

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Léhmann György ügyvéd (8600 Siófok, Szűcs M. utca 1.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű, **IV.rendű alperes neve** (címe) IV. rendű és **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. január 26. napján kelt 23.P.21.559/2008/7. számú ítélete ellen a felperesek által 9. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az I. rendű felperesnek a s-i 0000. helyrajzi számú ingatlant terhelő holtig tartó haszonélvezeti joga az I. és II. rendű alperesek tulajdonszerzésével nem szűnt meg.

Megkeresi az elsőfokú bíróság útján az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az I. rendű felperesnek a tulajdoni lap III. részének 2. pontja alatt bejegyzett, a 00000/2005.06.29. számú határozatával törölt holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze vissza.

Az I. rendű felperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 324.000 (háromszázhuszonnégyezer) forintra leszállítja.

Az ezen felüli részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 324.000 (háromszázhuszonnégyezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 192.000 (egyszázkilencvenkettőezer) forint le nem rótt elsőfokú és 192.000 (egyszázkilencvenkettőezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A II. rendű felperes 2004. év végén magánkölcson felvételét határozta el, közvetítők útján jutott el az I. és II. rendű alperesekhez, akik kölcsönt tudtak nyújtani részére. Az I. és II. rendű alperesek a kölcsön folyósítását tehermentes ingatlanfedezet biztosításához kötötték. 2004. október 29. napján jött létre a szerződés a II. rendű felperes kölcsönvevő és az I-II. rendű alperesek, mint kölcsönadók között, amellyel az I. és II. rendű alperesek egymás közt egyenlő arányban 14.000.000 forint kölcsönt nyújtottak a II. rendű felperes részére, a folyósítás időpontjától számított évi 20 %-os ügyleti kamat kikötésével, 2004. december 31-i visszafizetési határidővel. A kölcsön biztosítékeként a II. rendű felperes a tulajdonát képező s-i 0000. helyrajzi számú ingatlanra jelzálogjogot engedélyezett, valamint külön okiratban 2005. január 1. és 2005. június 30. napja közötti időtartamra vételi jogot is biztosított az I. és II. rendű alperesek részére, 16.000.000 forint vételár kikötésével és azzal, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a kölcsönadók jogosultak a vissza nem fizetett kölcsönösszeget a vételárba beszámítani.

A jelzálogjoggal terhelt ingatlanra az I. rendű felperesnek - aki a II. rendű felperes édesanyja - holtig tartó haszonélvezeti joga volt. A kölcsönszerződés és megállapodás jelzálogjog alapításáról, valamint a vételi jogot biztosító szerződés okiratokat, mint haszonélvező, az I. rendű alperes is aláírta. A vételi jogot biztosító szerződés aláírásával hozzájárult az I. rendű felperes ahhoz, hogy az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.

A fenti okiratokat az ügyvéd foglalkozású V. rendű alperes készítette és jegyezte ellen, ő egyébként a II. rendű alperes házastársa.

Az I. rendű felperes 2002. óta tagja a Magyar Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetségének, egészségi állapotából kifolyólag semmiféle írást nem tud elolvasni, csak nevének aláírására képes. Erről az állapotáról a szerződések elkészítését megelőzően és a szerződés aláírásakor sem tájékoztatta a kölcsönadókat, illetve az okiratszerkesztő V. rendű alperest.

A szerződésben kikötött határidőre a II. rendű felperes az átvett kölcsönt nem fizette vissza, az I. és II. rendű alperesek éltek a vételi jogukkal, amely alapján az illetékes földhivatal 2005. június 29. napján tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba

bejegyezte, ezzel egyidejűleg törölte az I. rendű felperes holtig tartó haszonélvezeti jogát. A vételi jog gyakorlását megelőzően, 2005. március 25. napján a felek oly módon számoltak el egymással, hogy a II. rendű felperes 14.979.000 forintban elismerte az aktuálisan fennálló tartozását, ezt levonták a 16.000.000 forintos opciós vételárból és 1.021.000 forint került kifizetésre az I. és II. rendű alperes részéről a II. rendű felperesnek.

A II. rendű felperes uzsorára hivatkozással a kölcsönszerződés és vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított a Fővárosi Bíróságon. A Fővárosi Bíróság a keresetét a 22.P.22.814/2006/8. számú ítéletével elutasította, ezt az ítéletet a Fővárosi Ítéltábla a 6.Pf.21.292/2007/4. számú ítéletével helybenhagyta.

A felperesek módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a 2004. október 29. napján aláírt kölcsönszerződés és megállapodás jelzálogjog alapításáról, valamint a vételi jogot biztosító szerződés az I. rendű felperes vakságára tekintettel - egyező akaratnyilvánítás hiánya miatt - az I. rendű felperes és az I-II. rendű alperesek között nem jött létre. Kérték a szerződések érvénytelenségének megállapítását az I. rendű felperes vakságára tekintettel, az alakiság megsértése miatt, mivel az okiratok nem tartalmazzák, hogy azok tartalmát az I. rendű felperes részére megmagyarázták. Kérték annak megállapítását is, hogy az V. rendű felperesnek az ügyvédi etikai szabályokba ütköző ellenjegyzése miatt a szerződések nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütköző voltak miatt is semmisek. Semmisek továbbá a szerződések az I. rendű alperes által folytatott tiltott pénzügyi tevékenységre tekintettel is, hivatkoztak továbbá a vételi jogot biztosító szerződés színleltségére, a vételárban való megállapodás hiánya miatt, és az I. rendű felperes a szerződések uzsorás jellegére is. Kérték a szerződések érvénytelenségének megállapítása esetén az eredeti állapot helyreállítását, az uzsora megállapítása esetén az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását. Ezen túlmenően kérték a vételi jogot biztosító szerződés hatálytalanságának megállapítását is, állítva, hogy a 2005. március 25. napján kelt nyilatkozatban a kölcsön futamidejét meghosszabbították és a vételi jogot biztosító szerződést hatálytalanították.

A III-IV. rendű alpereseket a kereseti kérelmek teljesítésének tűrésére kérték kötelezni.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű felperest az állam javára 420.000 forint eljárási illeték megfizetésére, azzal, hogy az ezt meghaladóan feljegyzett illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában megállapította, hogy a fedezetül felajánlott ingatlan tekintetében a rendelkezési jog a II. rendű felperes tulajdonost illette meg, ehhez az I. rendű felperes hozzájárulására sem a jelzálogjog, sem a vételi jog alapításához nem volt szükséges, az I. rendű felperesnek a tehermentes ingatlan biztosításához csupán a haszonélvezeti jogáról kellett lemondania. A

haszonélvezeti jogról történő lemondás egyoldalú nyilatkozat, amely alakszerűséghez nincs kötve, történhet szóban vagy ráutaló magatartással is. Alakszerűség hiányában ezért csak azt kellett vizsgálni, hogy az I. rendű felperesnek volt-e a haszonélvezeti jogról való lemondásra irányuló akarata. E körben életszerűtlennek tartotta az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes nem tudott az általa aláírt okiratok tartalmáról, és kifejtette azt az álláspontját, hogy miután az I. rendű felperes az okiratszerkesztő V. rendű alperest az olvasásra képtelen állapotáról nem tájékoztatta, így e tekintetben saját felróható magatartására nem hivatkozhat, mert az I. rendű felperestől a jóhiszemű joggyakorlás körében elvárható lett volna, hogy a szerződés aláírása előtt jelezze, hogy nem tudja elolvasni a szerződést és nincs tisztában annak tartalmával. Megállapította így az elsőfokú bíróság, hogy a kölcsönszerződés és megállapodás a jelzálogjog alapításáról és a vételi jogot biztosító szerződés a felperesek és az I-II. rendű alperes között létrejöttek.

Alaptalannak találta a szerződések nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütköző voltára hivatkozást, utalva arra, hogy az ügyvédi etikai szabályzat csak azt írja elő, hogy amennyiben valamelyik szerződő fél az ügyvéd hozzátartozója, ezt a tényt a szerződő felekkel külön közölni kell. Nem tiltja azonban a szabályzat ilyen szerződés szerkesztését és ellenjegyzését.

Elutasította az opciós szerződés színleltségére vonatkozó felperesi keresetet is, megállapítva, hogy a perbeli szerződés tartalmazza a vételi joggal terhelt ingatlan megjelölését, a szerződésben egyértelműen meghatározták a felek a vételárat is, valamint, hogy a II. rendű felperes az opciós szerződés megkötésekor annak biztosítéki jellegével tisztában volt.

Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság a szerződések jogszabályba ütköző volta miatti semmisség megállapítására irányuló keresetet, utalva arra, hogy a perben nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy az I. rendű alperes üzletszerűen végzett volna pénzügyi szolgáltatást.

Az uzsorára alapított érvénytelenség megállapítása körében kifejtette, hogy az uzsora megállapításához szükséges szubjektív feltétel - a másik fél helyzetének kihasználása - az adott esetben hiányzott, mert az I. és II. rendű alperesek közvetítők útján kerültek kapcsolatba a felperesekkel, így semmilyen információval nem rendelkeztek a felperesek személyi és anyagi helyzetéről.

Az opciós szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló keresetet azért utasította el, mert a II. rendű felperes a 2005. március 25. napján általa aláírt nyilatkozatban 14.979.000 forintban elismerte az aktuálisan fennálló tőke és kamattartozását, és mert sem a felek előadásából, sem a nyilatkozat tartalmából nem volt megállapítható a kölcsönszerződés futamidejének meghosszabbítása. Kifejtette, hogy a kölcsönszerződés 2004. december 31-i lejáratát nem jelentette azt, hogy a II. rendű felperesnek a továbbiakban ne kellett volna kamatot fizetnie.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a keresetnek való helytadás iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, felvetve az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése lehetőségét is. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem adta ítéletében indokát annak, hogy miért utasította el a II. rendű felperes háziiorvosának tanúkénti kihallgatására vonatkozó bizonyítási indítványát, ezért lényeges eljárási szabálysértésre hivatkozással az ítélet hatályon kívül helyezésének van helye.

Érdemben előadták, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és iratellenes megállapításokat tartalmaz. Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a szerződést aláíró felek bármiben megállapodtak volna, hiszen az V. rendű alperes a szerződéseket a felek távollétében előre elkészítette, és a felperesekkel a szerződés aláírásának időpontjáig nem is találkozott. Hivatkoztak arra, hogy - az V. rendű alperes ügyvéd beismerésével is bizonyítottan - az I. rendű felperes legfeljebb abban a tudatban írta alá az okiratokat, hogy egyfajta kölcsönrel kapcsolatos okiratot ír alá azért, mert hozzájárulása a fia kölcsönfelvételéhez szükséges. Változatlanul fenntartották azt az állításukat, hogy az I. rendű felperes nem tudott az általa aláírt okiratok tényleges tartalmáról, ezt vele a Budapestre utazás során sem közölték. Az I. rendű felperes bízott az ügyvédként eljáró V. rendű alperes tevékenységében és annak tájékoztatásában, és nem feltételezte, az ügyvéd által nem említett okiratban a haszonélvezeti jogának törlésére vonatkozó nyilatkozatot is aláírta. Vitatta azt az elsőfokú ítéleti megállapítást, hogy ingatlan esetében a haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozat nincs alakszerűséghez kötve.

Megalapozatlannak tartották az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az V. rendű alperes eljárása nem tekinthető jó erkölcsbe ütközőnek, hivatkozva arra, hogy a II. rendű alperes házastársaként az V. rendű alperes a Csjt.27.§-ának (1) bekezdése alapján a vételi jog gyakorlása folytán az ingatlan $\frac{1}{4}$ hányadú tulajdonosa lett.

Az I-II. és V. rendű alperesek ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, a III-IV. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtett azzal a jogi állásponttal, hogy az I. rendű felperes szerepe a megkötött szerződésekkel összefüggésben mindössze az volt, hogy lemondott a haszonélvezeti jogáról arra az esetre, ha a vételi jogukat az I. és II. rendű alperesek gyakorolják. A kölcsönszerződés alapján ugyanis az I. rendű felperes kölcsönt nem kapott, a jelzálogjoggal a tulajdonos II. rendű felperes terhelte meg a saját ingatlanát, ehhez a haszonélvező hozzájárulása és magát tűrésre kötelező nyilatkozata szükségtelen,

és vételi jogot is csak a dolog tulajdonosa engedhet. A haszonélvezeti jogról történő lemondástól eltekintve ezért az I. rendű felperes részvétele a szerződések megkötésében formális volt.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a haszonélvező lemondása a haszonélvezeti jogról olyan egyoldalú nyilatkozat, amely alakszerűséghez nincs kötve, és amely a haszonélvezeti jogot megszünteti. A lemondásnak kifejezettnak kell lennie. A vételi jogot alapító szerződés 8. pontjában foglalt az a nyilatkozat, amely szerint „a haszonélvező tudomásul veszi, illetve hozzájárul ahhoz is, hogy a jogosultak tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül”, tartalmilag a vételi jog gyakorlása esetére szóló lemondásnak minősül a haszonélvezeti jogról.

A Pp.196.§-ának (3) bekezdése szerint, ha az okirat kiállítója olvasni nem tud, az (1) bekezdés rendelkezése alá eső okiratnak csak akkor van teljes bizonyító ereje, ha magából az okirattól kitűnik, hogy annak tartalmát a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy a kiállítónak megmagyarázta.

A perbeli szerződésekből formálisan kitűnik, hogy az ellenjegyző ügyvéd az okiratok tartalmát az olvasásra képtelen állapotban lévő I. rendű felperes részére megmagyarázta.

A teljes bizonyító erejű magánokirat érvényességi kelléke, hogy az írástudatlan (olvasásra képtelen) félnek a szerződés feltételeit a felektől független, az ügylet megkötésében érdektelen személy, a tanúk egyike vagy a hitelesítő személy megmagyarázza (EBH2001.431.).

Alapvető érdek fűződik ahhoz, hogy az írástudatlansága (olvasásra képtelen állapota) folytán kiszolgáltatott helyzetben lévő félnek ne a szerződés megkötésében érdekelt másik fél, hanem a felektől független, az ügylet szempontjából kívül állónak minősülő, érdektelen harmadik személy magyarázza meg a szerződés tartalmát. Nem kétséges, hogy a perbeli szerződéseket az I. rendű felperes olvasásra képtelen állapota miatt nem olvashatta, s az sem vitás, hogy az a személy, aki a szerződéseket az I. rendű felperesnek az okiratok tartalma szerint megmagyarázta, a szerződéseket hitelesítő V. rendű alperes volt, aki azonban a perbeli szerződés megkötésében érdektelennek - a II. rendű alperessel fennálló házassága miatt - nem tekinthető.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság álláspontja szerint a Pp.196.§-ának (3) bekezdésében megkívánt feltételek hiányában az opciós szerződés nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, az I. rendű felperesnek a haszonélvezeti jogáról történt lemondása tekintetében. Az okirat nem szolgál tehát teljes bizonyítékkal arra, hogy az abban foglalt nyilatkozatot az I. rendű felperes valóban megtette. Az I. rendű felperes lemondó nyilatkozatát tartalmazó okiratot csak a Pp.199.§-a alapján lehet figyelembe venni, és a tárgyalás és a bizonyítás összes adatainak mérlegelése alapján kell megítélni annak bizonyító erejét.

Nem merült fel a perben semmilyen bizonyíték arra, hogy az idős, 78 éves, látáscsökkenő I. rendű felperes már a szerződéskötés előtt pontosan tisztában lett volna azzal, hogy a haszonélvezeti jogáról lemondó nyilatkozatot kell tennie, hogy pontosan milyen tartalmú szerződésekhez kéri a közreműködését. Alapítván meg ezért az elsőfokú bíróság azt, hogy erről az I. rendű felperessel Budapestre utazása alkalmával beszéltek.

Azt, hogy az I. rendű felperes a haszonélvezeti jogáról lemondott, az I. és II. rendű alpereseknek kellett bizonyítaniuk a Pp.164.§-ának (1) bekezdése alapján. Az összes körülményt értékelve a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az opciós szerződés, mint egyszerű okirat, erre önmagában nem alkalmas, egyéb bizonyítékot az alperesek nem szolgáltatottak, ezért nem állapítható meg, hogy az I. rendű felperes lemondott volna a haszonélvezeti jogáról, így a törölt haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásba vissza kell jegyezni. Az I. rendű felperes keresete erre - mint több a kevesebbre - kiterjedt.

Arra azonban helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes olvasásra képtelensége miatt a megkötött szerződések nem semmisek, mert a haszonélvezeti jogról történő lemondás érvényességét jogszabály nem köti írásbeli alakhoz (Ptk.218.§-ának (2) bekezdése). Egyetértett a másodfokú bíróság azzal is, hogy a perbeli szerződések a keresettel érvényesített egyéb okok miatt sem semmisek. Osztotta a szerződések színleltségének, jogszabályba ütközésüknek, jó erkölcsbe ütközésüknek hiányával kapcsolatban kifejtett jogi érveket is, amelyekre - megismétlésük nélkül - maga is utal.

Az I. rendű felperesnek uzsorára alapított semmisségi keresete kapcsán az indokokat a másodfokú bíróság azzal egészíti ki, hogy a II. rendű felperes által a jelen per I-II. és IV. rendű alperese, valamint a jelen per I. rendű felperese ellen indított perben a Fővárosi Bíróság a 22.P.22.814/2006/8. számú és a Fővárosi Ítélet tábla 6.Pf.21.292/2007/4. számú ítéleteivel jogerősen elbírálta ezt a keresettel érvényesített jogot. Az I. rendű felperes által a jelen perben érvényesített ugyanezen jog ugyanabból a tényalapból származik, a felek is túlnyomórészt azonosak. A Pp.229.§-ának (1) bekezdése szerint pedig a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazon felek - ide értve azok jogutódját is - egymás ellen új keresetet indíthassanak vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben, egyébként vitássá tehessek (anyagi jogerő). Az uzsorára, mint érvénytelenségi okra ezért ebben a perben az I. rendű felperes - mint a fent megjelölt perek egyik alperese - nem hivatkozhat. Az e körben indítványozott bizonyítás mellőzése az elsőfokú bíróság által ezért is helyesen történt.

Amennyiben a szerződés uzsorás volta nem lenne ítélt dolog, úgy e tekintetben és a további keresetekben megjelölt semmisségi okok tekintetében az I. rendű felperesnek - haszonélvezeti joga fennmaradására tekintettel - egyébként sincs

kereshetőségi joga, mert hiányzik a szerződések érvénytelenségének megállapításához fűződő jogi érdeke.

Nem vehető figyelembe az a fellebbezési érvelés sem, hogy a felpereseket a velük szerződő alperesek, illetve az V. rendű alperes megtévesztették, mert erre alapítottnak a szerződéseket nem támadták meg, ilyen tárgyú keresetet nem terjesztettek elő.

A másodfokú bíróság ezekre az indokokra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján, az I. rendű felperes haszonélvezeti jogának fennmaradását megállapította, egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fellebbezés csak kisebb részben volt sikeres, ezért a felpereseknek másodfokú perköltség nem jár. A le nem rótt eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezésénél a másodfokú bíróság figyelembe vette a haszonélvezeti jognak az Itv.72.§-a szerint számított értékét, az I. rendű felperes részleges és a II. rendű felperes teljes személyes költségmentességét. Ennek megfelelően kötelezte az I. rendű felperest, illetve az I-II. rendű alpereseket a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viselésére a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján. Egyéb megtérítendő perköltség a másodfokú eljárásban nem merült fel, annak viseléséről a másodfokú bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

P é c s , 2009. június 25.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró