elsőfokú bíróság a felperes perbeli meghallgatásakor személyesen is észlelte sajátos mimikáját, beszédmódját, amelyet a szakvélemény is említ, így állapotát, sérültségét a vele kapcsolatba kerülő személyeknek is észlelnie kellett, ezért erre nézve az I. rendű alperesnek tájékozódnia kellett volna, illetve a felperes helyett más zálogkötelezett vagy más eladó bevonását kellett volna kérnie az engedményező **(cég 1)**-től. Fontosnak találta azt a körülményt is, hogy a közjegyzői gyakorlattól eltérően **(közjegyző neve)** közjegyző a közokirat elkészítése előtt megkereste az Országos Bírósági Hivatal Koordinációs és Szervezési Főosztályát annak közlése érdekében, hogy a felperes gondnokság alatt áll-e. A megkeresés tényéből is az következik, hogy az I. rendű alperes megbízásából eljáró ügyvédi iroda vagy az I. rendű alperes ügyvezetője tudomást szerezhetett a felperes állapotáról és erről tájékoztatták a közjegyzőt, aki emiatt megkereste az illetékes nyilvántartást. Úgy értékelte, hogy az I. rendű alperes megbízottjának, ügyvezetőjének fenti eljárása a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettség megsértését jelenti. Rámutatott, az I. rendű alperes ügyvezetőjének azon magatartása, hogy állapotának ismeretében több, rá súlyos kötelezettségeket róó szerződést aláíratott vele és nem kérték a **(cég 1)**-től más személy kötelezettként való bevonását, illetve lehetővé tették, hogy a felperes egy bonyolult, nagy terjedelmű közokiratba foglalva is megerősítse kötelezettségvállalását, ellentétes a tisztességes eljárás elvével, a jóerkölcs követelményébe ütközik. Annak megítélése, hogy a felperes a perbeli időpontokban jogilag teljes cselekvőképességgel nem bírt, megállapítható volt a kiegészített szakértői vélemény alapján. Mivel kötelezettségvállalásainak semmisségét megállapíthatónak találta, rendelkezett az illetékes földhivatal megkereséséről a felperes a **(település 1)**-i ingatlanára bejegyzett jelzálogjog és vételi jog törlése érdekében. Az elsőfokú eljárási költség megállapítása szempontjából rögzítette, hogy a keresetlevél benyújtásakor forintra átszámítva a pertárgyérték 27.900.000,- Ft volt.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

Az I. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a megállapított tényállás nem a bizonyított tényeken, hanem feltételezéseken és téves következtetéseken alapul, de az ítélet sérti a Pp. 215. §-ában foglalt kérelemhez kötöttség elvét is, mivel a tényállás alapján nem állapítható meg a jóerkölcsbe ütközéshez szükséges Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti feltételek fennállása. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeit is helytelenül alkalmazta. Kifogásolta, hogy az elsőfokú eljárásban a 2013. január 3-án kelt magánokirat keletkezésének és aláírásának körülményeire vonatkozóan bizonyítás nem folyt, az okirat érvénytelenségét a bíróság kizárólag azon az alapon állapította meg, hogy az e kötelezettséget is magában foglaló, 2013. február 5-én létrejött közokirat érvénytelen. Véleménye szerint a felperes testi és szellemi állapotát a bíróság alapvetően az előtte tanúsított magatartása és szemmel látható fogyatékos állapota alapján rekonstruálta oly módon, hogy ezt visszavetítette a szerződéskötés időpontjára. Kiemelte, az elsőfokú bíróság lényegében azt állapította meg, hogy a felperes a szerződések megkötése időpontjában sérült szellemi állapotban volt, ami alkalmas volt arra, hogy az azt felismerő – és a felperest **(település 3)**-ra kísérő – személyek a szerződés megkötése, és ezáltal a kötelezettségvállalás irányába befolyásolják. Megállapításai alapvetően a felperes, illetve hozzátartozói nyilatkozatain, valamint **(tanú 1)** tanúvallomásán és a kiegészített igazságügyi szakértői véleményen nyugodtak. A nyilatkozatokat az elsőfokú bíróság önkényesen, kizárólag önmagukban és annak érdekében értékelte bizonyítékként, hogy feltételezését a felperes szerződés létrejöttékor fennálló, vélelmezett sérült szellemi állapotára vonatkozóan igazolja. Kifogásolta, hogy a bizonyítékokat egyáltalán nem vetette össze az orvosszakértői vélemény releváns részeivel, illetve nem foglalkozott azokkal a lényeges nyilatkozatokkal, amelyeket a felperes korábban

elmeállapotának vizsgálata során a **(település 1)**-i bíróság előtt közokiratba foglalva tett. Hangsúlyozta, a II-III. rendű alperesek a tárgyalások folyamán a felperes szellemi állapotát illetően hiteles nyilatkozatot nem tehettek, tekintettel arra, hogy a felperessel 2000-2012. között kapcsolatot egyáltalán nem tartottak. Kérte figyelembe venni, hogy a felperes korábbi perében kifejezetten kérte a gondnokság alá helyezés megszüntetését, úgy nyilatkozott, hogy „meg tud csinálni mindent egyedül”. Ekörben hivatkozott jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatára, melyben arra a bírói kérdésre, hogy kötelező-e aláírni az elévült szerződést, azt felelte, hogy nem kötelező, mert el kell olvasni. Álláspontja az volt, **(tanú 1)** sem tekinthető érdektelen tanúnak, mivel – nyilatkozata szerint – ő is keresetet kíván előterjeszteni az I. rendű alperessel szemben. Súlyosan jogsértő, iratellenes, továbbá rendkívül pontatlan az az ítéleti megállapítás is, mely szerint a felperest **(település 3)**-ra történt szállítása során sérült elmeállapota okán valamilyen módon befolyásolták abban, hogy írja alá a szerződéseket. Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az általa feltételezett, a szerződéskötéskor vélelmezetten fennállt felperesi sérült szellemi állapotot egy általa kreált, valamilyen módon befolyásolt tudattartalomra való hivatkozással kívánta igazolni a perben. Ennek kapcsán kiemelte, mind a magán-, mind a közjegyzői okirat egyértelműen tartalmazza, hogy azt a készítő személy az érintetteknek felolvasta. Véleménye szerint a felperes szavahihetősége a 140. sorszám alatt található elmeorvos szakértői vélemény alapján is kétségbe vonható.

A kérelemhez kötöttség elvének megsértését abban látta megvalósulni, hogy az elsőfokú bíróság a jóerkölcsbe ütközés vizsgálatakor és jogkövetkezményének levonásakor olyan körülményeket vett számításba, melyek fennálltára egyik fél sem hivatkozott, illetve amelyek vizsgálata egyáltalán nem volt a per tárgya. Ekörben utalt az elsőfokú ítéletnek a Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettség megsértésével kapcsolatos fejtegetésére. Hangsúlyozta, nincs a peranyagban olyan nyilatkozat, melynek alapján bizonyítható lenne, hogy a szerződés megkötéséhez vezető tárgyalások során akár az I. rendű alperes, akár az ügyvéd, akár a közjegyző a felperes állítólagos sérült szellemi állapotát kihasználva járt volna el. Mindezek következtében sem a cél, sem a kötelezettség jellege, az ellenszolgáltatás felajánlása, sem a szerződés tárgya nem sért nyilvánvaló módon általánosan elfogadott erkölcsi normát, hiszen egy cselekvőképességében nem korlátozott személlyel kötött az I. rendű alperes olyan szerződéseket magán-, majd köziratban, amelyek a jogszabályoknak megfelelnek.

Álláspontja szerint ugyanakkor az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés sem felel meg a jogszabályoknak, mert azt a felperes csak a számára sérelmes szolgáltatás kapcsán igényelte, a szolgáltatások kölcsönös visszatérítésére irányuló kérelem hiányában viszont nem hozható az eredeti állapot egyidejű helyreállítását elrendelő ítélet.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az elsőfokú eljárási költség 4.990.000,- Ft + ÁFA összegre történő felemelését kérte a pertárgyértékre és a kifejtett jogi képviselői tevékenységre figyelemmel. Véleménye szerint az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság mérlegelési tevékenységét támadta, amely azonban okszerű, következetes. Kiemelte, az elsőfokú bíróság részletes bizonyítást folytatott le, melyben nem kizárólag a 2015. és 2017. évben tett felperesi nyilatkozatokat vizsgálta. Helyesen vette figyelembe döntése során a felperes szellemi állapotát, a szerződéskötés körülményeit, és az I. rendű alperes részéről az együttműködési kötelezettség megsértését. Szintén kellő súllyal értékelte azt a közjegyzői gyakorlattól eltérő eljárást, hogy **(közjegyző neve)** közjegyző az OBH felé megkereséssel élt, ez ugyanis alátámasztja, hogy benne is kételyek merültek fel a felperes cselekvőképességét illetően.

Az I. rendű alperes fellebbezése **alaptalan**, a csatlakozó fellebbezés **részben alapos**.

Ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt, a szerződéskötések időpontjára figyelemmel a jogvita elbírálására az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

A felperes keresetének jogalapjaként egyfelől semmisségi (állapot cselekvőképtelenség, a támadott szerződések nyilvánvalóan jöerkölcsbe ütköző volta), másfelől megtámadási okra (megtévesztés) hivatkozott. Ilyen esetben a bíróságnak elsőként a semmisségi okokat kell vizsgálnia, csak ennek eredménytelensége esetén térhet át a fél által felhozott megtámadási okok vagy egyéb igények megalapozottságának vizsgálatára (2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6.a) pont). A bíróságnak tehát a felperes által hivatkozott semmisségi okok közül elsődlegesen az állapot cselekvőképtelenségére vonatkozó hivatkozást kellett vizsgálni (Ptk. 17. § (2) bekezdés).

A Ptk. 17. § (1) bekezdése értelmében gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen az, aki olyan állapotban van, hogy ügyei viteléhez szükséges belátási képessége – tartósan vagy a jognyilatkozata megtételekor átmenetileg – teljesen hiányzik. A jogszabály idézett szövegéből adódóan az ilyen tárgyú perben előtérbe kerül a jognyilatkozatot tevő személy állapotának vizsgálata. A gondnokság alá helyezés nélküli cselekvőképtelenség állapotának kimondásához igen széles körű bizonyítást kell lefolytatni. Miután a belátási képesség hiányának az adott helyen, időben és körülmények között kell fennállnia, vizsgálni szükséges a jognyilatkozat tartalmát, a nyilatkozó egyébkénti magatartását, más nyilatkozataihoz képest tanúsított és más személyekhez viszonyított, az adott körülmények között elvárható magatartását is. Csak az így, széles körben lefolytatott bizonyítás alapján következtethető vissza a szerződéskötéskori időpontra a belátási képesség esetleges hiánya. A cselekvőképtelen állapot megítélése tehát bírói mérlegelés eredménye, melynek alapját az elméleti állapot, a szellemi képesség megléte vagy hiánya képezi, ez utóbbi elbírálásához szükséges orvosszakértő igénybevétele (hasonlóan: Kúria Pfv.II.23.280/1998/7. , Győri Ítéltábla Pf.V.20.023/2016/4/I.). A szakvélemény vonatkozásában fontos kiemelni, hogy nem a 100 %-os bizonyosság a lényeges, hiszen a belátási képesség meglétéről való döntéshez a már részletezett egyéb, nem orvosszakértői kompetenciába tartozó körülmények mérlegelése is elengedhetetlen. Emiatt a szakvélemény kapcsán elegendő bizonyítás a felperes részéről az, ha nagy valószínűséggel kimondható, hogy beszámítási képessége a szerződéskötés megkötésének időpontjában hiányzott. Több év távlatából ennél biztosabb szakértői megállapítás egyébként is ritkán tehető.

Az állapot cselekvőképtelenség fennálltáról való döntésnél a Ptk. 17. § (3) bekezdésének a semmisség alóli kivételt rögzítő rendelkezése miatt lényegi szempont, hogy a felperes mint szerződő fél képes volt-e felmérni és mérlegelni azt, hogy mi a megfelelő számára és mely döntések meghozatala áll érdekében (hasonlóan: Kúria Pfv.IV.21.494/2015/9.). Ez a szabály elősegíti annak a tételnek a valóságos érvényre juttatását, hogy gondnokság alá helyezés nélkül csak akkor cselekvőképtelen a nagykorú személy, ha ténylegesen képtelen jognyilatkozatának jelentőségét felfogni (Ptk. miniszteri indokolásának 54. oldala). Kiemelt jelentőséget kell tulajdonítani ezért – az I. rendű alperes érvelésével ellentétben – a jogügylet jellegének és bonyolultságának, illetve hogy a felperesnek érdekében állt-e a szerződések megkötése.

Jelen esetben tény, hogy a felperesnek semmilyen anyagi, de még csak személyes érdeke sem fűződött az egyoldalú kötelezettségvállaláshoz: az engedményezési keretszerződés szerződő feleit egyáltalán nem ismerte, távoli személyes ismeretsége kizárólag a másik zálogkötelezetthez, **(tanú 1)**-hez fűzte, aki édesanyja ismerőse volt, ellenszolgáltatásban nem részesült, és más szerződéses jogviszonyból eredően sem állt fenn a jogosult felé olyan kötelezettsége, amely egyéb – nagyjértékű – kötelezettségvállalását e jogügyletben indokolta volna.

Szintén tényként állapítható meg, hogy a közjegyzői okirat rendkívül bonyolult nyelvezetű, több mint 50 oldal terjedelmű, annak tartalmát még a felsőfokú végzettséggel rendelkező másik zálogkötelezett, valamint a gazdasági életben egyébként jártas **(cég 1)** ügyvezetője, **(személy neve)** sem értette (74. jegyzőkönyvben szereplő tanúvallomások).

A felperes belátási képességének vizsgálatakor nem hagyható figyelmen kívül a kötelezettségvállalás mértéke sem. A felperes ennek nagyságrendjét nyilvánvalóan nem tudta megítélni, hiszen a peradatok szerint számolni kevésbé tud, a pénz értékét nem ismeri, a 2011. június 11-én megtartott tárgyaláson arra a kérdésre sem tudott választ adni, hogy 10.000,- Ft-os bankjeggyel adott összeg fizetése után mennyit kell visszakapnia.

A bizonyítékok értékelése során súllyal kell figyelembe venni azt is, hogy a felperes kisegítő iskolát végzett, melyet csak 10 év alatt tudott befejezni, írni, olvasni, számolni csak kezdetleges szinten tud, alapvető ismeretei szintén hiányosak, kritikai ítélőfunkciói sem működnek kellő hatékonysággal. A jogvita eldöntése szempontjából kiemelten fontos a felperes korábbi gondnokság alatt állása és **(szakértő neve)** 2011. július 22-én készült szakvéleménye, mely a gondnokság alá helyezés megszüntetése iránt indult peres eljárásban készült. Ebben a szakértő az ingó- és ingatlanvagyonnal kapcsolatos rendelkezési jog tekintetében kifejezetten javasolta a gondnokság fenntartását, melyet azzal indokolt, hogy a felperes a bonyolultabb, összetettebb ügyek átlátására, megértésére nem képes annak ellenére sem, hogy a korábbiakhoz képest személyisége érettebbé vált, praktikus ismeretei bővültek. Ez utóbbi annak ellenére lényeges, hogy az érintett perben gondnokságát megszüntette a bíróság, hiszen jelen eljárásban az állapotára utaló tényeket kell vizsgálni, amit nem a mérlegelésen nyugvó ítélet, hanem az akkori, személyes vizsgálaton alapuló szakvélemény rögzít. Arra nézve pedig nincs peradat, hogy a szakértői vizsgálatról 2013. elejéig a felperes állapota nagyobb változást mutatott volna. Értékelni kell továbbá, hogy a szerződés megkötésének évében, július 31-én és szeptember 10-én kelt orvosi leletek is rögzítik a felperes saját átlagához képest viszonyítva is gyengébb számolási-gondolkodási képességét. E körülményeknek a perben beszerzett szakértői vélemény megállapításai sem mondanak ellent, hiszen a szakértő csupán azt rögzítette, hogy a felperes a szerződéskötéshez szükséges minimális belátási képességgel rendelkezhetett. Ez a megállapítás egyrészt nem mozog a bizonyosság szintjén, másrészt tartalmában mindössze azt jelenti, hogy a felperes ugyan tudatában volt annak, hogy szerződést köt, azonban a komplex szerződés tényleges tartalmára, kötelezettségvállalása jellegére, súlyára, mértékére belátási képességgel már nem rendelkezett, ráadásul mindezeket egy igen terjedelmes, bonyolult jogviszonyokat rögzítő, jogi szakkifejezéseket tartalmazó, több szerződést rögzítő okirat alapján kellett volna átlátnia. Ezt alátámasztja, ahogy a perbeli szakvélemény is megállapítja, hogy mentális zavarára tekintettel cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezése a kérdéses időpontban is indokolt lett volna. Ez az ítéletábra álláspontja szerint azt jelenti, hogy a perbeli szerződések megkötése időpontjában a felperes legfeljebb a mindennapi életben előforduló kisebb jelentőségű szokásos jogügyletekhez szükséges belátási képességgel rendelkezhetett, a támadott szerződések tartalmának felismeréséhez, kötelezettségvállalása felméréséhez és az érdekének megfelelő magatartás tanúsításához szükséges belátási képessége viszont teljes mértékben hiányzott.

Az I. rendű alperes fellebbezése kapcsán rámutat az ítéletábra, önmagában az a körülmény, hogy a laikus szerződő fél és az okiratszerkesztő – akár ügyvéd, akár közjegyző – számára nem észlelhető a másik fél cselekvőképtelen állapota, az ügyei viteléhez szükséges belátási képesség hiányát nem kérdőjelezi meg (BDT2012.2764.). Ezért tanúvallomását megalapozottan mellőzte az elsőfokú bíróság (hasonlóan: Győri Ítéletábra Pf.V.20.023/2016/4/I.). Megjegyzi azonban, hogy a felperes mimikája, beszéde bennük is kérdésessé kellett tegye belátási képességét, ha pusztán e jelekből annak hiányára a megállapítás szintjén nem is következtethettek bizonyossággal, ahogyan az ezzel

kapcsolatos közvetlen észleléseire helyesen utalt az elsőfokú bíróság is, s amelyekről a másodfokú tárgyalás alapján az ítéletábra is meggyőződött. De észlelte mindezeket a közjegyző is, ezért kereste meg az OBH Koordinációs és Szervezési Főosztályát a felperes esetleges gondnokság alatt állása kapcsán, hiszen arra nincs peradat, hogy a további szerződő felek vagy képviselőik tekintetében is ilyen megkereséssel élt volna.

A Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a felperes korábbi és későbbi orvosi adatait, a különböző szakértői megállapításokat, laikusok számára is észlelhető tüneteit, a szerződéskötés körülményeit, a szerződések terjedelmét, jellegét, szövegezését, a kötelezettségvállalások mértékét, valamint a felperesnek a szerződések megkötéséhez fűződő érdekét a szerződéses nyilatkozatával összevetve megállapítható, hogy az ügyletkötések időpontjában a felperes szerződéskötési belátási képessége teljes mértékben hiányzott, ezért a szerződések a Ptk. 17. § (1) és (2) bekezdése alapján semmisek.

Az állapot cselekvőképtelenség miatt megállapított semmisség következtében szükségtelenné vált a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközésének (Ptk. 200. § (2) bekezdés) és a hivatkozott megtámadási oknak, a megtévesztésnek (Ptk. 210. § (4) bekezdés) a vizsgálata.

Ez utóbbi kapcsán – az elsőfokú bíróság ítéleti érvelése miatt – mégis szükséges megjegyezni, hogy a megtámadás egyoldalú jogügylet, olyan jognyilatkozat, melyet a megtámadásra jogosult a másik félhez intéz (Ptk. 236. § (1) bekezdés). Az írásbeli nyilatkozat azzal, hogy a másik szerződő félhez megérkezik, hatályosul. A visszautasítás a megtámadás közlése szempontjából irreleváns. Ugyanakkor lényeges az is, hogy a bírói gyakorlat szerint az előzetes nyilatkozat elmulasztása nem akadály a szerződés érvénytelensége bíróság általi megállapításának.

A megtámadási jogcím kapcsán – az elsőfokú ítéleti indokolás miatt – megjegyzést érdemel továbbá, hogy a pert a felperes csak az I. rendű alperes ellen indíthatta meg e tárgyban, mivel a szerződések egyértelmű szövegezése szerint e társaság volt a biztosítéki szerződések jogosultja, azaz a másik szerződő fél.

Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság az eredeti állapotot egyoldalúan állította helyre, hiszen a részéről szolgáltatás nyújtása, ilyen kötelezettségvállalás a felperes irányába nem történt, így a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítása során sem kellett kölcsönös visszatérítéséről rendelkezni.

Részben alapos ugyanakkor a felperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú bíróság által megállapított eljárási költség tekintetében, mivel a pertárgyértéket tévesen határozta meg 27.900.000,- Ft összegben. A pertárgyérték megállapításánál a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja kapott lényegi szerepet, jelen esetben ugyanis a támadott szerződésekkel érintett biztosítéki ingatlan értéke alacsonyabb, mint a 900.000,- eurós főkövetelés keretösszege (hasonlóan: BH1995. 300.). A felperes nyilvánvalóan e Pp. rendelkezés ismeretében jelölte meg – figyelembevételével, hogy jelzálog- és opciós szerződés kapcsán is igényt érvényesített – keresetlevelében a pertárgyértéket 94.131.000,- Ft-ban, amit a későbbiekben sem az elsőfokú bíróság, sem az alperesek nem kérdőjeleztek meg. Így az ítéletábra is ezt a pertárgyértéket vette alapul döntése során. Megjegyzi, a vételi jog gyakorlásánál számított 10.000.000,- Ft-os likvidációs érték nem kaphat szerepet, mert azt egyrészt a felperes mindvégig vitatta, másrészt a likvidációs érték köztudomásúan alacsonyabb az ingatlan piaci forgalmi értékénél. E pertárgyértékhez viszonyítva viszont aránytalanul alacsony összegben állapította meg az elsőfokú bíróság az eljárási költség összegét, ezért azt az ítéletábra – figyelembe véve a per bonyolultságát, a felperesi jogi képviselő által kifejtett tevékenységet, valamint a pertárgyértéket – 2.540.000,- Ft-ra emelte fel, alkalmazva a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontját, valamint (6) bekezdését.

Kötelezte továbbá az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes másodfokú eljárási költségeinek megfizetésére, amelyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján állapított meg a kifejtett jogi képviselési tevékenységgel arányban állóan.

Észlelte ugyanakkor, hogy az I. rendű alperes fellebbezésére a fenti pertárgyértéket alapul véve 268.000,- Ft-tal kevesebb fellebbezési eljárási illetéket rótt le, az ítéletábra ezen összeg megfizetésére hívta fel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 73/A. §-a alapján.

Az I. rendű alperes köteles megfizetni továbbá a részben eredményes csatlakozó fellebbezés eljárási illetékét a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint, míg a fennmaradó csatlakozó fellebbezési eljárási illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam terhén marad a felperes személyes költségmentességére figyelemmel.

Szeged, 2018. február 21.

Dr. Kiss Gabriella s.k.	Bálint Attila s.k.	. Bánfalvi-Bottyán Csilla s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró