



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 6.Pf.20.348/2024/5.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

Fazakas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fazakas Zoltán József ügyvéd)

ügyvéd címe

Az alperes:

alperes.

alperes címe

Az alperes képviselője:

dr. Gere Dávid egyéni ügyvéd

ügyvéd címe

A per tárgya: szerződés érvénytelenségéből fakadó igény érvényesítése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 69.P.21.739/2023/24. sz. ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: felperes (25. sorszám alatt)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.270.000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizesse meg az államnak a le nem rótt 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes – a 2020. május 15. napjától a tulajdonában álló – város, kerület belterület, szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben cím1 szám alatt található, 766 m2 területű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) értékesíteni kívánta 2022. márciusában. Az ingatlant 2020. október 7. napjától jelzálogjog terhelte 100.000.000 forint kölcsönösszeg és annak járulékai erejéig.

[2] Az ingatlanforgalmazással és üzemeltetéssel foglalkozó alperes egy ismerőse révén szerzett tudomást a felperes eladási szándékáról. Az alperes egyedüli részvényese személy1

megtekintette az ingatlant, majd a felperessel folytatott elektronikus levelezést követően 2022. március 9. napján szerződéstervezetet küldött a felperesnek, amelyben 310.000.000 forint vételárat jelölt meg. A felperes a tervezetet megküldte véleményezésre a jogi képviselőjének.

[3] Az alperes másnap, 2022. március 10-én a szerződés tervezetét módosította a vételár kifizetése és a jelzálogjog törlése vonatkozásában, majd ezt követően az ugyanezen a napon megküldött újabb e-mailben azt közölte, hogy az épület – felperes által közöltöktől eltérő – valós nettó négyzetméter adatára tekintettel 275.000.000 forint vételárat tud fizetni az ingatlanért. A felperes az ajánlott vételárat elfogadta.

[4] A felperes és az alperes 2022. március 10. napján adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az alperes 275.000.000 forint vételárért – amelyből 261.500.000 forint az ingatlan, 13.500.000 forint az ingók vételára – megvásárolta az ingatlant. A szerződés 3.2. pontjában a szerződő felek kölcsönösen lemondtak a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának a jogáról. Az adásvételi szerződés 8.4. pontja szerint a felek közösen bízták meg az alperes perbeli képviselőjét a szerződést tartalmazó okirat szerkesztésével, annak ellenjegyzésével és a földhivatal előtti eljárásra vonatkozóan is képviseleti meghatalmazással látták el.

[5] A felperes az ingatlant nem adta az alperes birtokába, hanem a 2022. április 26-án létrejött bérleti szerződéssel 2022. október 24. napjáig havi 4.000 euróért bérbe vette azt, hat havi bérleti díj egyösszegű megfizetése mellett. Vállalta továbbá 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék, valamint a közüzemi költségek megfizetését. 2022. szeptember 23. napján a felek újabb bérleti szerződést kötöttek a 2022. október 25. – 2023. április 28. közötti határozott időtartamra azzal, hogy a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a felperes legkésőbb 2022. október 25. napjáig közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot tesz, és azt átadja az alperesnek. A felperes ezt a kiköltözési nyilatkozatot nem tette meg.

[6] A felperes 2023. június 15. napján közölte az alperessel, hogy birtokába adja az ingatlant, majd ismeretlen időpontban elhagyta az ingatlant. Az ingatlan kulcsait a felperes ügyvédi letétbe helyezte, azokat az alperes a letéteményestől kapta meg.

[7] A felperes a 2023. június 9. napján benyújtott keresetében az általa mint fogyasztó és az alperes mint vállalkozó által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, valamint az eredeti állapot helyreállítását kérte azzal, hogy a bíróság keresse meg az ingatlanügyi hatóságot az alperes tulajdonjogának törlése és felperes 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzése érdekében. Az alperest ennek tűrésére kérte kötelezni, és vállalta a kapott teljes vételár visszafizetését. Kérte továbbá az alperes perköltségben marasztalását.

[8] Álláspontja szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:97. §-a alapján semmis az adásvételi szerződés, mert abban az alperes a felperes helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki. Kifejtette, hogy a Ptk. 6:100. §-a alapján semmissek a fogyasztói szerződésnek azok a kikötései, amelyek a Ptk. fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára eltértek, figyelemmel a fogyasztókkal szembeni tiszteségtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (Fttv.) 3. § (1)-(5) bekezdésére, 7. § (1) bekezdés *a)-b)* pontjaira, 8. § (1)-(2) bekezdéseire és 15. § (1)-(2) bekezdésében írtak megsértésére. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 6:101. §-a alapján semmis a fogyasztónak a jogszabályban megállapított jogáról lemondó nyilatkozata. Előadta, hogy az ingatlant terhelő jelzálog miatt árverési értékesítés veszélye fenyegette őt, és a covid-19 járvány miatt nehéz gazdasági helyzetbe került. Állította, hogy az alperes ismerte és kihasználta ezt a nehéz helyzetét az adásvételi szerződés megkötésekor. Kifejtette, hogy az alperes az együttműködési és a tájékoztatási kötelezettségének a megsértésével folyamatosan csökkentette szóbeli 360.000.000 forintos vételár ajánlatát, továbbá visszaélve a felperes helyzetével folytonos telefonálásával, sürgetésével nyomás alatt tartotta őt. Álláspontja szerint az alperes a 275.000.000 vételár meghatározásával aránytalan előnyt kötött ki, mert az ingatlant 490.000.000 forint vételárértért hirdeti megvételre. Utalt a Kúria 2/2010. (VI. 28.) PK véleményének 4. a) pontjára, valamint a BDT2022. 4533. számon közzétett eseti döntésére. Kifogásolta, hogy az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot szerkesztő és az alperest a földhivatali eljárásban képviselő ügyvéd képviseli az alperest a perben, mert a perbeli eljárása és a bizonyítási lehetőségei akadályba ütköznek.

[9] Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor nem volt tudomása sem a felperes anyagi helyzetéről, sem a felperest terhelő kölcsöntartozás visszafizetésének a határidejéről. Kifejtette, hogy az ingatlan értékesítése piaci alapon történt, a vételár meghatározását a felek párbeszéde előzte meg, és a kialakult összeget a felperes nem kifogásolta. Érvélése szerint a felek a szerződésben jóval magasabb vételárat állapítottak meg, mint amennyiért az ingatlan árverés útján értékesíthető lett volna. Hangsúlyozta, hogy a vételár meghatározása áralku alapján történt, figyelemmel arra, hogy az ingatlanon álló épület a tervekben írtaknál jóval kisebb alapterületű volt. Vitatta, hogy a szerződéskötés előtt folyamatosan nyomás alatt tartotta volna a felperest. A szerződés külön támadott 3.2. pontjával kapcsolatban kifejtette, hogy azt a felperes jogi képviselőjével megtárgyalta, továbbá ennek esetleges semmissége nem eredményezi a teljes szerződés érvénytelenségét, csak az adott rendelkezés érvénytelenségét.

[10] Az elsőfokú bíróság az ítéletével felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 6.286.500 forint perköltséget, valamint a Magyar Államnak az ítélet jogerőre emelkedését követő 60. napig 1.500.000 forint kereseti illetéket.

[11] A Civilisztikai Kollégiumvezetők 2018. november 19-21-ei Országos Tanácskozásának 21. állásfoglalása alapján úgy foglalt állást, hogy az ügyvállalási korlátba ütközés nem érinti az alperes jogi képviselője részére adott meghatalmazás érvényességét és hatályát. Ezzel kapcsolatban rögzítette azt is, hogy a jogi képviselőt mind a két fél megbízta az okiratszerkesztéssel, ezért a felperes is az okiratot szerkesztő ügyvéd megbízója volt.

[12] Megállapította, hogy a peres felek között létrejött, a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése szerint minősülő adásvételi szerződés egyúttal fogyasztói szerződés – figyelemmel a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 4. pontjára. Erre tekintettel semmis az adásvételi szerződés megtámadási jogot kizáró 3.2. pontja, mert a fogyasztónak minősülő felperes hátrányára tér el a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől. Az volt az álláspontja, hogy ennek a szerződéses kikötésnek a semmissége folytán nem dől meg az egész szerződés. A Ptk. 6:114. § (1) bekezdése szerint ez az érvénytelenségi ok a szerződés meghatározott részét érinti, és az érvénytelenség jogkövetkezményeit a szerződésnek csak erre a részére kell alkalmazni. Mivel a felperes sem állította, hogy az érvénytelen rész nélkül nem kötötte volna meg a szerződést, és a szerződés az érvénytelen rész nélkül is teljesíthető, ezért az egész szerződés nem dőlt meg. Ebből azt a jogi következtetést vont le, hogy a felperes tehát élhetett volna azzal a jogával, hogy amennyiben a szerződésben kikötött vételárat az ingatlan forgalmi értékéhez képest feltűnően alacsonynak tartja, a szerződést megtámadja. Ezt a jogát azonban a felperes nem gyakorolta: a pert nem a Ptk. 6:89. § (3) bekezdésében meghatározott határidőben, és nem is erre a megtámadási jogára alapítottnan indította.

[13] A szerződés Ptk. 6:97. §-a szerinti uzsorás jellegét vizsgálva rámutatott, hogy az uzsora megállapításának két konjunktív feltétele van: az objektív feltétele az, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően aránytalan különbség álljon fenn, míg szubjektív feltétele magában foglalja egyrészt az egyik fél hátrányos helyzetét, amely arra készteti, hogy a szerződést ilyen feltételekkel is megkösse, másrészt a sérelmet okozó fél célzatos magatartását, amelynél fogva a másik fél általa ismert hátrányos helyzetét kihasználva köti ki a maga javára az aránytalan előnyt (BH2007. 46., BDT2012. 2819.).

[14] Álláspontja szerint az alperes a szerződést nem a felperes helyzetének kihasználásával kötötte meg, ezért szükségtelennek tartotta az ingatlan értékének szakértői bizonyítását. Bizonyítatlannak találta a felperesnek az ingatlan eladására és a vételár elfogadására késztető kényszerhelyzetét, mert bármilyen értékű vagyontárgy tulajdonosa kerülhet olyan helyzetbe, hogy a vagyontárgyat eladja. A felperes vállalkozásainak sikertelenségéről csak ügyvédje tett említést, de még ő is azt nyilatkozta, hogy céges vagyona volt a felperesnek, és nem tett említést a felperes kiszolgáltatottságról, kényszerhelyzetről. Okfejtése szerint, ha a felperesnek volt vagyona, akkor a saját üzleti döntése volt az ingatlan értékesítése, és nem kényszer hatására tette meg azt. Ezt igazolja az a tény is, hogy a felperes az alperes vételár csökkentésére tett ajánlatát sem kifogásolta, azt elfogadta.

[15] Rögzítette továbbá, hogy a felperes személyesen a perben nem tett előadást, a tárgyalásokon nem jelent meg, továbbá nem csatolta az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot alapító szerződést. Ezáltal a felperes nem igazolta a kölcsön esedékessé válását és azt sem, hogy a zálogjog alapján a jogosult kielégítési joga megnyílt, ezért nem volt bizonyított tényként elfogadható az az állítása sem, hogy alappal tartott végrehajtás elrendelésétől. A zálogjogosult pedig úgy nyilatkozott, hogy kizárólag a tőkekövetelést érvényesítette a felperessel szemben, amiből arra lehetett következtetni, hogy a kölcsön nem vált esedékessé. Rögzítette azt is, hogy a felperes magát vagyonos emberként tüntette fel az

alperes előtt, valamint a szerződéskötést követő cselekményeikből, a bérleti szerződés megkötéséből és a nagy összegű kaució megfizetéséből sem lehetett következtetni kiszolgáltatott – a megélhetését és a lakhatását veszélyeztető – helyzetére.

[16] A perköltség viseléséről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperest kötelezte figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a)-c) pontjaira.

[17] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és keresetének teljesítését, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, harmadlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a felperes jogi képviselője részére megállapított ügyvédi munkadíj mérséklését kérte.

[18] Fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette kellő súllyal figyelembe őt kényszerítő körülményként a covid-19 járvány utáni nehéz anyagi helyzetét és azt, hogy közeledett a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás visszafizetési határideje. Kifogásolta, hogy nem került kellő súllyal értékelésre fogyasztói minősége és helyzete az Alaptörvény M) és 28. cikke alapján. Álláspontja szerint, mivel fogyasztóként kötötte a szerződést, az eleve hátrányos szerződési pozícióját és a kényszerű gazdasági helyzetét használta ki az alperes. Hivatkozott arra is, hogy a rossz fogyasztói döntését az alperes reá nyomást gyakorló magatartása miatt hozta meg. Érvelése szerint az alperes szerződéskötéskor tanúsított magatartása nem minősíthető áralkunak. Kiemelte, hogy az ingatlant a felperes 490.000.000 forintért kínálja, ami igazolja a vételár feltűnő aránytalanságát is.

[19] Hivatkozott arra, hogy a perben sérült a fegyverek egyenlőségének elve, mert az okiratot szerkesztő ügyvéd kihallgatására az indítványa ellenére nem került sor, és annak akadálya volt az ügyvéd és közte fennálló érdekösszeütközés. Hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés fogyasztói jogait csorbító kikötést tartalmazott, ezért annak körülményeit indokolt lett volna tisztázni bizonyítási indítványa alapján. Érvelése szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd perbeli képviselet ellátása aggályos, és megfosztotta őt a bizonyítás lehetőségétől. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak érdemben vizsgálnia kellett volna a képviseleti jogosultság tartalmát és az alperesi képviselő perbeli képviseleti jogosultságának a kizártságát is. Utalt a 22/2014 (III.1.) AB határozatra, az Európai Unió Bíróságának C-205/15. számú ítéletében kifejtettekre, valamint az Emberi Jogok Európai Bíróságának 58580/00 számú eseti döntésére is.

[20] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

[21] Kifejtette, hogy a felperes a fellebbezésében nem jelölte meg azt a jogszabályt, amelynek alapján azt állítja, hogy az elsőfokú eljárásban sérültek a jogai, és sérült a fegyverek

egyenlőségének az elve. Álláspontja szerint a fellebbezésnek ez a hiánya utóbb már nem pótolható. Okfejtése szerint a felperes nem bizonyította, hogy szorult helyzetben, kényszerítő körülményeket hatására kötötte meg az adásvételi szerződést. Kiemelte, hogy a felperes jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozása még nem járt le az adásvételi szerződés megkötésekor, és a felperes is csak annak közelgő határidejére tett tényállítást. Érvelése szerint, ha a felperes nem értékesítette volna adásvétel útján az ingatlant, akkor a jelzálogjog jogosultja a végrehajtási jogszabályok alapján gyakorolta volna a kielégítési jogát. Az volt az álláspontja, hogy a felperes az aránytalan előny kikötését sem bizonyította.

[22] Hivatkozott arra, hogy a felperes jogi képviselővel járt el a szerződéskötést megelőző tárgyalás során, vele egyeztette a szerződés tervezetét, az ingatlan vételára pedig egy alkufolyamat eredményeként alakult ki. Álláspontja szerint a felperesnek magának kell viselnie az üzleti döntésének következményeit, mert nem bizonyította, hogy bármilyen nyomásgyakorlás történt volna az alperes részéről a szerződés megkötését megelőzően. Az okiratot szerkesztő ügyvéd meghallgatása vonatkozásában kifejtette, hogy a szakértő tanú intézményét a perjog nem ismeri, és az alperes jogi képviselője mint a szerződést tartalmazó okiratot szerkesztő ügyvéd nem ismerte a felek szubjektív körülményeit és a szerződést megelőző tárgyalásait.

[23] A Fővárosi Ítéltábla nem észlelt a fellebbezésben nem hivatkozott eljárási szabálysértést, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése értelmében első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet.

[24] A felperes fellebbezése nem alapos.

[25] Elsődlegesen azt vizsgálta a Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán, hogy fennáll-e olyan körülmény, amely kizárja az alperest képviselő ügyvéd perbeli eljárását. Ilyen, a Pp. 63. § (1) bekezdésében és 66. §-ában meghatározott körülményt, amely kizárta volna, hogy az alperest képviselő ügyvéd az alperes meghatalmazott képviselőjeként eljárjon a perben, a Fővárosi Ítéltábla nem észlelt.

[26] Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 20. § (1) bekezdése szerint az ügyvéd olyan ügyfelek számára nem vállalhatja ügyvédi tevékenység végzését, akiknek az érdekei egymással ütköznek, továbbá akkor sem, ha az ügyfél érdekei az ügyvédnek az ügyön kívüli saját érdekeivel összeütköznek.

[27] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával és a CKOT állásfoglalásra hivatkozással nem értett egyet. A CKOT állásfoglalásai nem kötelezőek a bíróságokra nézve, azoknak annyiban van jelentőségük, amennyiben a bíróság jogi indokolási

kötelezettségének teljesítése során segítséget tudnak nyújtani, de önmagukban azt nem pótolják. A bírósági eljárásban benyújtott ügyvédi meghatalmazás vizsgálata a Pp. 70. §-a értelmében az eljáró bíróság hivatalból ellátandó kötelezettsége. Az Alkotmánybíróság 3/2021. (I.7.) AB határozatának kötelezően alkalmazandó és a bíróságot kötő rendelkezése alapján pedig a Pp. 70. §-a nemcsak a formai, hanem a tartalmi vizsgálatra is vonatkozik. Az Alkotmánybíróság szerint, amennyiben a bíróság a képviseleti jogosultság tartalmi vizsgálata során azt észleli, hogy az jogszabályba ütközik, akkor nyilatkoztatnia szükséges az érintett feleket és az ügyvédet, és szükség esetén fel kell hívnia a feleket arra is, hogy nyilatkozatukat okirattal igazolják.

[28] A felperes egyrészt arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor fennállt közte és az alperes között az érdekellentét, amely azonban az eladó és a vevő közötti perbeli kötelmi jogviszonyban nem állapítható meg. A magánjogi szerződési egyenértékűség és a tulajdon átruházására irányuló szerződés esetén a felek jogai és kötelezettségei kölcsönösen kiegyenlítik egymást. A felek az egybehangzó szerződési akaratuk kifejezésével ugyanazt a jogi célt kívánják elérni, ezért egyéb, többlettényállási elem nélkül nem ütközik az Üttv. 20. § (1) bekezdésébe az, hogy az eladó és a vevő is meghatalmazza az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot szerkesztő ügyvédet. Különös jelentőséget kell tulajdonítani annak, hogy az adásvételi szerződést tartalmazó okirat szerkesztése során az okiratot szerkesztő ügyvéd nem a szerződő felek ügyleti vagy eljárási képviselőjeként, hanem a felek megbízottjaként járt el.

[29] Másrészt a felperes arra hivatkozott, hogy az alperest képviselő ügyvéd perbeli meghatalmazása akadályozta őt a bizonyításban, és csorbította az eljárás tisztességességét. A felperesnek ez a hivatkozása sem alapos. A Pp. 290. § (3) bekezdése b) pont ba) alpontja alapján tanúságtétel nem tagadható meg, ha a kérdés olyan jogügyletre vonatkozik, amelynél a tanú mint valamelyik fél képviselője maga is közreműködött. Erre tekintettel az alperes perbeli jogi képviselője kihallgatásának nem volt perjogi akadálya, a felperes eljárási jogai nem csorbultak. Továbbmenően pedig az ügyvéd ügynön kívüli érdekeinek az ügyfelével történő összeütközésére a felperes nem hivatkozott, erre vonatkozó adat a perben nem merült fel, ezért az Üttv. 20. § (1) bekezdés 2. fordulata nem volt érdemben vizsgálható és alkalmazható. Utal a másodfokú bíróság arra is, hogy az Üttv. korlátozó rendelkezéseinek címzettje az alperes ügyvédje, az Üttv. 20. § (8) bekezdése alapján az ügyvédnek kell vizsgálnia elsődlegesen a meghatalmazás elfogadásának törvényi feltételeit, az erre vonatkozó rendelkezések megszegése pedig nem teszi lehetővé az ügyvéd perből való kizárását.

[30] Az adásvételi szerződés uzsorás jellege vonatkozásában abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. 6:97. §-a szerint, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis. Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy a szerződés uzsorás jellegének megállapításához objektív és szubjektív feltételek együttes (konjunktív) megléte szükséges – ha közülük bármelyik hiányzik, a szerződés uzsorás jellegének megállapítására nincs lehetőség (Kúria Pfv.22.262/2016/4.). Az uzsora szubjektív feltétele kétirányú: az egyrészt magában foglalja a felperes mint eladó hátrányos helyzetét, amely arra készteti, hogy a szerződést a számára kedvezőtlen feltételekkel is megkösse, másrészt a sérelmet okozó alperesnek a felperes hátrányos helyzetének a kihasználására irányuló célzatos magatartását. Ez utóbbi

fennállásához az szükséges, hogy az alperes ismerje a felperes hátrányos helyzetét, és azt tudatosan kihasználva kösse ki a maga javára az aránytalan előnyt.

[31] A felperessel szembeni követelést biztosító jelzálogjog érvényesítésének lehetősége, sőt még maga a végrehajtás útján történő kielégítés sem értékelhető önmagában a Ptk. 6:97. §-a szerint olyan helyzetnek, amelyet az alperes ki tudott volna használni, és amely a felperest bármilyen feltétel mellett az ingatlana eladására kényszerítette volna. A végrehajtást a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) közjogi, az adós érdekeit is védő normái szabályozzák. A Vht. garanciális biztosítékai mellett a végrehajtási eljárás keretében történő értékesítés nem tekinthető olyan kényszerhelyzetnek, amelyre tekintettel a felperes alappal hivatkozhatna az adásvételi szerződés semmisségére annak uzsorás jellege miatt. A felperes a saját jogi érvelése szerint is azért döntött az adásvétellel történő értékesítés mellett, mert az a végrehajtás keretében történő értékesítéshez képest előnyösebb volt a számára. Mivel a szerződési szabadság elvén alapuló adásvételi szerződés a felperes számára kifejezetten kedvező üzleti és jogi lehetőség volt, ezért annak jellegadó alkufolyamata nem tekinthető a Ptk. 6:97. § tényállásban nevesített kihasználható kényszerhelyzetnek vagy szükséghelyzetnek. Erre tekintettel még a felperes fellebbezési érvelése alapján is kizárt a felperes hátrányos, kiszolgáltatott helyzetének a megállapítása.

[32] A fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem keretei között nem volt vitatott, hogy a felperes a Ptk. 8:1.§ (1) bekezdés 3. pontja szerint fogyasztóként kötötte meg az alperessel az adásvételi szerződést, amely fogyasztói szerződésnek minősül. Azonban a perben a felperes az üzleti tevékenységének a covid-19 járvány miatti gazdasági elnehezülésére hivatkozott a kényszerű helyzete indokaként. A felperes jogi érvelése ellentmondásos, mert egyrészt azt állítja, hogy magánszemélyként, fogyasztóként kötötte meg az adásvételi szerződést, a szerződés uzsorás jellegét viszont a járvány miatti elnehezült gazdasági, üzleti helyzetével kívánta alátámasztani. Az elnehezült gazdasági, üzleti helyzetben a felperesnek lehetősége mérlegelni és eldönteni azt, hogy mi az előnyösebb a számára: ha eladja az ingatlant és a befolyt vételárat a zálogjoggal biztosított tartozásának a kiegyenlítésére fordítja, vagy a jogosult az ingatlanból mint zálogtárgyból elégíti ki a követelését. Önmagában ez a tényhelyzet kizárta azt, hogy tisztán a fogyasztóvédelem magas foka alapján kerüljön értékelésre az általa hivatkozott helyzete és meghozott döntése, különös figyelemmel arra, hogy az uzsorás szerződésekre sem a magyar, sem a közösségi jog nem állapít meg különös fogyasztóvédelmi szabályokat.

[33] Az elsőfokú bíróság a fentiekre tekintettel helytállóan vizsgálta és értékelte a felperes ügyvédjének, személy2nek a tanúvallomását meghatározó bizonyítékként arra nézve, hogy a felperesnek - bár voltak üzleti nehézségei - a gazdasági társaságában volt céges vagyona. Ezt meghaladóan a felperes a fellebbezésben is elismerte, hogy a jelzáloggal biztosított követelés nem vált még esedékessé az adásvételi szerződés megkötésekor, tehát a közvetlen anyagi, gazdasági kényszerhelyzet nem állt fenn. Az adásvételi szerződés nem lehet uzsorás, mert a felperes a végrehajtási eljárástól való szubjektív félelme miatt döntött az ingatlan eladása mellett az elnehezült gazdasági és üzleti tevékenysége forrásának további biztosítása céljából. Az ingatlan értékesítése a felperesnek egy alkufolyamat végén meghozott döntése volt, ezért teljes egészében hiányzik a „helyzetkihasználás” tényállási eleme.

[34] Az üzleti vállalkozáshoz, illetve nyereség elérését célzó építkezéshez szükséges tőke biztosításánál elvárható az eladótól, hogy megfelelő gazdasági számítások keretében mérje fel az adásvételi szerződéssel és az üzleti vállalkozásával járó kockázatot. Egy átlagosan tájékozott, a végrehajtási jog biztosítékát kikötő fogyasztótól pedig az várható el, hogy a végrehajtási eljárás keretében történő árverés legalapvetőbb garanciális szabályaival és saját ingatlana értékével tisztában legyen; ezek ismeretében gondosan és saját érdekeit szem előtt tartva járjon el. A felperes minősítése szerinti „rossz üzleti döntése” következményét nem háríthatja át a gazdasági tevékenységéhez nem kapcsolódó, arról tudomással nem rendelkező alperesre mint az ingatlan vevőjére. A perbeli üzleti helyzet körében felmerülő forrásigény és az alperes szabad gazdasági döntése kizárta a szerződés uzsorás jellegének a megállapíthatóságát.

[35] Nem bizonyította a felperes a perben sem azt, hogy az alperes tudott a felperes – a felperes által kényszerűnek állított - gazdasági, üzleti helyzetéről, sem azt, hogy az alperesnek a szerződés megkötése előtti magatartása indokolatlan és aránytalan nyomásgyakorlást valósított volna meg. A felek közötti levelezés szövegezése nem tartalmazott fenyegetést, a felperes számára hátrányos következmény kilátásba helyezését arra az esetre, ha a felperes nem köti meg a szerződést, sem a szerződés megkötésére vonatkozó indokolatlan sürgetést. A felperes maga sem kért hosszabb időt a szerződés megkötésének meggondolására vagy az ügyvédjével történő további konzultálásra. A vételár összegének csökkentését az adásvétel tárgyának eltérő tulajdonságával indokolta az alperes, amelyet a felperes nem tett vitássá, azaz, a vételár csökkentésének ésszerű ténybeli indoka volt, az az áralku folyamatával rendszerint együtt járónak tekinthető. Az alperes új ajánlatát a felperes nem volt köteles elfogadni, azzal szemben maga is tehetett volna ellenajánlatot, amely lehetőséggel nem élt. A felperes szubjektív érzete és vélekedése, továbbá az ingatlan évekkel későbbi és az ingatlanpiaci és inflációs hatásokat nem értékelő kínálati ára nem alkalmas a perben a felperes tényállításainak igazolására.

[36] Nem volt alapos a felperes fellebbezése arra vonatkozóan sem, hogy az eljárás során nem illették meg az alperessel azonos jogok, és emiatt tisztességtelen volt az eljárás, mert az okiratot szerkesztő ügyvéd képviseleti jogosultságát nem vizsgálta az elsőfokú bíróság és tanúkénti kihallgatását nem foganatosította. Elsődlegesen azt rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felperes által hivatkozott Emberi Jogok Európai Bírósága (a továbbiakban: EJEB) Blüchet v. cseh Köztársaság No. 58580 számú ügy ténybeli alapja – amely az államosított vagyon visszaigénylésének törvényes kereteinek vizsgálatára vonatkozott – teljesen eltérő volt a jelen per ténybeli alapjától, továbbá annak 58-61. bekezdésben arra a következtetésre jutott az EJEB, hogy a nemzeti bíróságok szuverén módon, nyilvános tárgyaláson értékelték a kérelmező által benyújtott bizonyítási eszközök hitelességét, és megfelelően indokolták határozataikat.

[37] Az elsőfokú bíróság a fenti EJEB ítélet jogi indokolásának és az Európai Unió Bírósága C-205/15. számú Directa Generala ügyben hozott döntésben kifejtetteknek megfelelően nyilvános tárgyaláson bírálta el a felperes keresetét, a felperes teljes körűen,

korlátozás nélkül előadhatta jogi érveit és bizonyítási indítványait, valamint az elsőfokú bíróság az indítványokat megvizsgálta, és határozatát részletesen megindokolta. Az elsőfokú ítélet indokolása kitért az ügyvédi képviselet jogi és tartalmi kérdéseire, azt érdemben vizsgálta, továbbá a bizonyítási indítványt elutasító döntését is megindokolta. A Pp. 268. § (1) bekezdése szerint a bizonyítási eszköznek alkalmasnak kell lennie arra, hogy igénybevételével a bíróság a perben jelentős tények megállapításához felhasználható, a mérlegelés során figyelembe vehető bizonyítékhoz juthasson. Az elsőfokú bíróság a Pp. 267. § (3) bekezdése alapján nem volt kötve a felperes bizonyítási indítványához, amely a fent írt perjogi követelménynek nem felelt meg, ezért azt a Pp. 267. § (4) bekezdés a) pontja alapján jogszerűen mellőzte.

[38] Utal a Fővárosi Ítéltábla arra is - bár ezt a felperes fellebbezésében és az alperes fellebbezési ellenkérelmében nem vitatta -, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy semmis az adásvételi szerződésben a felperes mint fogyasztó megtámadási jogát kizáró 3.2. pont. Ugyanis a Ptk. 6:100. §-a alapján semmis az a kikötés, amely a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződésben, a Ptk-nak a fogyasztó jogait megállapító rendelkezéseitől a fogyasztó hátrányára eltér. Helytállóan jutott arra a következtetésre is, hogy a fogyasztóra hátrányos szerződési kikötés érvénytelenségének jogkövetkezményét a Ptk. 6:114. § (1) bekezdése szerint csak a szerződésnek erre a részére kell alkalmazni, mert a szerződés az érvénytelen rész nélkül is teljesíthető [Ptk. 6:114. § (2) bekezdés] és a felperes sem állította, hogy enélkül a kikötés nélkül nem kötötte volna meg a szerződést.

[39] A perben a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az alperes az adásvételi szerződésben feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a maga számára – a szerződéssel átruházott ingatlan értéke és a szerződésben kikötött vételár között feltűnő az értékkülönbség. Erre vonatkozóan a felperes nem ajánlott fel bizonyítást, a feltűnően aránytalan előny kikötésének bizonyíthatatlansága miatt pedig nem állapítható meg az uzsora objektív feltételének a fennállása.

[40] A felperes az alperest képviselő ügyvéd munkadíjának csökkentésére irányuló harmadlagos fellebbezési kérelmével kapcsolatban nem terjesztett elő határozott, összegében vagy mértékében egyértelmű fellebbezési kérelmet, ezt a fellebbezési kérelmét nem indokolta meg, és ebben a vonatkozásban nem jelölt meg jogszabálysértést. Erre figyelemmel, a felülbírálati jogkör meghatározatlansága miatt nem volt elbírálható a harmadlagos fellebbezési kérelme.

[41] A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét, annak indokait kisebb részben pontosítva a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[42] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 82. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján az alperes által a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdés a) pont és (5) bekezdés alapján felszámított az áfa összegét is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a másodfokú eljárásban is pervesztes felperest.

[43] A perben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdés n) pontja szerint tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az Itv. 39. § (1) és a 46. § (1) bekezdése alapján számított 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a felperes köteles megfizetni a Pp. 83. § (1) bekezdése és a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján.

[44] A Fővárosi Ítéltábla tájékoztatja a felperest, hogy az elsőfokú bíróság által és a másodfokú bíróság által megállapított kereseti és fellebbezési illeték az Itv. 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során a közleményben fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pont].

Budapest, 2024. október 22.

Dr. Lente Sándor s.k.

a tanács elnöke

Dr. Virág Csaba s.k.

előadó bíró

Dr. Csóka István s.k.

bíró