

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Zárdai István Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a Fekete és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.r.alperes címe) I.r., valamint a Dr. Szabó Gyula Mihály ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2010. április 16. napján kelt 11.P.20.598/2008/61. sorszámú ítélet ellen, a felperes által 65. sorszámú az I.r. alperes által 64., és 67. sorszámú, míg a II.r. alperes által 62., illetve 63. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és a felperesnek a II.r. alperes javára történő marasztalását 4.517.798 (azaz négymillió-ötszáztizenhétezer-hétszázkilencvennyolc) Ft-ra leszállítja, az I.r. alperessel szemben a felperes keresetét elutasítja.

Az elsőfokú perköltség viselésre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatja, és a II.r. alperest kötelezi arra, hogy a felperesnek 15 napon belül 1.600.000 (azaz egymillió-hatszázezer) Ft perköltséget, a Magyar Államnak 289.399 (azaz kétszáznyolcvankilencezer-háromszázkilencvenkilenc) Ft előlegezett költséget, továbbá 750.000 (azaz hétszázötvenezer) Ft eljárási illetéket külön felhívásra fizessen meg.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 400.000 (azaz négyszázezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat elsőfokú eljárási részköltségként.

Kötelezi a bíróság a II.r. alperest, hogy a felperesnek fellebbezési eljárási részköltségként 600.000 (azaz hatszázezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat 15 nap alatt fizessen meg.

Kötelezi a felperest, hogy az I.r. alperesnek fellebbezési eljárási költség fejében 100.000 (azaz százezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat, valamint 240.000 (azaz kettőszáznegyvenezer) Ft fellebbezési illetéket 15 nap alatt fizessen meg.

A felperes költségmentessége folytán le nem rótt 600.000 (hatszázezer) Ft fellebbezési illetéket a II.r. alperes köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II.r. alperes javára 60 napon belül 14. 950.000 Ft-ot, ugyanakkor kötelezte az elsőfokú bíróság az I.r. alperest, hogy, hogy fizessen meg a felperes javára 15 napon belül 4.000.000 Ft-ot, és ennek 1997. május 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatát. Megkereste az elsőfokú bíróság a ...-i K. Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a felperes teljesítésének igazolása mellett a, kerület helyrajzi számú ingatlan tekintetében a szám alatti 100/200 illetőség vonatkozásában a felperes (felperes neve, született, anyja neve:... szám alatti lakos) tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása és öröklés jogcímén jegyezze be. Ezt meghaladóan a keresetet és a II.r. alperes viszontkeresetét elutasította.

Kötelezte az alpereseket egyetemlegesen a felperes javára 1.352.773 Ft perköltség megfizetésére, a Magyar Államnak 289.399 Ft előlegezett költség, továbbá 750.000 Ft eljárási illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította - és ez a peres felek között vitás nem is volt -, hogy 1997. január 13-án Dr. Gönczöl Judit közjegyző előtt adásvételi szerződés jött létre a néhai Sz. K. tulajdonát képező, a ... XI., kerület Z... utcai ikerház ingatlanak az ½ része tekintetében, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint 100/200 tulajdoni hányaddal volt nevezett javára bejegyezve, a felperes haszonélvezeti jogával terhelt. Ezen ingatlant az U. Kft javára 5.000.000 Ft és járulécai erejéig jelzálog terhelte.

Az elsőfokú bíróság a perben eddig eljáró első- és másodfokú bíróság által hozott ítélet tényállásával egyezően megállapította, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére úgy került sor, hogy a felperesnek nagyobb összegű kölcsönre volt szüksége, mivel Cs. V-sal közös üzleti vállalkozásba kívántak kezdeni. A kölcsönre részben az ingatlan tehermentesítéséhez, részben pedig a vállalkozás beindítására szükség. A kölcsönhöz H. Z. révén jutottak, aki a perbeli ingatlan megtekintése után azt megfelelő fedezetnek tartotta. Lényegében a felperes és az I.r. alperes - H. Z. közvetítésével - ténylegesen abban állapodtak meg, hogy az I.r. alperes a felperes részére kölcsönt biztosít három hónapi időtartamra, havi 10%-os kamattal, a kölcsönadott összegnek a kamatokkal növelt

összege 14.950.000 Ft volt, és ezt az összeget jelölték meg a felek az adásvételi szerződésben vételárként. Ilyen előzmények után kötöttek a felek adásvételi szerződést, még pedig akként, hogy a szerződésben a felek 1997. április 13-ig az átvett vételár teljes visszafizetése mellett elállhattak az adásvételi szerződéstől. A vételárat két részletben kellett felperesnek és felperesi jogelődnek visszafizetni, mégpedig 1.750.000 Ft-ot 1997. február 28-áig, míg a fennmaradó 13.200.000 Ft-ot, 1997. április 10-éig.

Rögzítették a felek a szerződésükben azt is, hogy amennyiben az eladók elállási jogukkal nem élnek, 1997. április 13. napját követő három napon belül kötelesek az ingatlant kiüríteni és azt beköltözésre alkalmas állapotban a vevő birtokába bocsátani.

A szerződés megkötésének napján az ingatlanon fennálló jelzálogjog törlése érdekében az U. Kft. követelése kiegyenlítésre került, 5.000.000 Ft tőketartozás és 192.876 Ft kamattartozás kifizetése mellett, s erre tekintettel az U. Kft hozzájárult a jelzálogjog törléséhez. A perbeli ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésekor jóval a szerződésben meghaladott vételáron felül volt. A perben eljáró K. M. igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint 23.732.200 Ft a megismételt eljárásban beszerezett Dr. Répássy András igazságügyi szakértő szakértői véleménye szerint 21.500.000 Ft forgalmi értéket tett ki az ingatlan.

Az elsőfokú bíróság ugyancsak megállapította - amelyet az alap- és megismételt eljárásban hozott ítéletek is megállapítottak -, hogy a felperes, illetve a felperesi jogelőd, mivel a kölcsönösszeget visszafizetni nem tudták, ezért az adásvételi szerződésben kikötött elállási jogukat sem tudták gyakorolni. Ezért az I.r. alperes önhatármúlag az Ő... Kft. igénybevételével lényegében kényszerítette a felpereseket az ingatlanból való kiköltözésre, és az onnan történő kijelentkezésre 1997. április 23. napján. A felperesek helyett Cs. V. által ekkor felajánlott visszafizetés, illetve a visszafizetésre vonatkozó ígérete és az annak alapjául felmutatott banki fedezetigazolást az I.r. alperes, valamint az eljárásban mindvégig részt vevő H.Z. nem fogadta el, és ténylegesen az I.r. alperes által megbízott szállítók, 1997. április 28-án a felpereseket az ingatlanból kiköltöztették. Az ingatlan birtokba vételekor az I.r. alperes által kiállított elismervény tanúsága szerint 1997. április 24-i keltezéssel olyan nyilatkozat készült, amelyben elismerte azt, hogy a felperestől átvette megőrzésre, az annak saját tulajdonát képező ingóságait, 4.000.000 Ft értékben.

A kiköltözés napján azonban az I.r. alperes Sz. K.nal ugyancsak egy nyilatkozatot íratott alá, amelyben Sz. K. azt a nyilatkozatot tette, hogy sértetlenül átvette az alperesnél tárt összes ingóságát, és azokat elszállította.

Az I.r. alperes a birtokba kerülését követően rövid időn belül 1997. május 9-én az ingatlant továbbértékesítette a II.r. alperes részére. A felek a vételárat 15.000.000 Ft-ban határozták meg, s az ingatlan tényleges értéke ekkor az elsőfokú bíróság ítéletének megállapítása szerint 22.000.000 Ft-ot tett ki.

A felperes az eddigi eljárások során több ízben módosította kereseti kérelmét, de végső soron kereseti kérelme mindvégig az volt, hogy a bíróság állapítsa meg a közte, valamint néhai gyermeke és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét, részben színleltség okán, részben pedig amiatt, hogy a szerződésben kikötött vételár az akkori forgalmi értékhez képest aránytalan is volt, továbbá a szerződés megkötése nyilvánvalóan a felperes kijátszására irányult, ezért a szerződés jóerkölcsbe ütköző is. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérte, és ennek keretében vállalta az I.r. alperes javára visszafizetni a vételárat. A II.r. alperessel szemben pedig az ingatlan kiűritésére irányult a kereseti kérelme, mivel álláspontja szerint a II.r. alperes tulajdont nem szerezhette meg, figyelemmel arra, hogy azt az I.r. alperes sem szerezte meg. Ezen kívül hivatkozott arra, hogy a II.r. alperes jóhiszeműnek sem volt mondható. Minthogy a per folyamatban léte alatt gyermeke meghalt, ezért további keresete az volt, hogy az eredeti állapot helyreállítása mellett tulajdonjoga öröklés jogcímén is az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyeztessék.

Nem vitatta azt, hogy a vételár visszafizetése mellett kamatfizetési kötelezettség is terheli, ugyanakkor a megismételt eljárás során ezzel összefüggésben használati díjigényt is előterjesztett a II.r. alperessel szemben. Használati díjigényét a II.r. alperessel szemben 32.830.000 Ft és ennek 2009. július 1. napjától járó kamatai megfizetésére tartotta fenn, kárigényét pedig, amelyet mindvégig a per során ugyancsak érvényesített 4.000.000 Ft tőke és ennek kamatai, mindösszesen 10.682.202 Ft-ban jelölte meg. E kereseti kérelmek körében az igen széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság az alapeljárás során a felperes keresetét elutasította, és perköltség megfizetésére kötelezte.

Ezen alapeljárásban hozott ítéletet azonban a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.145/2004/3. sorszámú végzésével hatályon kívül helyezte, és a bíróságot újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során lefolytatott bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság a 11.P.21.434/2004/69. sorszámú ítéletével az alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a II.r. alperes javára, jelen per eredményétől függő hatállyal bejegyzett tulajdoni hányadra a felperes tulajdonjogát öröklés jogcímén jegyezzék vissza. Kötelezte a felperest az I.r. alperes javára 5.282.200 Ft megfizetésére. Megkereste a földhivatalt a tulajdonváltásnak a felperesi kifizetés igazolását követő átvezetése érdekében, valamint a feljegyzett per törlésére. Kötelezte a bíróság a II.r. alperest, hogy a perbeli ingatlant 60 napon belül ingóságaitól kiűritve adja a felperes birtokában. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.

Ezen megismételt eljárás során hozott elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.619/2007/8. sorszámú rész- és közbenső ítéletével nem érintette, fellebbezett rendelkezései közül az ingatlan kiűritésére vonatkozó rendelkezést helybenhagyta. A szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása körében az

elsőfokú bíróság ítéletét a jogalap tekintetében helybenhagyva, megállapította, hogy néhai Szokol Krisztián és a felperes, valamint az I.r. alperes között a per tárgyát képező ingatlan 100/200 tulajdoni illetősége tekintetében 1997. január 13-án megkötött adásvételi szerződés, továbbá az alperesek között 1997. május 19-én ugyanezen ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

A Fővárosi Ítéltábla ezen rész- és közbenső ítéletében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés semmisségét, részben annak színleltége, részben pedig nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése miatt állapította meg. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatok okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy a felperes, néhai Sz. K. és az I.r. alperes tényleges ügyleti akarata kölcsönszerződés létrehozására, valamint a kölcsönösszeg visszafizetésének ingatlanfedezettel történő biztosítására irányult. Tévedett azonban akkor, amikor az adásvételi szerződést a színleltég mellett nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés miatt is semmisnek minősítette. Erre vonatkozó tiltó rendelkezés hiányában általában nem tilos, valamely szerződéses kötelezettségének a Ptk. XIII. fejezetében felsorolt szerződést biztosító mellékkötelve körén kívül eső eszközössel, valamely más önálló szerződéssel történő biztosítása. Ezáltal az 1997. január 13-án megkötött szerződés jogszabályba nem ütközik. Figyelemmel azonban arra, hogy e szerződés megkötésekor a felek tényleges ügyleti akarata nem az ingatlan tulajdonjogának átruházására, hanem a közöttük ugyanekkor létrejött kölcsönszerződés teljesítésének ingatlanfedezettel történő biztosítására irányult, az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg a szerződés színleltségét, mivel az okiratba foglalt szerződés nem tükrözte a felek tényleges ügyleti akaratát, e színlelt szerződés az általa leplezett szerződés alapján kellett megítélni [Ptk.207.§ (4) bekezdés második fordulata].

A kölcsönszerződés visszafizetésének ingatlanfedezettel történő biztosítására a Ptk-ban a jelzálogjog intézménye szolgál, azt azonban tiltja, hogy a szerződő felek a követelés megnyílta előtt olyan megállapodást kössenek, amely szerint a teljesítés elmulasztása esetén a jogosult szerzi meg a zálogtárgy tulajdonjogát. A szerződő felek ennek a tiltó rendelkezésnek a kijátszására, megkerülésére irányuló szándékkal kötöttek, az eladók részére három hónapos elállási jogot is biztosító adásvételi szerződést. Ezáltal pedig a szerződésük a Ptk.200.§ (2) bekezdés második fordulata alapján semmis.

Nem fogadta el a Fővárosi Ítéltábla a II.r. alperes azon hivatkozását, hogy közte, és az I.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés nem semmis, illetve, hogy jóhiszemű ellenérték fejében történő szerzésére figyelemmel tulajdonjoga nem törölhető az ingatlan-nyilvántartásból. Az Ítéltábla a fenti határozatában utalt arra, hogy önmagában attól, hogy az I.r. alperes olyan dolog átruházására vállalt kötelezettséget, amelynek a szerződéskötéskor nem volt tulajdonosa, a szerződés nem válik érvénytelenné, hiszen a jogszavatosság keretében terhelő kötelezettsége alapján elháríthatja a II.r. alperes tulajdonszerzésének akadályát. Annak

következtében azonban, hogy az I.r. alperes, valamint a felperes és Sz. K. közötti szerződés érvénytelen, az I.r. alperes számára a tulajdonjog megszerzése, ezáltal annak a II.r. alperes részére történő átruházása is lehetetlen. Ezért az alperesek közötti szerződés a Ptk.227.§ (2) bekezdése értelmében semmis.

A felperes kereseti kérelmében tulajdonjoga bejegyzését kérte, ez pedig szükségképpen magában foglalja az alperesek tulajdonjogának törlését is.

Ezáltal a felperes és korábbi pertársa, gyermeke Sz. K. által előterjesztett kereset törlési keresetnek is minősül. A törlési keresetet pedig a felperesek kellő határidőben terjesztették elő. Ezáltal pedig a köztük és az I.r. alperes között létrejött szerződés érvénytelenségének jogkövetkezménye a II.r. alperesre is kihatott.

Nem fogadta el a Fővárosi Ítéltábla a II.r. alperesnek az ingatlanra vonatkozó beruházásai elszámolásának a hiányára vonatkozó hivatkozását sem.

A II.r. alperes ugyanis az ingatlanra fordított beruházásai megtérítése iránt viszontkeresetet nem terjesztett elő, ezért erre irányuló kérelem hiányában arról a bíróság nem is dönthetett.

Mindezen indokbeli kiegészítésekre és helyesbítésekre tekintettel rendelkezett a Fővárosi Ítéltábla a fentebb már ismertettek szerint.

Ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes elődleges kereseti kérelmével egyezően úgy foglalt állást, hogy a felperes által fizetendő kamat és az őt megillető használati díj kiegyenlíti egymást, ezáltal a felperes kamatmentesen köteles visszafizetni a felvett kölcsönt, és az őt megillető használati díjra sem tarthat igényt. Az elsőfokú bíróság azonban a felperest az I.r. alperessel szemben terhelő kamatfizetési kötelezettséget, és őt a II.r. alperessel szemben megillető használati díjigényt számította be, amelyre azonban a vele szemben kötelezett és jogosult eltérő személyére figyelemmel nem volt lehetőség. Ezért az eredeti állapot helyreállítása körében nem mellőzhető annak meghatározása, hogy a felperes milyen ügyleti és késedelmi kamat megfizetésére köteles, illetve esetleg erre irányuló kereset esetén a II.r. alperes milyen mértékű használati díjat tartozik fizetni a felperesnek.

A fentiekben túl nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az ingóságok ellenértékének megtérítésére vonatkozó elsőfokú bírói rendelkezést. E körben a Fővárosi Ítéltábla utalt arra, hogy az nem volt vitás, hogy az I.r. alperes az ingatlanban maradt ingóságokat nem tételesen, leltár szerint vette át a felperestől, és annak visszaadására sem ilyen módon került sor. Az ingatlan birtokbavételekor készült elismervény szerint 4.000.000 Ft értékű ingóságot vett át az I.r. alperes, ugyanakkor Sz. K. azt ismerte el, hogy az összes alperesnél tárolt ingóságát átvette. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az utóbbi nyilatkozat nem bizonyítja, hogy a felperes ingóságait adta ki az I.r. alperes, mivel azokra a nyilatkozat nem terjed ki. Az Ítéltábla álláspontja ezzel szemben az volt, hogy a

rendelkezésre álló adatok alapján nem lehet kétséget kizáróan állást foglalni abban, hogy az I.r. alperes a felperes ingóságait kiadta-e, illetve mely ingóságokkal, milyen értékben nem tudott elszámolni. Nincs adat arra, hogy Sz. K.nak, az I.r. alperes birtokába került ingóságok között voltak-e ingóságai, ha igen milyen értékűek. Ennek hiányában pedig az általa aláírt nyilatkozat tartalma alapján nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a felperes ingóságai az alperesnél maradtak. Ezért a Fővárosi Ítélőtábla az eredeti állapot helyreállítása, valamint az ingóságok tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, mivel olyan terjedelmű bizonyítás lefolytatása szükséges, amely a másodfokú eljárás kereteit meghaladja, ezért ebben a körben a tárgyalás kiegészítése szükséges.

A másodízben megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság a fentebb már ismertetett és a korábbi ítéletekben megállapított tényálláson túl megállapította azt is, hogy az alperesek között 2008. március 13-án engedményezési szerződés jött létre, amelyben rögzítették, hogy a Fővárosi Ítélőtábla jogerős rész- és közbenső ítélete folytán a felperes tulajdonába kerül vissza az ingatlan, így a felperesnek az I.r. alperessel szemben elszámolási kötelezettsége keletkezett az ingatlan vételárával kapcsolatban, míg az alperesek között ugyancsak elszámolás szükséges a közöttük létrejött ügylet miatt. A szerződés szerint ezt akként oldották meg, hogy az I.r. alperes a felperessel szemben fennálló teljes követelését (vételár és járulécai elszámolására vonatkozóan) a II.r. alperesre átruházta, az I.r. alperest a II.r. alperes felé terhelő kötelezettsége ellenében. Ezzel a II.r. alperes az I.r. alperessel szembeni követelését kiegyenlítettnek tekintette. Ezen engedményezési szerződés alapján az elsőfokú bíróság az elszámolást a peres felek között lényegében az eredetivel egyezően ejtette meg, figyelemmel arra, hogy mostmár megszűnt az az akadály, hogy a felperest megillető késedelmi kamatkövetelés a II.r. alperest terhelő használati díjigényt egymásba beszámítsa. Ezért az elsőfokú bíróság az első ízben megismételt eljárás során kifejtetteknek megfelelően az eredeti állapot helyreállítása körében megejtett elszámolás keretében megállapította, hogy a felperesnek vissza kell fizetnie a keresetben elismertként átvett 14.950.000 Ft kölcsönösszeget. Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a felperesnek azon hivatkozását, hogy az első részletként meghatározott 1.700.000 Ft az I.r. alperes részére már megfizetésre került. E körben az elsőfokú bíróság ezen összeg kifizetését nem látta kétséget kizáróan megállapíthatónak. Ellentmondásos volt Cs. V. és a felperes előadása abban a körben, hogy ezen első részlet tekintetében pontosan mekkora összeg került átadásra. Hol 1.750.000 Ft-ról, hol 1.500.000 Ft-ról beszéltek, végül a felperes 1.700.000 Ft-ot jelölt meg kifizetett összegként. Ugyanakkor Cs. V. úgy nyilatkozott, hogy ezt az összeget H. Z. felé fizetette meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperesi kereset szerint a kölcsönszerződés az I.r. alperessel jött létre, ezért H. Z.részére történő teljesítést az elsőfokú bíróság nem számolhatta el az I.r. alperes felé történő törlesztés fejében, figyelemmel arra is, hogy amennyiben történt is ilyen kifizetés, annak összege megnyugtatóan bizonyításra nem került. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperes által visszafizetendő 14.950.000 Ft ezen az alapon nem csökkenthető. Az engedményezésre figyelemmel pedig a felperesnek ezt az összeget a II.r. alperes részére kell visszafizetnie.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során is elfogadta a felperesnek azon érvelését, hogy az általa visszafizetendő összeg kamata ellentételezi az ingatlan használati díját, ezért a marasztalási összeget kamatmentesen kell visszafizetnie. Az engedményezésre tekintettel most már a kamat és a használati díj egymásba történő beszámításának akadálya nem volt, és mellőzhető volt annak pontos kiszámítása is, hogy a felperesnek milyen összegű kamatot kellett volna fizetnie, illetőleg, hogy a II.r. alperes milyen mértékű használati díj fizetésére lenne köteles. Ezért korábbi álláspontját fenntartva, azt állapította meg, hogy a használati díj és a késedelmi kamat egymást kioltják, így a felperes késedelmi kamattal, míg a II.r. alperes használati díjjal nem tartozik. Az elsőfokú bíróság az 1/2005. Polgári Jogegységi Határozatban kifejtetteket, jelen esetre is alkalmazhatónak találta.

A megismételt eljárás során a II.r. alperes viszontkeresetet terjesztett elő az általa eszközölt beruházásai elszámolása iránt. Ezen viszontkeresetet az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak. Az ezzel összefüggésben szerzett szakértői vélemény részletezte és értékelte az alperes által állított beruházásokat. Ezen beruházások egy részét a felperes vitatta, az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy ha teljes egészében a II.r. alperes beruházásaiként is valósultak meg az általa állított beruházások, a tizenkét-tizenhárom éves időmúlás alatti avulás és használat miatt a jelenlegi forgalmi értékben ezen beruházások értéknövelő tényezőként figyelembe nem vehetők. A 2008. évben végzett beruházás pedig a szakértői vélemény szerint nem tekinthető értéknövelőnek, csupán fenntartási jellegű munkának minősíthető, kivitelezése hibás is volt, s ezzel nemhogy értéknövelő, hanem az állagot rontó, állagot károsító hatása volt. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a II.r. alperes javára e címen semmilyen mértékű térítést nem látott megállapíthatónak.

Az elsőfokú bíróság a felperes által igényelt ingó egyenérték megfizetése iránti kereseti kérelmét megalapozottnak találta az I.r. alperessel szemben. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az alperesek végül is egyező nyilatkozatot tettek arra vonatkozóan, hogy az engedményezés az ingóságok értékének megtérítésére nem terjedt ki. Ezen alperesi álláspontot végső soron az engedményezési szerződés szövege is alátámasztja, mert az I.r. alperes a felperessel szembeni követelését ruházta át, a kötelezettségéről nem esik szó. Az ingóságokkal kapcsolatban ezért az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az engedményezés tartalmából eredően az ingóságokkal kapcsolatos felperesi követelés beszámíthatósága kizárt. A követelés megalapozottsága esetén annak megfizetésére az I.r. alperes önállóan kötelezhető. A megismételt eljárásban a felperes ezen ingóságok, illetőleg azok kiadása, visszaadása körében újabb bizonyítékra hivatkozni nem tudott, további újabb bizonyítási indítványt sem terjesztett elő. Ugyanakkor az I.r. alperes is csupán a Sz. K. által aláírt elismervényre, mint bizonyítékra hivatkozott, ezen túlmenő bizonyítási indítványt az I.r. alperes sem terjesztett elő.

Ezért az elsőfokú bíróság az ingó egyenérték megfizetésével kapcsolatban a korábbi ítéletben kifejtett álláspontját tartotta fenn, és az ingó kár megfizetése körében az I.r. alperes felelősségét megállapította. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság hivatkozott arra, hogy a büntető eljárásban hozott ítéletből is egyértelműen megállapítható, hogy a felperes kényszer és fenyegetés hatása alatt hagyta el az ingatlant a birtokba vétel az I.r. alperes részéről az ingatlan és az ingóságok tekintetében is ilyen módon jogellenesen történt. A felperesnek nem állt szándékában, hogy ezeket az ingóságokat megőrzésre az I.r. alperesnek átadja. Az átvételt azonban az I.r. alperes által aláírt nyilatkozat egyértelműen bizonyítja és bizonyítja az átvett ingóságok értékét is. Az I.r. alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az ingóságokat a felperes részére visszaadta, azokkal elszámolt. Az I.r. alperes által hivatkozott Sz. K. nyilatkozata önmagában a felperestől átvett ingóságok visszaadását nem bizonyítja. E körben elfogadta és helytállónak találta a felperesnek az arra való hivatkozását, hogy Sz. K. nyilatkozata az átvétel körében kifejezetten a saját ingóságaira vonatkozott, a leírt szöveg szerint is, ezzel szemben az I.r. alperes által aláírt nyilatkozatban a felperesi ingóságok átvételéről van szó. A lefolytatott bizonyítási eljárás adataiból Sz. K. nyilatkozata, U. G. tanú nyilatkozata alapján megállapítható volt az is, hogy Sz. K. a pertárgyát képező ingatlanban grafikai stúdiót működtetett, amelyhez különböző eszközök, számítógépek, nyomtatók voltak, amelyek nyilvánvalóan komolyabb értéket képviseltek. Ez is azt támasztja alá, hogy Sz. K. vallomása nem vonatkozhatott a felperesi ingóságokra. Az ingóságok visszaadása körében értékelte az elsőfokú bíróság a továbbiakban Sz. K. részletes nyilatkozatát az ingatlan kiürítésével kapcsolatban, azt, hogy az ingatlan kiürítését az I.r. alperes intézte, s ő rendelte meg a szállítókat, akik már a pakolást megkezdték, amikor ők a helyszínre érkeztek. A kiürítés körülményei olyanok voltak, amelyből az a következtetés vonható le, hogy a helyszínen lévő, s már becsomagolt dolgokat áttekinteni nem tudták, mivel a költöztetés az I.r. alperes és H. Z. által kialakított kényszerhelyzetben és fenyegetettség alatt történt, amelyben a felperes nem is vett részt. Az így kialakított helyzet pedig semmiképpen nem tekinthető megszokottnak, és ilyen körülmények között Sz. K. befolyástól mentes nyilatkozatot nem is tehetett.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy Sz. K. által aláírt átvételi elismervény nem tekinthető az I.r. alperes által átvett, a felperes tulajdonát képező ingatlanokra vonatkozó átvételi elismervénynek. Ezért az elsőfokú bíróság a felperes kártérítési igényének helyt adott, és az I.r. alperest kötelezte 4.000.000 Ft és ennek késedelmi kamatai megfizetésére. A perköltség körében pedig az elsőfokú bíróság figyelembe vette az eddigi eljárások költségeit, továbbá azt, hogy a felperes túlnyomó részében az elsődleges kereset tekintetében pernyertesnek tekinthető, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett a felek által viselendő perköltségről.

Az ítélet ellen mindegyik peres fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének lényegében helyes tényállása mellett, sérelmezte a felperes által érvényesített ingókár megtérítési

igényének a II.r. alperessel szemben fennálló fizetési kötelezettségébe történő beszámításának a kizártságát, ezzel összefüggésben a megismételt eljárás során előterjesztet előkészítő iratában foglaltakat tartotta fenn, mely szerint engedményezés esetén is a beszámításnak a Ptk.329.§ (3) bekezdése alapján helye van. Ugyanakkor sérelmezte az elsőfokú bíróság ítéletét abban a körben, hogy az elsőfokú bíróság a felperes által fizetendő késedelmi kamatot és a II.r. alperest terhelő használati díjat lényegében azonos mértékűnek találva, egymásba azt beszámította. Álláspontja szerint a II.r. alperest késedelmi kamat nem illeti meg, mivel a felek között érvénytelen szerződés jött létre, így az érvénytelenség kiterjed a mellékkötelezettségekre is. A II.r. alperest ugyanakkor terheli az ingatlan használatáért fizetendő díj, mert ő ténylegesen a felperesnek nyújtott bármilyen ellenszolgáltatás nélkül jutott komoly bevételhez az ingatlan hasznosításával. Ezzel összefüggésben utalt arra is, hogy a Fővárosi Ítéltábla jogerős rész- és közbenső ítéletével kötelezte a II.r. alperest az ingatlan birtokba bocsátására, amelynek a mai napig a II.r. alperes nem tett eleget, tehát a bérleti díj a jogerős részítéletet követően, és annak kamatai mindenképpen megilletik a felperest. Külön sérelmezte a javára elszámolt perköltséget, mivel az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes az alperes viszontkeresete körében pernyertes lett, és ezt a perköltség körében az elsőfokú bíróság nem értékelte. Ebben a körben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását.

Az I.r. alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte, az őt terhelő részében. E körben a felperesi kereset elutasítását és a felperesnek perköltség viselésére történő marasztalását kérte. Külön sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a II.r. alperessel egyetemelegesen kötelezte őt a perköltség megfizetésére. Fellebbezésének indokolásában megalapozatlannak tartotta az őt terhelő részében az elsőfokú bíróság ítéletét. Ezzel összefüggésben hivatkozott arra, hogy az ingatlanban maradt ingóságokat nem tételesen, leltár szerint vette át, így annak visszaadására sem ekként került sor. Az ingatlan birtokbavételekor felsorolás nélkül 4.000.000 Ft értékű ingóságot hagyott hátra a felperes, ugyanakkor Szokol Krisztián ugyanilyen értékű ingók átvételét ismerte el, és elismerte, hogy a lakás kiürítésekor a lakásban tárolt összes ingóságot átvette, azokat elszállította. Nem fogadta el az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy Sz. K.nak és U. G.nak annak ellenére, hogy maguk is órákon keresztül pakoltak, nem volt lehetőségük a csomagolás és a pakolás ellenőrzésére. Miután pedig a lakásban minden ingóság elszállításra került, ez a perben bizonyítást nyert, ezért az elsőfokú bíróság kellő alap nélkül kötelezte őt az ingóságok ellenértékének a megfizetésére. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben kérte megváltoztatni.

A II.r. alperes elsődlegesen ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte, másodlagosan pedig annak hatályon kívül helyezését. Fellebbezése első részében a perben kirendelt szakértői véleményekben foglaltakat vitatta, amelyek az ingatlan forgalmi értékét 21.500.000 Ft-ban határozták meg. Változatlan álláspontja volt, hogy az ingatlan forgalmi értéke a perbeli időben 14.950.000 Ft körül volt. Hivatkozott ezzel összefüggésben arra is, hogy az adásvételi szerződéstől a felperesek nem álltak el, és azt nem támadták meg, holott

arra lehetőségük lett volna. Változatlanul az eddigi eljárásokban is már előadott azon álláspontját ismételte meg, hogy a II.r. alperes jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartás adatiban bízva, a legnagyobb körültekintés mellett vásárolta meg az ingatlant. Az előzményekről tudomással nem bírt, az adásvételi szerződés megkötésekor a perről sem volt tudomása, így álláspontja az, hogy a II.r. alperes a perre okot sem adott, amelyet a perköltségviselés körében kellett volna az elsőfokú bíróságnak értékelnie. Sérelmezte az elsőfokú bíróság ítéletét abban a körben is, hogy a felperes által fizetendő késedelmi kamatot ellentételezi az ingatlan használati díja. A II.r. alperes számlákkal igazolta, hogy az ingatlant pontosan milyen összegű bérleti díjért tudta kiadni, és sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem az általuk igazolt összeget vette figyelembe, amelyet a II.r. alperes számlákkal igazolt. Ezért az elsőfokú bíróság iratellenesen döntött a kamat és a használati díj egymásba történő beszámításáról. Vitatta az elsőfokú bíróság azon megállapítását is, hogy a felperes túlnyomórészt pernyertes lenne a II.r. alperessel szemben, mivel a II.r. alperes „kényszer” alperes, az általa jóhiszeműen megvásárolt ingatlant védve került a másik két fél által generált perbe. A II.r. alperessel szembeni kereset tűrésre irányult, ezért sem tekinthető vele szemben a felperes pernyertesnek. Külön sérelmezte, hogy az alperesek perköltségben való marasztalását egyetemlegesen mondta ki az elsőfokú bíróság. Az egyetemleges kötelezés a II.r. alperessel szemben méltánytalan. Ugyanakkor a felperes javára elszámolt ügyvédi munkadíjat eltúlzottnak találta, és azok felmerülését a felperes nem is igazolta. Ezért a II.r. alperes ebben a keretben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását.

A felperesi fellebbezés kisebb részben alapos, az I.r. alperes fellebbezése, míg a II.r. alperes teljes egészében alaptalan az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság az eddigi eljárások adatai alapján helytállóan állapította meg a tényállást, és a jogerős rész- és közbenső ítéletet követően a felek közötti elszámolást is döntő részben helytállóan ejtette meg. Ezért az elszámolás körében a felperesnek a beszámíthatóságra vonatkozó kifogását kivéve, valamennyi fél előadása alaptalan volt. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg - és ez a peres felek között nem is volt vitás -, hogy a megismételt eljárás során az alperesek között engedményezésre került sor. Az engedményezés tényét és annak tartalmát az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette ítéletében. Az engedményezésre tekintettel megalapozott volt az elsőfokú bíróság álláspontja, mely szerint most már nincs akadálya annak, hogy jogerős rész- és közbenső ítélettel is megállapított, a peres felek közötti érvénytelen szerződés jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása körében az egymással szembeni követelések beszámíthatóvá váltak. Az eredeti állapot helyreállítása körében pedig - nem vitásan - a felperes köteles visszafizetni az általa sem vitatottan kölcsönösszegként átvett 14.950.000 Ft-ot.

Osztotta a másodfokú bíróság is az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az első részlet - különböző összegekben megjelölt - megfizetését a felperesnek kellett volna a perben bizonyítania. Ezen összegnek az I.r. alperes részére történő kifizetését azonban a felperes kétséget kizáróan nem bizonyította. Helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra ezzel összefüggésben, hogy mind a felperes, mind pedig Cs.

V. előadásai részben egymással ellentétesek voltak, így nemcsak a felperes által állított kifizetés ténye, hanem annakösszecszerűsége sem volt kétséget kizáróan megállapítható.

Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy amennyiben igazolható lett volna az, hogy H. Z. részére történt a teljesítés, ez a felperest az I.r. alperessel szembeni fizetési kötelezettsége alól nem mentesíti. A felperesnek ugyanis az I.r. alperessel szemben állt fenn fizetési kötelezettsége, az eredeti állapot helyreállítása körében. Ezért megalapozottan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes 14.950.000 Ft-ot köteles visszafizetni, az engedményezésre tekintettel mostmár a II.r. alperes javára. Tévesen hivatkozott arra a felperes, hogy az érvénytelen szerződés esetén az érvénytelenség a mellékkötelezettségre is kiterjed, ezért késedelmi kamat megfizetésére nem köteles.

A perbeli esetben arról van szó, hogy a peres felek között szerződés a Ptk.202.§ alapján érvénytelen, semmis.

Semmis szerződés pedig *ex tunc* hatályú, vagyis az eredeti állapot helyreállításának van helye, vagyis a felperes köteles visszafizetni az átvett kölcsönösszeget és ennek a szerződéskötéstől járó késedelmi kamatai megfizetésére jogszabály alapján köteles, míg a II.r. alperes ugyanezen időponttól az ingatlan használatáért használati díj megfizetésére köteles. A perben kirendelt szakértői véleménnyel szemben a másodfokú bíróság sem fogadta el a II.r. alperesnek azon hivatkozását, hogy a szakértői véleményben meghatározottnál alacsonyabb összegű bérleti díjért hasznosította az ingatlant, és csupán ezen alacsonyabb bérleti díj összeg megfizetésére lenne köteles. Az a körülmény ugyanis, hogy a II.r. alperes esetleg a piaci érték alatt hasznosította az ingatlant, az ő érdekkörébe eső ok, az a felperes terhére nem eshet.

Az elsőfokú bíróság - figyelemmel az 1/2005. Polgári Jogegységi Határozatban kifejtettekre -, hogy a felperest terhelő kamatfizetési kötelezettség, valamint a II.r. alperest terhelő használati díj megfizetésének a kötelezettsége az egyenértékűség elvét szem előtt tartva egymással szemben beszámíthatók, és azok egymást kioltják. Így a felperes a marasztalási összeg után késedelmi kamatot nem köteles fizetni, ugyanakkor a II.r. alperes sem köteles az ingatlan használata fejében használati díj megfizetésére.

A másodfokú bíróság is elfogadta az elsőfokú bíróság álláspontját a felperes által érvényesített ingókár körében, és a másodfokú bíróság is megállapította ezzel összefüggésben az I.r. alperes felelősségét. Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos okfejtését a másodfokú bíróság minden tekintetben osztotta, azt kiegészíteni nem kívánja. Ezzel összefüggésben csupán azt emeli ki a másodfokú bíróság az I.r. alperes fellebbezése kapcsán, hogy helytálló volt az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy az I.r. alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az általa átvett ingóságokat az átvételi elismervényben foglaltak szerint, az ott írt összegben a felperes részére visszaadta. A II.r. alperes az ingóságok visszaadása körében pedig kizárólag Sz. K.

nyilatkozatára hivatkozott. Ezen nyilatkozat tartalmával kapcsolatban a másodfokú bíróság álláspontja is megegyezett az elsőfokú bíróság által kifejtettekkel, annak tartalma az átvételi elismervény elkészülésének körülményei körében a nyilatkozat elkészítése Sz. K. részéről semmiképpen sem volt befolyástól mentes, ugyanakkor a nyilatkozat tartalmából csupán arra vonható következtetés, hogy Sz. K. saját ingóságai tekintetében tette ezt a nyilatkozatot, s hogy ilyen ingóságai az ingatlanban voltak, az pedig a per adatai és a tanúk vallomásai alátámasztották. Ilyen körülmények között ez a nyilatkozat kétséget kizáróan nem igazolja, hogy az I.r. alperes a felperes ingóságait adta volna vissza a felperes fiának, Sz. K.nak. Márpedig a bizonyítási teher következményeként a bizonyítatlanság kockázatát ebben a körben az I.r. alperesnek kell viselnie.

Ugyanakkor tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor az alperesek között létrejött engedményezési szerződésre tekintettel, a felperes az I.r. alperessel szemben megillető kárigényét a II.r. alperessel szemben fennálló tartozásába nem látta beszámíthatónak. Függetlenül attól, hogy az alperesek az engedményezési szerződésben csupán az eredeti állapot helyreállítása körében az I.r. alperesnek a felperessel szembeni követelését engedményezte a II.r. alperesre, s hogy nyilatkozatuk szerint az engedményezés a felperes által érvényesített ingó egyenérték megfizetését nem érinti, a felperes ezen kárigényét a II.r. alperessel szemben a Ptk.329.§ (3) bekezdése alapján beszámíthatja.

E rendelkezés szerint ugyanis a kötelezett az engedménnyessel szemben érvényesítheti azokat a kifogásokat, és beszámíthatja azokat az ellenköveteléseket is, amelyek az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállott jogalapon keletkeztek. Nem vitás, hogy a felperes kárigényét az I.r. alperessel szemben érvényesítette, és az I.r. alperessel szembeni, őt terhelő tartozás összegébe ezt a követelését a felperes be is számíthatta volna. Az engedményezés ezen a körülményen nem változtat, a fentebb idézett jogszabályhely alapján a felperes az engedménnyessel szemben is beszámíthatja mindazon követeléseit, amelyek az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek. Ezért a másodfokú bíróság a felperest megillető kárigényt és ennek kamatait a II.r. alperessel szembeni tartozásába beszámította.

Figyelemmel arra, hogy a felperest megillető ezen kárigény már az eredeti állapot helyreállítása körén kívül esik, ezért ezen összeg után - mint ahogy arról az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett - a felperest késedelmi kamat megilleti. A 4.000.000 Ft-nak a törvényes késedelmi kamatai pedig 1997. május 1. napjától kezdődően az ítélethozatalig bezárólag a marasztalási összeggel együtt mindösszesen, 10.432.202 Ft-ot tesznek ki, ugyanakkor a felperes fizetési kötelezettsége 14.950.000 Ft a II.r. alperes felé, a két összeget egymásba beszámítva, a különbözet 4.517.798 Ft, ezért a másodfokú bíróság a felperesnek a II.r. alperes felé fennálló fizetési kötelezettségét, erre az összegre szállította le, ugyanakkor az I.r. alperessel szembeni keresetét a felperesnek elutasította.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is megváltoztatta, és a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a II.r. alperest kötelezte a felperes javára perköltség megfizetésére, valamint a Magyar Állam által előlegezett költség, illetőleg eljárási illeték külön felhívásra történő megfizetésére. Mivel a felperes keresete az I.r. alperessel szemben a kártérítési igény körében - figyelemmel annak a II.r. alperessel szemben fennálló tartozásába történő beszámításra - alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az I.r. alperes javára fellebbezési eljárási részköltség megfizetésére. Ugyanakkor a fellebbezési eljárási költség megfizetése körében a felperes a II.r. alperessel szemben a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján túlnyomórészt pernyertes lett, ezért a felperes fellebbezési eljárási részköltségeinek a megfizetésére a II.r. alperes köteles.

, 2010. november 10.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő