

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.736/2009/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A **D-i** Ítéltábla a Dr. ... ügyvéd, eseti gondnok (által képviselt felperes neve címe lakos felperesnek, a Dr. Antal és Dr. Czakó Ügyvédi Iroda (4028 Debrecen, Magyar u. 13/D, ügyintéző: Dr. Czakó Mariann ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve címe lakos I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve címe lakos II. rendű, III.rendű alperes neve (címe) III. rendű, a Dr. Gál Róbert ügyvéd (4025 Debrecen, Piac u. 61. II/5.) által képviselt IV.rendű alperes neve címe) lakos IV. rendű alperesek ellen szerződéskötés előtti állapot visszaállítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 5. P. 20.324/2009/20. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 10.000 (Tízezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 50.000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes tulajdonát képezte a **d-i .../49.** helyrajzi szám alatt felvett 29 m² alapterületű társasházi lakásingatlan D, 50. szám alatt. A felperes házastársa, 15.752 CHF kölcsönt vett fel a III. rendű alperestől, melynek fedezeteként a felperes ingatlanának tulajdoni lapjára jelzálogjogot jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A kölcsönt a felperes használta fel, és a törlesztő részleteket is ő teljesítette, tekintettel azonban arra, hogy csekély nyugdíja nem fedezte a kölcsön törlesztő részleteit és megélhetését, az ingatlant

értékesíteni kívánta. A felperes emellett körülbelül 480.000 Ft kölcsönrel is tartozott, részben a **R.**, részben a **B.** Banknak.

A felperes káros szenvedélye talaján kialakult enyhe-közepes fokú szellemi hanyatlás és súlyos személyiségtorzulás állapotában van, melynek következtében a **D-i** Városi Bíróság 6. P. 22.625/2008/13. sorszámu, 2009. április 15-én jogerőre emelkedett ítéletével cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte minden ügycsoportra kiterjedően.

A felperes 2008. január 3-án Dr. **PS.** ügyvéd ellenjegyzése mellett adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel, amely szerint a lakását 6.000.000 Ft vételár ellenében elidegeníteti az I. rendű alperesnek. A szerződés szerint a vevő 3.000.000 Ft-ot a szerződéskötés napján átadott az eladónak, vállalta továbbá, hogy az ingatlanon fennálló hitelt 2008. február 15. napjáig visszafizeti, és ezzel egyidőben a tehermentesítéshez felhasznált összeg és a ki nem fizetett vételár közötti különbözetet megfizeti a felperesnek. Tartalmazza továbbá a szerződés, hogy a vevő az ingatlan birtokába „a holtig tartó haszonélvezet törlésekor lép”, valamint „felperes neve kijelenti, hogy holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzését kéri”.

A szerződés létrejöttében aktívan közreműködött **BG.**, az I. rendű alperes élettársa. Ugyanezen a napon kelt megállapodás értelmében **BG.** kötelezettséget vállalt arra, hogy a felperest tisztességesen eltemetteti 100.000 Ft értékben, amely a halál időpontjáig az inflációs rátával emelkedik. Vállalta továbbá, hogy a felperes körülbelül 480.000 Ft egyéb banki tartozását megfizeti.

A szerződés megkötésének időpontjában készpénz megfizetésére nem került sor. A 3.000.000 Ft valójában a felperes holtig tartó haszonélvezetének ellenértéke volt, a haszonélvezeti jogot azonban a földhivatal 2008. július 15-én kelt határozatával nem jegyezte be, és úgyszintén elutasította a III. rendű alperes jelzálogjogának törlését. Ennek oka az volt, hogy a felperes nem csatolta a vevő kifejezett hozzájárulását a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez, továbbá nem történt meg a III. rendű alperes javára fennálló tartozás megfizetése sem.

A felek szerződésüket 2008. augusztus 4. napján módosították. Ebben az I. rendű alperes vállalta, hogy 2008. szeptember 1. napjáig megfizet a felperesnek 1.000.000 Ft-ot, továbbá 60 napon belül tehermentesíti az ingatlant, az eladó felperes pedig vállalta, hogy „ugyanezen idő alatt” a lakást az I. rendű alperesnek kiürített állapotban birtokba adja.

2008. szeptember 2. napján a szerződést újra módosították, az I. rendű alperes vállalta, hogy a szerződéskötés napján 1.085.000 Ft-ot oly módon teljesít a felperes számára, hogy kiegyenlíti a felperes egyéb banki tartozásait, a pénzmaradványt pedig készpénzben megfizeti. Ez a szerződési kikötés fogantatba ment. Továbbra is vállalta a jelzálogjoggal biztosított kölcsön visszafizetését. A felperes pedig kötelezte magát, hogy a szerződéskötés napján a lakást birtokba adja, és ingóságait 10 napon belül elszállítja. A felperes házastársa kijelentette, hogy a felperes az ő tulajdonában álló, D., . fsz. 2. alatti ingatlanban lakik, és továbbra is biztosítja a felperes ottholását. Rögzítették végül, hogy az adásvétellel és az egyéb megállapodásaikkal kapcsolatosan teljes körűen elszámoltak

egymással szemben, azt lezártnak tekintik és kijelentik, hogy egymással szemben ezen jogügyletből származóan követelésük nincsen, és a szerződéseik, megállapodásaik megtámadási jogáról kölcsönösen lemondanak. E szerződést Dr. **PCs.** ügyvéd szerkesztette és ellenjegyezte. Ugyancsak ügyvédi ellenjegyzés mellett a felperes nyilatkozatot írt alá, amelyben a haszonélvezeti joga bejegyzését elutasító határozat elleni fellebbezését visszavonta. Az I. rendű alperes az ingatlant birtokba vette, a felperes ingóságait pedig egy **M.** úti helyiségben elhelyezte.

Ugyanezen a napon az I. rendű alperes eladta az ingatlant 5.500.000 Ft-ért a II. rendű alperesnek.

A felperes kirendelt eseti gondnoka keresetében mindenekelőtt a szerződés semmisségét állította, arra figyelemmel, hogy a felperes cselekvőképessége a 2008. január 3-án kötött szerződés aláírásakor hiányzott. Másodlagosan megtévesztésre és jogellenes fenyegetésre hivatkozva a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján megtámadta a szerződést. A megtévesztés abban állt, hogy az I. rendű alperes és **BG.** ígéretet tettek, hogy a felperes a lakásban maradhat és holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak számára, emellett tartozásait is kifizetik. További semmisségi okként a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a szerződés nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközését jelölte meg. Mindezek alapján a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását kérte az I-II. rendű alperes ennek túrésára kötelezése mellett. Vállalta, hogy a számára nyújtott 1.460.000 Ft összeggel elszámol, beszámítva követeléseit, egyebek mellett a felperes által az I. rendű alperesnek kölcsönadott 400.000 Ft összeget. Amennyiben az eredeti állapot nem állítható vissza, úgy kérte kötelezni az I. rendű alperest 4.940.000 Ft tőke és ennek 2008. február 15. napjától számított kamatai megfizetésére.

2009. január 13-án a perindítás hatására az I-II. rendű alperes szerződésüket felbontották, és ugyanezen a napon az I. rendű alperes a IV. rendű alperesnek értékesítette az ingatlant 6.500.000 Ft vételárért.

A felperes eseti gondnoka módosított keresetében az elsődleges kérelme teljesítése esetén 1.060.000 Ft visszafizetését vállalta, a másodlagos keresete teljesítése esetére pedig 5.060.000 Ft-ot követelt az I. rendű alperestől, amely tartalmazta a számára kölcsönadott 350.000 Ft-ot is.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg az okiratokat szerkesztő ügyvédeket, **BG-** t és a felperes házastársát. Az okiratot szerkesztő ügyvédek vallomásuk szerint nem észleltek olyan körülményt, amelyből a felperes cselekvőképességének, illetve szerződéskötési akaratának hiányára lehetett volna következtetni. A felek a motivációikról nem számoltak be, készpénzfizetés előttük nem történt, Dr. **PS.** számára pedig az is újdonság volt, hogy az ingatlant terhelő kölcsön kötelmi adósa nem a felperes, hanem a házastársa.

Jelentős eltérés volt tapasztalható a felperes és házastársa, valamint az előbbi eseti gondnokának nyilatkozatai, illetve céljaik között. A felperes és házastársa a per során arra törekedtek, hogy a helyzetet egyezség útján oldják meg oly módon, hogy az I. rendű alperes fizesse vissza a felperes házastársának banki tartozását, továbbá a 350.000 Ft

kölcsönként összeget, mely esetben további követelésük nem lett volna. Ilyen tartalmú nyilatkozatot 2009. május 21-én alá is írtak, köztük - a felperesen és I. rendű alperesen kívül - a felperes házastársa és **BG.** is. Az eseti gondnok az egyezségkötéshez való hozzájárulást megtagadta, és az elsőfokú bíróság is úgy tájékoztatta a felperest (14. sorszám), hogy gondnokság alá helyezése miatt nyilatkozatait nem tudja figyelembe venni.

Ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 350.000 Ft-ot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte továbbá a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 250.000, a IV. rendű alperesnek 100.000 Ft perköltséget. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 21.000 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Indokolása szerint a felperes cselekvőképtelen állapotát a szerződéskötés időpontjában nem lehetett megállapítani. Cselekvőképességét korlátozó gondnokság alá helyezéséről rendelkező jogerős ítélet meghozataláig a felperes által tett nyilatkozatok érvényesnek tekintendők, a felperes gondnokságáról rendelkező ítélet jogerőre emelkedése utáni felperesi nyilatkozatokat ugyanakkor a tényállás megállapításánál nem vehette figyelembe. Megállapította, hogy a szerződéskötéskor 3.000.000 Ft megfizetésére valójában nem került sor, mivel ennek fejében kívántak haszonélvezeti jogot alapítani a felperes javára. A felperes személyes nyilatkozataiból, és magából a keresetlevélből is az derült ki, hogy a felperes a szerződéskötéskor tisztában volt a szerződés tartalmával, a neki járó szolgáltatásokkal és azokkal egyetértett. A felperes által elérni kívánt cél az volt, hogy a felvett kölcsönt az alperesek visszafizessék, ő a lakásban maradjon és a különbözetként mutatkozó készpénzhez hozzájusson. A szerződés ezen akaratának megfelelt, így sem az I. rendű alperes, sem **BG.** nem tévesztette meg a felperest. Nem nyert bizonyítást annak a ténye sem, hogy akár az I. rendű alperes, akár harmadik személy jogellenes fenyegetéssel vette volna rá a felperest a szerződés megkötésére.

Ugyanezeket irányadónak tartotta az adásvételi szerződés későbbi módosításaira is azzal, hogy a megtámadás joga a szerződés módosítással nem érintett részében történt megerősítése következtében megszűnt a Ptk. 236. § (4) bekezdésére tekintettel.

Nem találta megállapíthatónak a szerződés érvénytelenségét annak jó erkölcsbe ütközése folytán sem. A szerződéssel elérni kívánt cél nem sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat, és annak a ténye, hogy a szerződést utóbb a felperesre kedvezőtlenebb feltételekkel módosították, és emiatt kevesli az I. rendű alperes szolgáltatását, a megjelölt jogcímen nem eredményezheti a szerződés érvénytelenségének megállapítását. Eseti döntésekre hivatkozva rámutatott arra, hogy a feltűnően aránytalan előny kikötése, illetve az akarat hiányán alapuló megtámadási okok nem azonosíthatóak, és nem következik belőle a szerződés jó erkölcsbe ütközése sem.

Ebből kifolyólag a másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmet is alaptalannak találta. Arra figyelemmel, hogy a bíróság a felek által megjelölt jogcímhez nincs kötve, vizsgálta a másodlagos keresetet az adásvételi szerződés teljesítése iránti igényként is, ám ekként is alaptalannak találta. A 2008. szeptember 2-án kelt szerződésmódosítás következtében ugyanis vételárhátralék követeléssel a felperes nem léphet fel. Ugyancsak nem követelheti a felperes, hogy az I. rendű alperes az ingatlan tehermentesítése helyett számára teljesítsen, mivel félő, hogy a felperes az összeget nem a kívánt célra fordítaná. Megjegyezte, hogy bizonyítást nyert a perben, hogy a felperes nem tájékoztatta az I. rendű alperest arról, hogy a pénzügyi felé fennálló kölcsönkötelelemnek nem ő a kötelemi

adósa, hanem házastársa, és a felperes nem segítette elő az I. rendű alperes törekvését az ingatlan tehermentesítése érdekében, az ehhez szükséges adatokat ugyanis nem közölte vele.

A magánkölcsön visszafizetése iránt előterjesztett keresetet az I. rendű alperes által sem vitatott összeg erejéig alaposnak találta.

Az ítélet ellen a felperes eseti gondnoka terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, keresetének történő helyt adást, továbbá költségei megtérítését kérte. A felperes cselekvőképtelenségére már nem hivatkozott, ugyanakkor továbbra is állította a szerződés jó erkölcsbe ütközése miatti érvénytelenségét. Ezt arra alapította, hogy a vevő a szerződést tényleges anyagi fedezet nélkül kötötte meg, egyetlen lényegi elemét sem teljesítette, a felperest olyan jognyilatkozatok megtételére készítette, amelyeknek a pontos jogkövetkezményeit állapota miatt nem látta át, az ingatlanon a vételár töredékrészének kifizetése ellenében szerzett tulajdonjogot, nem vállalta át az ingatlant terhelő hiteltartozást, illetve a tehermentesítéshez szükséges összeget a mai napig sem a bankhoz, sem letéttel nem teljesítette, az ingatlant többször is megpróbálta értékesíteni anélkül, hogy a perről tájékoztatta volna a vevőket.

Továbbra is állította, hogy az I. rendű alperes megtévesztette a felperest, mert már a szerződés aláírásakor sem állt szándékában azt teljesíteni, és a későbbi módosítások alkalmával is kényszerrel, illetve megtévesztéssel vették rá a felperest az okiratok aláírására. Teljesítőképeség hiányában a felperes nem képes a számára nyújtott részteljesítés visszafizetésére, ezért fellebbezésében 5.025.000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest azzal, hogy ebből a III. rendű alperest megilleti a tartozás megfizetésére szükséges összeg.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet helybenhagyását és költségei megtérítését kérte. Bejelentette hogy a III. rendű alperesnek járó összeget az elsőfokú ítélet meghozatalát követően megfizette.

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit (az I. rendű alperes részbeni marasztalását, illetve a kereset elutasítását a felperes cselekvőképtelenségének hiányára alapítottan) nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdésére tekintettel.

A fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és indokolásával is túlnyomórészt egyetért az ítéltábla.

A felperes eseti gondnoka fellebbezésében felsorolt, a szerződés semmisségét alátámasztó események mindegyike a szerződés megkötése után történt. Ezek az események azonban visszamenőlegesen nem teszik érvénytelenné a szerződést, annak ugyanis a szerződés megkötésekor kell fennállnia. A szerződés későbbi módosításai sem tekinthetők érvénytelennek pusztán azon az alapon, hogy ezek kétségtelenül hátrányosabbak a felperes számára, mint az eredeti szerződési kikötések. Kényszernek vagy fenyegetésnek semmiféle jele nem fedezhető fel, ezek hiányát maga a felperes és házastársa is több

nyilatkozatában állította, és a felperesnek az a mérlegelése, hogy a neki járó szolgáltatások egy részéről történő lemondása fejében a hosszadalmas pereskedéstől és a házastársát terhelő kölcsöntől szabadulni akart, nem tekinthető a társadalom erkölcsi ítéletével nyilvánvalóan szembehelyezkedő célnak.

A felperes (és házastársa) a cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezés előtt és után is több alkalommal a bíróság előtt, illetve egymás közötti szerződésben tett olyan nyilatkozatot, amely szerint a kölcsön visszafizetése, illetve a felperes házastársának tartozása kiegyenlítése esetén további igénye az I. rendű alperessel szemben nincs, jöllehet ennek anyagi hátrányával mindvégig tisztában volt. Az elsőfokú bíróság alaptalanul hagyta teljes mértékben figyelmen kívül a felperes ezen nyilatkozatait. A felperes nem cselekvőképtelen, gondnokság alá helyezése csupán korlátozza cselekvőképességét. A Ptk. 14/B § (1) bekezdése értelmében maga tehet jognyilatkozatokat, amelyek csak akkor érvényesek, ha azokat a gondnoka beleegyezésével vagy utólagos jóváhagyásával tette. E nélkül sem szükségszerűen érvénytelen azonban a jognyilatkozata, ha a gondnokolt és gondnoka közötti vita esetén a gyámhatóság a gondnokolt nyilatkozatát hagyja jóvá. Csupán a cselekvőképtelen személy jognyilatkozata eredendően semmis, és nevében gondnoka jár el.

A korlátozottan cselekvőképes személy helyett jognyilatkozatot tenni tehát nem lehet. A gondnok csupán annak jóváhagyásáról dönthet, így ha egyezségkötésre nem is kerülhetett sor az eseti gondnok jóváhagyása nélkül, a felperes nyilatkozatai a bíróság által értékelhetők.

A felperes betegsége pszichés eredetű, azonban „2008. januárjában olyan állapotban volt, hogy az írott szöveget el tudta olvasni, és értette is azt, nem volt hülye”, ahogy házastársa jellemezte állapotát (14. jkv.). Így a 2009. május 21-én tett közös nyilatkozat sem tekinthető nem létezőnek és különösen vonatkozik ez a gondnokság alá helyezés előtt a bírósághoz intézett, 2009. január 15-én kelt kérelemre, valamint január 16-án Dr. **PS.** előtt tett nyilatkozatára. Ezekből, valamint a felperes tárgyaláson tett személyes nyilatkozataiból kiderül, hogy a felperes tisztában van azzal, hogy az eredeti szerződés módosításai következtében hátrányosabb helyzetbe került, nyugalma, továbbá a feleségét terhelő adósság megszűnése érdekében azonban ezt a veszteséget vállalhatónak tartotta. E szándéka pedig akkor is akceptálható a bíróság által, ha eseti gondnoka ennek talaján egyezségkötésre nem látott lehetőséget, és nyilatkozatai alkalmasak annak alátámasztására, hogy a szerződést és azok módosításait megfontoltan, az azokból fakadó előnyök és hátrányok mérlegelése eredményeként kötötte meg.

Az ítélet tábla a fenti kiegészítéssel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával - a 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül - helyben hagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest perköltség megfizetésére, amelynek megállapítása során a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (5)-(6) bekezdéseit is alkalmazta. A IV. rendű alperesnek a fellebbezési eljárásban költsége nem merült fel.

A felperes költségmentessége folytán a le nem rótt illeték az állam terhén maradt.

D e b r e c e n, 2010. január hó 19.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró, Süliné dr. Tózsér
Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő