

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.376/2007/11. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb Dr. F. D. ügyvéd, kirendelt eseti gondnok (...), utóbb a fellebbezési eljárásban Dr. Fónyad Dezső és Dr. Sztás Benedek meghatalmazott ügyvéd (Miskolc, Palóczy utca 15. szám) által képviselt felperes neve (...) felperesnek - a Dr. Répássy Csaba Ügyvédi Iroda (Miskolc, Dózsa György utca 7. szám, ügyintéző: Dr. Répássy Csaba ügyvéd) által képviselt ... alperes ellen szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása és egyéb iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 7. P. 22.629/2004/99. számú ítélete ellen a felperes által 101. sorszám alatt előterjesztett és a fellebbezési eljárásban 10. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperes által az állam javára megtérítendő kereseti illeték összegét 900 000 (Kilencszáz-ezer) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperesnek 250 000 (Kettőszáz-ötvenezer) Ft fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900 000 (Kilencszázezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A felperes tulajdonában állt a ... helyrajzi számú, ... szám alatti kivett, lakóház udvar, kereskedelmi egység megjelölésű 474 m² területű ingatlan, amelynek 1/2 tulajdoni hányadát az 1984. február 24-i bejegyzéssel adásvétel, míg további 1/2 tulajdoni hányadát az 1986. április 28-i bejegyzéssel közös tulajdon megszüntetése címén szerezte meg.

A felperes és az alperes perbeli nyilatkozataiból megállapíthatóan az ingatlanra a felépítményt a felperes az annak idején az ő és szülei tulajdonát képező ... GMK-val építette fel, és a GMK megszűnését követően egy évig benne lakott az ingatlanban. 1990-től kezdődően az ingatlant bérbeadás útján hasznosította, a bérlő előbb a ... Bt. volt, utóbb, annak megszűnését követően a ... Szolgáltató Bt. lett. Az alperes kültagja volt a korábbi bérlőnek és kültagja a jelenlegi bérlőnek is.

A peres felek 1996. február 1-jén ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amelyben a felperes 8 000 000 forint, részletekben fizetendő vételáron eladta a perbeli ingatlant az alperesnek. A felek rögzítették a szerződésben, hogy a részletfizetésre tekintettel a felperest további 4 000 000 forint kamat illeti meg. Abban állapodtak meg továbbá, hogy a vételárból elsődlegesen a kamat összegét kell elszámolni és csak ezt követően kerül sor a tőke megfizetésére akként, hogy az alperes 1996. február 1-jétől a vételár és a kamatok teljes összegének megfizetéséig minden hó 15. napjáig esedékesen 100 000 forint törlesztő részletet, 1997. januárjától pedig minden év első hónapjában további 500 000 forint törlesztő részletet fizet meg a felperesnek. Az eladás a szerződés 4. pontja szerint tulajdonjog fenntartással történt, akként, hogy a felperes az alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez már a szerződés aláírásával hozzájárulását adta, azzal a kikötéssel, hogy a tényleges bejegyzés csak a teljes vételár kifizetésének igazolása esetén történhet meg. A tulajdonjog fenntartásra tekintettel a felperes hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonjog átszállásig az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom legyen bejegyezve. A felek a ténylegesen megfizetésre kerülő - kamatokkal 12 000 000 forint összegű vételárból - 2 000 000 forintot foglalónak tekintettek, mely összegről akként rendelkeztek, hogy ha a szerződés a felperes hibájából hiúsul meg, az alperes annak kétszeres összegére tarthat igényt, az alperes hibájából történő meghiúsulás esetén pedig a foglaló egyszeres összege a felperes birtokában marad.

A felperes az alperes által fizetett vételár részleteket 2002. januárjáig átvette, ezt követően azonban - a 2001. december 14-én személyesen előterjesztett jelen perbeli keresetében is részletezett indokok miatt - az átvételt megtagadta. Ezt követően az alperes a szerződésből folyó fizetési kötelezettségét bírói letét útján teljesítette, és a ... Földhivatal a per folyamán az alperes tulajdonjogát, a tulajdonjog bejegyzési kérelmet a kérelem eredeti rangsorában elintézte, feltételezhetően a 2003. év folyamán bejegyezte.

A ... Ügyészség a ... Bíróság előtt pert indított a felperes ellen cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezés iránt, amely perben a Miskolci Városi Bíróság a P.20.088/2003/17. sorszámú ítéletével a felperest cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezte, és a fellebbezés folytán eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság a 2004. február 26-án meghozott 3.Pf.20.064/2004/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A felperes által időközben a gondnokság alá helyezésének megszüntetése

íránt indított perben az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítélete ellen előterjesztett fellebbezést a jelen perben felülvizsgált elsőfokú ítélet meghozataláig a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság még nem bírálta el.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság az alperes által indított közigazgatási perben a perbeli ingatlan tulajdonszerzési illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét 16 000 000 forintban megállapító illetékhivatali határozat megváltoztatására a 2004-ben meghozott jogerős ítéletében nem talált alapot.

A felperes a jelen perben előterjesztett és többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1996. február 1-én megkötött adásvételi szerződés a Ptk-nak a szerződéskötéskor hatályban volt 17. §-a alapján semmis, tekintve, hogy annak megkötésekor az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége hiányzott. Ennek megfelelően a Ptk. 237. §-ának rendelkezésére figyelemmel kérte a bíróságtól a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását, valamint az alperes kötelezését 25 290 000 forint használati díj és kártérítés megfizetésére. Hivatkozott arra, hogy a szerződés kikötései oly mértékben hátrányosak reá nézve, hogy azt a Ptk-nak a jognyilatkozat megtételekor hatályban volt 18. §-ában foglaltak szerint sem lehet érvényesnek tekinteni. A keresetében előadottak bizonyítására igazságügyi elmeorvos szakértői vélemény beszerzését indítványozta.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötés időpontjában a felperes nem volt cselekvőképtelen, illetve, hogy a felperesnek cselekvőképtelensége esetén is érdekében állt a szerződés megkötése. Utalt arra, hogy a felperes a saját pénzügyei tekintetében mindig logikusan és ésszerűen cselekedett.

Az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott bizonyítási eljárást lefolytatva igazságügyi elmeorvos szakértői véleményt szerzett be a Miskolci Igazságügyi Szakértői Intézet Orvosszakértői Irodájától. A kijelölt szakértőként eljár

Dr. Sz. E. a korábban az ugyancsak az intézet által a felperes ellen hivatalos személy megsértésének vétsége miatt 1984-ben indult büntetőeljárásban, illetve a 2002-ben rongálás vétségének elkövetése miatt indult büntetőeljárásban készült szakértői vélemények, valamint a felperes személyes vizsgálata alapján megállapította, hogy a felperes téveszmés elmebetegségben (Psychosis paranoides) szenved. Betegségének pontos kezdete nem ismert, de az több évtizede fennáll, ezért pszichés állapota miatt az ügyei önálló viteléhez szükséges belátási képessége tartósan, teljes mértékben hiányzott a perbeli szerződés megkötésekor. A szakértő az ezt követően a 2000. január 12-én megtartott tárgyaláson szóban is megerősítette az írásbeli szakvéleményében elfoglalt álláspontot és arra is kitért, hogy a felperes betegsége laikusok számára nem feltétlenül ismerhető fel azonnal, illetve, hogy az egészségi állapottól függően egy adott szituációban mindezek ellenére nem kizárt a belátási képesség megléte.

Az elsőfokú bíróság ezt követően tanúkat hallgatott meg, akik közül K. P., M. M. A., L. F. K., F. I., az okiratot szerkesztő Dr. T. T., S. I., K. M., Cs. J. és B. L. érdektelennek tekinthető tanúk arról számoltak be, hogy a felperest a saját

ügyeiben felelősen viselkedő üzletemberként ismerték meg. Az ingatlan bérbeadása alatt a bérleti díj fizetésével, illetve az ingatlanon tapasztalt esetleges állagromlásokkal kapcsolatban érdekeit határozottan érvényesítette. A perbeli adásvételi szerződés megkötését megelőzően az ingatlant 7 millió forintért eladásra hirdette, azonban a tanúk közül azok, akik potenciális vásárlóként jelentkeztek, ezt az árat az ingatlan akkori állapotához képest túlzottnak tartották, ezért az üzletkötéstől elálltak. A felperes ugyancsak tanúként meghallgatott testvére, N. B. arról adott számot tanúvallomásában, hogy a felperes a pénzügyeit mindig saját maga intézte, segítségre nem szorult, azonban mindig is „ideges és izgága” volt, édesanyjuk ezért arra biztatta őt, hogy „ne bántsa a felperest, majd minden elrendeződik”. A szülőknek az volt az álláspontja korábban is, hogy a felperesre „rá kell hagyni mindent, nem kell vele ellenkezni és akkor szépen lezajlik az élet”. N. B. B., aki a felperesnek 35 éve szomszédja, tanúvallomásában utalt arra, hogy a felperes a közös lakóépületben „olyan dolgokat csinált, amit ép ésszel nehéz elfogadni”. Öntörvényűen, az ő engedélyük nélkül végzett átalakításokat az ingatlanon, és ha bármilyen magatartását szóvá tették, arra nyomban magas hangon, arrogánsan reagált, fenyegetőzött. Körülbelül három éve a felperes higgadtabb és csendesebb, de nagyon ellentmondásos személy, egyrészt filléreken spórol, másrészt százezrekkel jótékonykodik.

Az alperesnek a perben kirendelt igazságügyi elmeszakértő véleményére tett észrevételeire, illetőleg az általa becsatolt ideg- és elmeorvosoktól beszerzett véleményekre tekintettel az elsőfokú bíróság elrendelte az igazságügyi orvosszakértői vélemény felülvizsgálatát. Az Egészségügyi Tudományos Tanács Egészségügyi Területen Működő Igazságügyi Szakértői Testülete (ETTISZT) - miután a felperes a szakértői vizsgálaton nem jelent meg - a rendelkezésére álló iratok alapján állapította meg azt, hogy a felperes téveszmés elmebetegségben (paranoid psychosisban) szenved, a betegség a személyiség paranoid irányú eltolódásából tovább fejlődve a valószínűsíthetően több évtizedes fennállása során elmebetegséggé alakult. A kóros élmények és a szerződéskötés között közvetlen kapcsolat állapítható meg, mindezek alapján az ETTISZT egyetértett a perben beszerzett igazságügyi orvosszakértői véleménnyel abban, hogy a felperesnek az ügyei önálló viteléhez szükséges belátási képessége pszichés állapota miatt tartósan, teljes mértékben hiányzott az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában.

Az alperes ezt követően további elmeorvosi véleményeket szerzett be, amelyek rendkívül részletesen taglalták az igazságügyi szakvélemény ellentmondásait és hiányosságait. Így a Dr. R. P. ideg- és elmeorvosprofesszor által adott vélemény többek között észrevételezte, hogy a felperes személyes vizsgálata nélkülözte az úgynevezett strukturált interjút, emellett noha a felperes korábban elmeorvosi szakvizsgálathoz kötött gyógyszert szedett, az anamnézis nincs feltárva. A felperes beszámolójában a kóros tartalmak túlságosan szerteágazóak, ez felveti a szellemi leépülés lehetőségét, ami viszont ellentmond az ép intellektusra és jó tájékozottságra vonatkozó szakértői megállapításnak. Ellentmondást talált továbbá a korábbi, 1984-ben, illetve 2002-ben megállapított gyanakvós személyiségzavar és az utóbb megállapított téveszmés elmebetegség diagnózisa között. A személyiségzavar a vizsgálat idején fennálló valamilyen kóros állapotot jelent, azonban nem igazolhatja a belátó képességet kizáró állapot fennállását több évvel korábbi cselekményre vonatkozóan. Hasonló ellentmondásra világított rá az alperes által felkért Dr. F. M. igazságügyi elmeorvos szakértő, továbbá Dr. W. E. neurológus és

pszichiáter szakorvos véleménye is, utalva arra, hogy a korábban diagnosztizált személyiségzavarral szemben az elmebetegséget csak a perben kirendelt igazságügyi orvosszakértő és csak a 2003-ban készített szakvéleményben állapította meg, és ha már korábban is fennállt volna a jelenlegi súlyos fokú elmebetegség a felperesnél, annak tünetei egy laikus ember számára is felismerhetőek lettek volna. Ugyanakkor arra is lehet következtetni, hogy a 2003-ban alkotott vélemény által megállapított több évtizede fennálló elmebetegség lefolyása változó lehetett, lehettek aktív szakok és lehettek tünetszegény, úgynevezett remisszív állapotok egyaránt.

Az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakvéleménnyel szemben felmerült aggályok miatt elrendelte a felülvélemény kiegészítését. Az ETTISZT az alperes által becsatolt szakvélemények közül Dr. R. P. egyetemi tanár szakvéleményét rendkívül alaposnak és figyelemre méltónak találta. Megállapította, hogy valóban nem határozható meg egzakt módon az, hogy egy paranoid személyiségzavar mikor dekompenzálódik olyan mértékben, hogy már paranoid pszichosissnak minősíthető. A korábbi felülvélemény nem is határozta meg ezt az időpontot, mindössze a betegség valószínűsíthetően több évtizedes fennállására utalt. Kétségtelen, hogy dokumentáció hiányában nincs adat arra, hogy a felperes cselekedeteit nyilatkozata szerint irányító úgynevezett „belső hang” korábban, más körülmények között is jelentkezett volna, illetve, hogy azt a felperes szándékosan eltitkolta volna, de az sem igazolható, hogy a parancsoló hallucináció évtizedeken keresztül semmilyen, a felperes életét alakító, tetten érhető cselekedetben, vagy döntésben ne mutatta volna meg magát. A felülvélemény a perben kirendelt igazságügyi elmeorvos szakértői szakvéleményben felállított diagnózist elfogadta, mint az aktuális vizsgálatkor észlelt elmebetegségi tünetfelsorolás alapján felállított diagnózist. Az ebből, a korábbi években fennálló belátási képességre vonatkozó következtetést pedig elfogadhatónak tartotta. Megtekintve azonban a felülvélemény óta keletkezett dokumentációt, az ETTISZT érzékelte azt a reális kétséget, amely a felperes 1996-ban tehát a szerződéskötés időpontjában fennálló belátási képességét érintette. Erre tekintettel annyiban módosította a korábbi felülvéleményt, hogy a belátási képességre vonatkozó megállapítás már nem fogadható el a korábbi határozottsággal, s miközben korábbi véleményének elemző részét, kórisméjét változatlanul fenntartotta, véleménye az volt, hogy a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor belátási képessége pszichés állapota miatt valószínűsíthetően csökkent lehetett, akár teljesen hiányozhatott is, de ez orvos-szakértőileg a bizonyossággal határos valószínűséggel nem igazolható, de nem is zárható ki.

A lefolytatott bizonyítási eljárást követően meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, kötelezte a felperest az állam javára kereseti illeték és az alperes javára perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint a kereset elbírálásánál a Ptk-nak a szerződés megkötésekor hatályban volt rendelkezéseiből indult ki, álláspontja szerint ugyanis, noha a Ptk. e rendelkezéseit a 2001. évi XV. törvény 1. §-a módosította, visszaható hatályról történt átmeneti rendelkezés hiányában a jelen perben a korábbi rendelkezések alkalmazandóak. Megjegyezte ugyanakkor, hogy a módosított jogszabályi rendelkezés a korábban hatályban volttal egyezően ugyancsak akkor tulajdonít jogi jelentőséget a cselekvőképességet érintő gondnokság alá helyezés hiányában a belátási képességet kizáró állapotnak, ha annak folytán az ügyek viteléhez szükséges belátási képesség teljesen hiányzik. A belátási képesség tartósan, vagy időszakonként visszatérően

nagymértékben csökkent volna azonban nem adhat alapot a Ptk. korabeli 18. §-a (1) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmények alkalmazására. Ehhez képest a perben tehát azt kellett eldönteni, hogy a szerződés megkötésének időpontjában, azaz 1996. február 1-jén a felperes gondnokság alá helyezés nélkül is olyan állapotban volt-e, amely az ügyei viteléhez szükséges belátási képességét teljesen kizárta. Ezt a tényt a perben a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesnek kellett bizonyítania.

A cselekvőképtelen állapot megítélése a Ptk. 17. §-ára alapított kereset esetén bírói mérlegelés eredménye, olyan jogkérdés, amelynek alapját az elmebeli állapot megítélése képezi. A belátási képesség vizsgálata elsődlegesen olyan szakkérdés, amelynek eldöntéséhez nem mellőzhető az elmeorvos szakértői vélemény beszerzése. Miután a per során elrendelt orvosszakértői bizonyítás végső eredménye szerint orvosszakértőileg a bizonyossággal határos valószínűséggel sem igazolható, sem kizárható nem volt az, hogy a felperes rendelkezett-e legalább csökkent belátási képességgel a jognyilatkozat megtételekor, az orvosszakértői véleményt a perben lefolytatott tanúbizonyítás eredményével vetette össze. Ebből pedig azt a következtetést vonta le, hogy a felperes a belátási képesség teljes hiányát a perben nem bizonyította. A tanúk ugyanis a felperesnél olyan fokú kóros személyiségzavart, amelyből a felperes belátási képességének teljes hiányára lehetne következtetni, nem észleltek, ellenkezőleg, mind a szerződés megkötését megelőzően, mind annak időpontja körüli időszakban a felperes teljesen felelős, adekvát magatartásáról számoltak be. Figyelembe vette továbbá azt is, hogy a szerződést sem lehet olyan, a felperesre egyértelműen hátrányos kikötéseket tartalmazó ügyletnek tekinteni, amely alátámasztaná a felperes belátási képességének teljes hiányát.

Utalt e körben arra, hogy a per adatai szerint a felperes életvitele - noha jelentős vagyonnal rendelkezik - szerény, gyakran jótékonykodik, másokkal szemben segítő, jobbitó szándék vezeti, ezért még egy előnytelen szerződésből sem lehet a cselekvőképtelenség hiányára következtetést levonni. A szerződésnek a foglaló kikötésére vonatkozó része ugyan aggályos, hiszen a megkötéskor pénz átadására nem került sor, azonban ez legfeljebb a szerződés megtámadására adhatott volna alapot.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes annak megváltoztatását és a keresetének helytadást kért. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget a testvére, N. B. tanú vallomásában foglalt, a felperes lobbanékony, veszekedős, ordító viselkedésére vonatkozó előadásnak, és ugyancsak nem vette kellő súllyal figyelembe Dr. Sz. E. igazságügyi elmeorvos szakértő előadásának teljességét, különös tekintettel azon nyilatkozatára, mely szerint a felperes betegsége laikusok számára azonnal nem volt feltétlenül felismerhető. E bizonyítékokból azonban okszerűen következik, hogy a felperes belátási képességgel nem rendelkezett, ám ezt a vele kapcsolatban álló laikusok nem ismerhették fel, így a tanúk előadására tényállást alapítani nem lehetett volna, következésképpen a felperes adekvát viselkedéséről nyilatkozó tanúk vallomását a bizonyítékok közül ki kellett volna rekeszteni. A belátási képesség hiányát az ETTISZT indokolatlanul módosított alap felülvizsgálati véleménye, valamint N. B. B. szomszéd tanúvallomása is igazolta.

Törvénysértőnek tartotta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés tartalmából vont le következtetést a belátási képesség hiányára, vagy meglétére, holott a Ptk. korabeli 18. §-ának (3) bekezdéséből következően a vizsgálendő kérdés az lett volna, hogy ha a felperes gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelenként kötötte meg az ügyletet, az ügylet semmisségét a jognyilatkozat indokolatlansága esetében meg kell állapítani. Az pedig nem lehet kétséges, hogy a szerződés megkötését a felperes részéről semmi sem indokolta. A felperes nem volt anyagi javak szűkében, az elsőfokú ítélet is megállapította, hogy megélhetési cél őt a szerződés megkötésében nem motiválta, a bérleti díjból viszont korábban számottevő haszna volt. Az alperes lényegében készpénz hiányában úgy vásárolta meg az ingatlant, hogy a hasznosításból származó jövedelméből fizette meg a vételár részleteket, emellett az ingatlan forgalmi értéke a közigazgatási per adataira is figyelemmel lényegesen meghaladta a szerződésben kikötött ellenértéket.

A fellebbezés kiegészítésében a felperes hivatkozott arra, hogy a szerződés szerint a vételár kifizetésére a kamatokkal együtt 7 év alatt került volna sor, ugyanakkor az a részletek kifizetésének ideje alatt további bérleti, vagy használati díj megfizetéséről nem rendelkezett. Ez a lényeges fogyatékosága a szerződésnek nyilvánvalóan nem felelt meg a felperes érdekeinek, és e szempontból közömbös az, hogy esetleg mások irányában jótékonykodott-e, vagy sem. Ilyen szándék az alperessel szemben egyébként sem vezette, hiszen vele mindig csupán üzleti kapcsolatban állt, a szerződést tehát szigorúan üzleti szempontból kellett volna az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia.

Ehhez képest az, hogy a kikötött vételárhoz képest a tényleges forgalmi érték nyilvánvalóan feltűnően aránytalan, csakis a felperes betegségével hozható összefüggésbe. Megjegyezte, hogy a felperes csak a cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezését kimondó jogerős ítélet közlésével került abba a helyzetbe, hogy feltűnő értékaránytalanságra alapítva az ügyletet megtámadhatta volna, erről azonban kiiktatást a perben nem kapott. Miután azonban a perben különböző indokok alapján kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását, nem lett volna akadály annak, hogy az elsőfokú bíróság a per indítását egyben a szerződés megtámadásaként is értékelje. Ugyancsak előnytelen kikötés volt a szerződésben a foglaló, tekintve, hogy a szerződés megkötésekor ilyen jogcímen pénzt nem kapott. Az elsőfokú bíróság csupán aggályosnak minősítette a szerződés foglalóval kapcsolatos megállapításait, ugyanakkor az tényleges pénzáadás hiányában - helyes megítélés szerint - a Ptk. 243. §-ának (2) bekezdésébe ütközik, tehát semmis, amelyet a bíróságnak hivatalból kellett volna észlelnie. Miután ez a szerződés lényeges része volt, a részbeni semmisség az egész szerződés eredménytelenségét vonta maga után. Emellett a szerződés jó erkölcsbe is ütközött, erre vonatkozóan a keresetét ki is terjesztette a fellebbezésben, utalva arra, hogy a szerződés érvénytelenségére alapított eredeti kereset ilyen tartalmú megváltoztatása a másodfokú eljárásban nem tiltott. A jó erkölcsbe ütközés abban nyilvánul meg, hogy az alperes a szerződés megkötésekor a felperes tudatlanságát, jóhiszeműségét kihasználta.

Tévedett továbbá az elsőfokú bíróság a szakértői vélemények értékelése, illetőleg mérlegelése során is tekintve, hogy csak Dr. Sz. E. által készített, egyedüli személyes vizsgálaton alapuló szakvéleményt lehetett volna elfogadni. A felülvéleményezés törvényi feltételei a perben nem álltak fenn, ugyanis sem az a tény, hogy korábban nem állt orvosi kezelés alatt, sem a büntetőeljárásokban készült szakvélemények nem tették aggályossá a

jelen perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt. Bejelentette továbbá, hogy a fellebbezési eljárásban fogatosítandó bizonyítás kiegészítés keretében hajlandó a felülvélemény kiegészítése érdekében az ETTISZT vizsgálatán megjelenni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet tábla a felperes fellebbezését nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként helyesen állapította meg a tényállást, és okszerű mérlegeléssel jutott arra a következtetésre, hogy a Ptk. 17. §-ának rendelkezésére alapított kereset elbírálása esetén a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a perbeli szerződés megkötésének időpontjában az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége teljesen hiányzott, azonban e bizonyítási kötelezettségének a felperes sikerrel eleget tenni nem tudott.

Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a polgári jogi jogviszonyokban a bírói gyakorlat által kialakított általános alapelv az, hogy az igény elbírálására az igény (jogviszony) keletkezésekor, illetőleg a sérelem bekövetkezésekor hatályos anyagi jogot kell alkalmazni. Ez az alapelv azonban csak akkor irányadó, ha a később hatályba lépett jogszabályi rendelkezés hatálybalépésére vonatkozóan nincsenek eltérő szabályok.

A Ptk. II. fejezetét módosító 2001. évi XV. törvény 5. §-ának (1) bekezdése a Ptk. korábbi 17. és 18. §-át is érintő 1. §-ára vonatkozóan akként rendelkezett, hogy az a módosító törvény kihirdetését követő 6. hónap 1-jén, vagyis 2001. november 1-jén lép hatályba. A 6. §-hoz fűzött indokolás szerint e hatályba léptető rendelkezés akként értelmezendő, hogy a 6. §-ban megjelölt és a korábbinál általában kedvezőbb rendelkezések a törvény hatálybalépését megelőzően elrendelt gondnokság alá helyezések esetén is alkalmazandóak, ugyanakkor a kivételek közé nem sorolt, a Ptk. 17. és 18. §-át módosító rendelkezéseket csak a törvény hatálybalépését követően indult eljárások, gondnokság alá helyezések tekintetében kell alkalmazni. A Ptk. 17. §-ának módosítására az indokolás szerint azért került sor, mert a ténylegesen cselekvőképtelen állapotú személyeknek csak egy része áll gondnokság hatálya alatt, ezért nagy a jelentősége annak, hogy a törvény milyen jogkövetkezményeket fűz a cselekvőképtelen állapotban tett jognyilatkozatokhoz. A módosító törvény ezért a gondnokság alá helyezés nélküli cselekvőképtelenség fogalmát a korábbi szabályozástól részben eltérően szabályozta, lehetővé téve a részleges cselekvőképtelenség jogkövetkezményeinek a levonását, kimondva, hogy a cselekvőképtelenség általában is fennállhat, de fennállhat csak az adott jognyilatkozat vonatkozásában is, mindezzel lehetőséget adva arra, hogy csak az adott jogügylet vonatkozásában kelljen vizsgálni a belátási képesség hiányát.

A kifejtettekből következően tehát a perbeli ügyben attól függően, hogy a felperesnek a jogügylet megkötésekor fennállt-e, vagy hiányzott a belátási képessége, az ebből eredő jogkövetkezményeket már az új, 2001. november 1-jével hatályos Ptk. 17. §-ának rendelkezései szerint kell levonni. Ez azonban nyilvánvalóan csupán annyi változást jelent a

korábbi szabályokhoz képest, hogy a belátási képesség hiánya esetén az érvénytelenség kizárólag a perbeli ügyletre vonatkozóan állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ennek tükrében is helyesen foglalt állást a tekintetben, hogy a perben egyfelől eldöntendő kérdés az volt, hogy a felperesnek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége a jognyilatkozat tételekor teljesen hiányzott-e. Ennek megállapításánál az ilyen tárgyú perekbe szükségképpen beszerzendő elmeorvos szakértői véleményből kiindulva az eset összes körülményeit mérlegelve kellett állást foglalnia abban, hogy a belátási képesség orvosszakértői véleményben meghatározott állapota az adott jognyilatkozat megtételekor eredményezett-e gondnokság alá helyezés nélküli cselekvőképtelenséget. A fellebbezésben előadottakkal szemben tehát már a cselekvőképtelen állapot megítélése körében vizsgálnia kellett a jognyilatkozat tartalmát is, a felperes nyilatkozat-tételkori és általában, egyébként, más ügyekben más személyekkel szemben tanúsított magatartását, életvitelét, ténykedéseit. Csak valamennyi rendelkezésre álló bizonyíték Pp. 206. §-a szerinti mérlegelésével vonható le ugyanis megalapozott jogi következtetés arra nézve, hogy az adott szerződés megkötésekor az érintett fél a belátási képessége birtokában volt-e, vagy sem.

Az elsőfokú bíróság ítélete az ilyen perekben kialakult következetes ítélkezési gyakorlatnak minden tekintetben megfelelt. Az elsőfokú ítélet indokolását kizárólag a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki az ítéletábra a következőkkel:

A Pp. 182. §-a (3) és (4) bekezdésének, valamint a 183. §-ának az elsőfokú bíróság eljárásának idején hatályos rendelkezései értelmében ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszott, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fért, a szakértőt a bíróságnak elsősorban a szükséges felvilágosítás megadására kellett felhívnia, illetve a fél erre irányuló indítványa alapján más szakértőt kellett kirendelnie. Olyan szakkérdésekben azonban, amelyek körében az igazságügy-miniszter a felülvizsgálatra a Pp. akkori 183. §-a értelmében valamely szakértő testületet, hatóságot, vagy szervet jelölt ki, más szakértő véleményének beszerzése helyett a vélemény felülvizsgálatát kellett elrendelnie. A Pp. 183. §-ának korabeli rendelkezése felhatalmazta az igazságügy-minisztert, hogy rendelettel kötelezővé tegye, hogy a bíróság az általa kirendelt szakértő véleményének felülvizsgálása végett a rendeletben kijelölt szakértő testületet keresse meg. Az ugyancsak ebben az időpontban hatályban volt, az igazságügyi szakértőkről szóló 53/1993. (IV. 2.) Korm. számú rendelet 7. § -a (1) bekezdésének b) pontja pedig az orvosszakértői vélemények felülvizsgálatát az Egészségügyi Tudományos Tanács Igazságügyi Bizottságának hatáskörébe utalta.

Az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, hogy az eljárás során kirendelt igazságügyi elmeorvos szakértő szakvéleménye, illetve annak szóbeli kiegészítése az ugyanezen szakértői intézet, illetve részben ugyanezen szakértő által 1984-ben, illetve 2002-ben ugyancsak a felperes személyes vizsgálata eredményeként tett szakértői megállapításokkal, de a per egyéb adataival összevetve is hiányos, illetve ellentmondásos volt, ezért annak felülvizsgálatára indokoltan került sor.

Kétségtelen, hogy a szakvéleményben is ismertetett, korábbi, 1984-ben, illetve 2002-ben tett szakértői megállapítások büntetőeljárás során készültek, mégsem lehet eltekinteni attól, hogy a Btk. 24. §-a szerinti kóros elmeállapot, mint a büntethetőséget kizáró ok, érinti a büntetőjogi beszámítási képességet, amely el nem vitathatóan rokon a polgári jogi belátási képességgel annyiban, hogy ennek megléte mindkét jogviszonyban az embernek azt a képességét jelenti, hogy megfelelő érettséggel rendelkezik és szellemi, vagy testi fogyatkozása nem gátolja meg a felelős és érett akarat-elhatározás kialakításában. Az 1984-ben, illetve 2002-ben készített orvosszakértői vélemények szerint a felperes ugyan súlyos fokú, az elmebetegség határvonalához közel álló személyiség-zavarban szenvedett, de nem volt elmebeteg, kórossága elsősorban „én” igazságérzetben, a vélt, vagy valós sérelmekre való fokozott érzékenységekben jelentkezett, túlértékelései nagyfokú indulati töltéssel rendelkeztek és elsősorban a vélt, vagy valós sérelmekre való fokozott reagálásban nyilvánultak meg. Mindez csak súlyos fokban korlátozta a beszámítási képességét. A jelen perben kirendelt szakértő 2003-ban tett azon megállapítása tehát, hogy a felperes téveszmés elmebetegségben szenved, amely betegsége több évtizede fennáll, már önmagában is okkal adott alapot a szakvélemény felülvizsgálatára.

A szakvéleménnyel kapcsolatos aggályokat tovább erősítették azon érdektelen tanúknak a vallomásai, akik alátámasztották azt, hogy a felperes a szerződéskötés időpontját is magában foglaló időszakban üzleti ügyeit felelősen, saját érdekeit szem előtt tartva intézte és e vonatkozásban teljesen adekvátan viselkedett. Indokolta továbbá a szakvélemény felülvizsgálatát az is, hogy a felperes nyilatkozatainak tartalma és értelme a jelen per folyamán laikus által is megfigyelhetően jelentősen megváltozott. A per adatai szerint a felperes 2000-ig magára nézve kötelezőnek ismerve el az általa az alperessel kötött szerződésben foglaltakat, a vételár törlesztéseket kézhez vette. A személyesen előterjesztett keresetlevél és a per korábbi szakaszában általa tett nyilatkozatok egyértelműen arra utalnak, hogy a felperes tisztában volt az 1996-os szerződés tartalmában, joghatásaival, és lényegében a szerződéskötést követően utóbb bekövetkezett körülmények motiválták arra, hogy a szerződés „megszüntetését” kérje a bíróságtól. Az utólagos kifogásai jogilag értékelhető nyilatkozatok, azok egy az ügy lényegét illetően tájékozott, az utólagos körülmények reá nézve kedvezőtlen hatását felmérő és az ellen tiltakozó és e kontextusban belátási képessége birtokában lévő ember benyomását keltik. Így például előadta, hogy „beperelte a miskolci adóhivatalt”, amiért tévedésből a perbeli nem lakás célú építmény adóját nem az alperessel, hanem vele szemben szabták ki mintegy 300 000 forint értékben, holott a perbeli épület csak lakóépület. Kérte az adóigazgatási eljárás végrehajtásánál felfüggesztését, előadva, hogy mindaddig amíg ügye nem tisztázódik, nem tartja etikusnak a „lakásfizetési részletek” átvételét. Az alperes által kifizetett pénzösszegeket „részletfizetések”-nek tekintette. Megértette a bíróság 2. sorszámú hiánypótlásra felszólító végzésében foglaltakat, a perben illetékfeljegyzési jog engedélyezését is kérte. A szerződést többek között azért támadta, mert álláspontja szerint az alperes szerződésszegést követett el azzal, hogy a perbeli ingatlant a részletet jóval meghaladó díjért albérletbe adta, továbbá, hogy a szerződésben a megállapodás szerinti 12 millió forintos vételár helyett 8 millió forint vételár és 4 millió forint kamat szerepelt, jóllehet megértette, hogy a vételár ilyen felbontására illeték és adófizetési kötelezettség kijátszása miatt került sor. (Noha sérelmezte, hogy ezáltal az

alperes „meglopta” a Magyar Államot). A szerződés megtámadásának alapjául arra is hivatkozott, hogy az illetékhivatal az alperes terhére kirótt tulajdonszerzési illeték alapjául 16 millió forint forgalmi értéket állapított meg, az azóta eltelt idő alatt az ingatlan értéke tovább nőtt, jelenleg már 20 millió forintot ér. Mindezek alapján követelte az alperes szerződésszegéséből eredő kárát és visszamenőlegesen a bérleti díjat, mindezt részletes számításokkal alátámasztva. Azt követően, hogy megindult ellene a cselekvőképességet érintő gondnokság alá helyezés iránti per,

a 2002. december 12-én megtartott tárgyaláson személyesen akként nyilatkozott, hogy „ha én tudom hogy ilyen skrizofén vagyok és becsapható, akkor én szerződést nem írok alá egyedül”. Emellett a szerződéskötés körülményeire vonatkozóan úgy nyilatkozott, hogy az alku során az alperes kedvezményt kért tőle arra hivatkozva, hogy nincs pénze az ingatlan megvásárlására. A kedvezményt a havi 100 ezer forintos részletfizetéssel megadta neki, és megegyeztek abban is, hogy közösen 12 millió forintot írnak a szerződésbe. Részletesen kitért arra is, hogy a szerződés aláírásakor mely kikötéseket kifogásolt és ezek közül a tulajdonjog fenntartására vonatkozó éppen az ő követelésére került be a szerződésbe. Kétségtelen, hogy az ezt követően személyesen előterjesztett beadványai már laikus szemmel sem tekinthetők belátási képessége birtokában levő személy által írottaknak, ez azonban a szakvéleményekben kifejtettekre tekintettel elsősorban a betegség további dekompenzálódására utal, de nem bizonyítja azt, hogy a cselekvőképtelenség már a szerződéskötéskor is fennállt volna.

Mindezeket összességében értékelve az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási hibát akkor, amikor elrendelte a szakvélemény felülvizsgálatát, és a későbbiekben az alperes által becsatolt szakvéleményekben foglalt kritikákra tekintettel az ETTISZT-t a felülvizsgálati szakvélemény kiegészítésére kérte fel. Miután pedig a kiegészített szakértői vélemény a felperes belátási képességének a perbeli ügylet megkötésekor való kizártságát teljes bizonyossággal nem, de még a teljes bizonyossággal határos valószínűséggel sem tudta megállapítani, az elsőfokú bíróságnak a per egyéb adatai alapján kellett döntenie arról, hogy a felperes cselekvőképessége birtokában kötötte-e a szerződést.

A fellebbezésben kiemelt tanúvallomások lényeges tartalmát az elsőfokú ítélet rögzítette, azoknak azonban helyesen nem tulajdonított ügydöntő jelentőséget. A szakvélemények szerint a felperes betegsége elsősorban az igazságérzetét bántó körülmények, az őt ért vélt, vagy valós sérelmek kapcsán mutatkozott meg. A testvéri viszony, illetve a szomszédi viszony éppen a kényszerű együttélés folytán általában is konfliktusoktól terhes. Attól tehát, hogy a felperes kóros reakciói a testvérével, illetve a szomszédjával szemben jobban észlelhetőek voltak, még nem kizárt azon érdektelen tanúk vallomása szerinti konzekvens és adekvát magatartása, amit az üzleti ügyeinek vitele során tanúsított. Az általa megkötött szerződésnek a fellebbezésben kifogásolt kikötései sem tekinthetők a felperes számára egyoldalúan hátrányosnak. A szabadpiaci körülmények között az ingatlanok értékét mindenekelőtt a keresleti és kínálati viszonyok szabják meg. Több tanú egybehangzóan vallotta az eljárás során, hogy a felperes a perbeli ingatlant az alperesnek történt eladást megelőzően 7 millió forintért kínálta, azt azonban a potenciális vevők mindegyike túlzottnak találta. Ehhez képest az alperes ugyan részletre, de

12 millió forintos vételáron tett szert az ingatlan tulajdonjogára, minthogy ahhoz a szerződés szövegezése szerint nem férhet kétség, hogy a felek a kamatként jelölt 4 millió

forintot is a vételár részének tekintették. Az is megállapítható továbbá, hogy a tulajdonjog fenntartás és a részletvétel folytán a felek a teljes vételár kifizetéséig terjedő időre a jogviszonyukat „quasi” tartós jogviszonynak tekintették, ezért a foglalóval kapcsolatos kikötést úgy értelmezték, hogy az alperes által időközben folyamatosan fizetendő vételár részletek 2 millió forintot elérő része a szerződés teljesítésének, azaz a teljes vételár kifizetésének, illetve ezzel egyidejűleg a tulajdonjog átszállásának esetleges meghíúsulása esetén a Ptk. 245. §-ának rendelkezései szerint számolandó el. Ezen értelmezés szerint e kikötés sem volt a felperesre nézve egyoldalúan hátrányos. Nem lehet továbbá eltekinteni attól sem, hogy az okiratot szerkesztő Dr. T. T., valamint azon tanúk vallomása szerint, akik érdeklődést mutattak az ingatlan megvásárlása iránt, akkoriban az ingatlanon lévő felépítmény „barakkszerű”, rossz, „lepusztult” állagú volt, tehát a felperesnek, amennyiben azon rövid időn belül nem ad túl, nyilvánvalóan jelentős költséggel járó állagmegóvási kötelezettsége keletkezett volna. A bérleti szerződés megszűntét és az ingatlan eladását követően azonban a beruházásokat már az alperes, illetve a Bt. finanszírozta.

A tanúvallomások tükrében tehát a szerződést úgy kell értékelni, hogy az az adott keresleti és kínálati viszonyokhoz képest értékén felül kelt el, és ezt kompenzálta az alperes részére adott részletfizetési kedvezmény. Ugyanakkor az adásvételi szerződés megkötésével nyilvánvalóan megszűnt a felek között a bérleti szerződés, ennél fogva az, hogy a felek az adásvételi szerződés megkötését követő időre bérleti, vagy használati díj fizetésében nem állapodtak meg, a felperes jogait nem sértette, mert noha nem lett volna akadályja annak, hogy a felek ebben megegyezzenek, a felperest ilyen ellenszolgáltatás megállapodás hiányában a Ptk. diszpozitív szabályai szerint nem illette volna meg.

Mindezeket figyelembe véve az elsőfokú bíróság megalapozottan helyezkedett arra az álláspontra, hogy a felperes belátási képességének a szerződéskori kizártságára vonatkozóan határozott álláspontot nem tartalmazó kiegészített felülvizsgálati szakértői vélemény a perben rendelkezésre álló egyéb adatokkal összevetve nem támasztotta alá teljes bizonyossággal azt, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a felperes cselekvőképtelen állapotban lett volna. Ehhez képest pedig a Ptk. 17. §-ának (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállását már nem kellett vizsgálat tárgyává tenni.

Nem tárgyalta érdemben az ítéletábla a felperesnek a fellebbezés kiegészítésben a Ptk. 200. §-a (2) bekezdésének utolsó mondatára alapított kereset kiterjesztését. Noha a bíróság a kereset jogcíméhez nincs kötve, a Pp. 247. §-ának (1) bekezdésében szabályozott, a fellebbezési eljárásra irányadó keresetváltoztatási tilalmak helyes értelmezés szerint nem teszik lehetővé a kereset olyan irányú kiterjesztését, amely a megváltoztatott jogcímen túl új ténybeli alapra helyezi a kereseti követelést. A Pp. 3. §-ának rendelkezéséből következően pedig a bíróságnak nincs tájékoztatási kötelezettsége a felet esetlegesen megillető anyagi jogi igények köréről.

Észlelte az ítéletábla, hogy az elsőfokú bíróság a felperes által az illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett kereseti illeték mértékét nem helyesen jelölte meg. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. §-ának (1) bekezdése értelmében a polgári peres eljárásban az illeték alapja az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló

értéke, az illeték mértéke pedig a 42. § (1) bekezdés a) pontja értelmében peres eljárásban az illetékalap 6 %-a, de legfeljebb 900 ezer forint.

A Pp. 24. §-ának (1) bekezdése alapján a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés értéke az irányadó. Miután a felperes módosított keresetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását, továbbá lejárt használati díjat követelt az alperestől, a per tárgyának értékeként a szerződéses vételár és a lejárt használati díj összegét kellett figyelembe venni. Az ennek alapulvételével megállapított illeték mértéke tehát az illetéktörvény 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti maximum érték, azaz 900 ezer forint.

A kifejtett indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét, mint érdemben helyest a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy a felperes által fizetendő kereseti illeték összegére vonatkozó részében a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján hivatalból helyesbítette.

A fellebbezési eljárásban is peresztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 23.) IM rendelet rendelkezései alapján határozta meg. A felperes ugyancsak peresztesége miatt köteles az illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett és az illetéktörvény 46. §-ának (1) bekezdése szerint számított fellebbezési illeték megtérítésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel.

Az ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2007. október 10. napján

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tőzsér Erzsébet sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -