

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gunics László pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Kohlmann Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. december 6. napján meghozott, 21.P.25.032/2011/24. számú ítélete ellen, a felperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 381.000 (háromszáznolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítéltábla dr. Gunics László pártfogó ügyvéd díját a másodfokú eljárásban 11.430 (tizenegyezer-négyszázharminc) forintban állapítja meg, amelyből 9.000 (kilencezer) forint munkadíj és 2.430 (kétezer-négyszázharminc) forint áfa.

A le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket és a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében elsődlegesen azt kérte a bíróságtól, hogy jogellenes fenyegetés, illetve feltűnő értékaránytalanság okán állapítsa meg az alperessel 2003. április 17-én a ..., szám alatti ingatlanra vonatkozóan kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Keresse meg a földhivatalt a szerződéskötést megelőző ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása érdekében, az alperest pedig ennek tűrésére kötelezze. Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével a szerződést nyilvánítsa érvényessé és kötelezze az alperest 40.000.000 forint megfizetésére. Előadta, hogy az ingatlanát korábbi kölcsöntartozásából eredően megterhelte és 1.000.000 forint

kölcsönt vett fel **N. L.-től** is, amely kölcsönöket nem tudta visszafizetni. **N. L.** és három ismeretlen társa fenyegetésének hatására írta alá csupán az alperessel kötött adásvételi szerződést, holott az eredeti megállapodás szerint csak kölcsönről és jelzálogjog alapításáról volt szó. Az alperestől kapott vételár 20.000.000 forint volt, amelyből a korábbi szerződések alapján fennálló tartozásait egyenlítette ki, **N. L.** a vételárból 8.000.000 forintot kapott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta a felperes kényszerre, fenyegetésre vonatkozó előadását. Állította, hogy szándéka az ingatlan megvásárlására irányult, amelyet jó befektetésnek tartott. A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereset kapcsán arra hivatkozott, hogy a felperes elkésetten támadta meg a szerződést. Visszontkeresetet is előterjesztett, amelyben az ingatlan birtokba adására kérte kötelezni a felperest.

Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét az ítéltábla hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra, valamint újabb határozat hozatalára utasította. Végzésében kifejtette, az elsőfokú bíróság azzal, hogy mellőzte a felperes **N. L.** tanú kihallgatására vonatkozó indítványát, megfosztotta annak lehetőségétől, hogy bizonyítsa a jogellenes fenyegetés tényét. Szükségesnek látta továbbá a bizonyítási eljárás kiegészítését a felek indítványa esetén, a folyamatban volt nyomozás iratainak beszerzését, illetve további tanúk kihallgatását és a tanúknak szükség esetén a felperessel való szembesítését, valamint a rendelkezésre álló hangfelvétellel kapcsolatos nyilatkoztatását.

A megismételt elsőfokú eljárásban a felperes kérte a nyomozati iratok beszerzését, valamint **N. L.** és **A. F.** tanúkenti kihallgatását. A nyomozati iratok azonban nem voltak beszerezhetők, mert azokat a nyomozóhatóság már leselejtezte. A kihallgatni kért **A. F.** címét a felperes nem tudta bejelenteni, míg a megjelölt címről **N. L.** tanú rendőri elővezetése több alkalommal is eredménytelennek bizonyult.

A megismételt eljárást követően az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte továbbá a felperest arra, hogy a ..., ... szám alatti ingatlant kiürített állapotban adja az alperes birtokába.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy **N. L.**, illetve ismeretlen három társa kényszerrel vagy jogellenes fenyegetéssel vette rá az adásvételi szerződés megkötésére és erről az alperes tudott vagy tudnia kellett. Ezeket a releváns tényeket ugyanis a dr. **J. G.** ügyvéd tanú vallomása, a büntetőeljárás iratai cáfolták, és összességében **B. G.-né**, **K. M.** és **F. K. F.** tanúk vallomása és a büntetőeljárásban csatolt hangfelvétel tartalma sem igazolta. Megállapította továbbá, hogy a felperes a szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásával a teljesítéstől számított egy éves határidőt elmulasztotta. Álláspontja szerint a büntetőeljárás nem eredményezte az elévülés nyugvását. Az eljárás ugyanis nem akadályozta felperest abban, hogy a szerződés ezen a címen való megtámadását az alperessel írásban közölje. Utalt egyebekben arra is, hogy amennyiben határidőben történt volna a szerződés megtámadása, a felperes igénye akkor sem lenne alapos. A perben kirendelt

szakértő ugyanis az ingatlan szerződéskötési forgalmi értékét 31.293.927 forintban állapította meg, amelyhez képest a 24.000.000 forintos vételár a forgalmi érték 76,69 %-a. A szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága a PK 267. számú állásfoglalásban kifejtettek értelmében ilyen módon nem állt fenn.

Mindezekre tekintettel a keresetet elutasította, a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján pedig a jogalap nélküli birtokost az ingatlannak a tulajdonos javára történő birtokba adására kötelezte.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására való utasítását kérte. Álláspontja szerint a kihallgatott tanúk vallomása és a hangfelvétel tartalma alapján egyértelműen megállapítható az, hogy a szerződést N. L. részéről megvalósult fenyegetés eredményeként írta alá. Hivatkozott arra, hogy a volt házastársa a személyes irataival együtt véletlenül magával vitte A. F. névjegykártyáját is, ezért csak az ítéletet követően szerzett tudomást A. F. elérhetőségéről. A felperes felhívás ellenére nem nyilatkozott arról, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatását hogyan kéri, és A. F. tanú meghallgatását sem kérte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat teljes körűen feltárta és azok értékelése alapján helyes következtetésekre jutott. Hangsúlyozta, hogy a felperes rosszhiszemű pervitelt folytat, bizonyítási indítványait nem megfelelő módon, elkésetten terjeszti elő. Az általa már értékesített ingatlant egyébként ellenérték megfizetése nélkül használja, azt birtokba nem adta, ugyanakkor a közműveket sem fizeti és az eltelt tíz év alatt tetemes díjhátralék halmozódott fel, amelyet a szolgáltatók tőle követelnek.

A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltábla az ítéletet teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdése].

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéltábla útmutatásának megfelelően járt el a megismételt eljárás során. A jogvita elbírálásához további bizonyítás felvételére nem volt szükség, illetve lehetőség. Az ítéltábla ezért a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdése alapján nem talált indokot az ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és annak jogi indokaival is teljes egészében egyetértett. Ezért a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel pedig a következőket emeli ki:

A Ptk. 210. § (4) bekezdése a szerződési nyilatkozat megtámadását harmadik személy részéről történt fenyegetés esetén abban az esetben teszi lehetővé, amennyiben a másik fél a fenyegetésről tudott, vagy arról tudnia kellett. A

felperesnek ezért a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a fenyegetés megtörténte mellett ezt a körülményt is bizonyítania kellett. A felperes a 2005. október 25-én megtartott tárgyaláson személyesen úgy nyilatkozott, hogy nem tudja, az alperes tudott-e a fenyegetésről. Az elsőfokú bíróság pedig a szerződéskötésnél jelenlévő tanúk vallomásának helyes értékelése alapján állapította meg, hogy az aláírás körülményei alapján az alperesnek a fenyegetésről nem kellett tudnia. A megjelölt megtámadási ok alapjául szolgáló tényekre folytatott bizonyítás tehát nem vezetett eredményre. A bizonyítás sikertelenségét pedig a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a felperes terhére kellett értékelni.

Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával is, hogy a szerződés Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított megtámadásával a felperes elkésett. A bíróság a felperes kereseti tényelőadásából nem következő más megtámadási okra nem térhetett át. A perben lefolytatott bizonyítási eljárás eredménye alapján pedig semmisségi ok fennállása - hivatalból - tényként nem volt megállapítható [2/2010. (VI. 28.) PK vélemény].

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes áfát tartalmazó ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségét megfizetni.

A bíróság által kirendelt pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült munkadíját az ítéltábla, a 2012. évi CCIV. törvény 55. § (4) bekezdésében meghatározott óradíj figyelembe vételével a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (2) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket és a pártfogó ügyvéd díját a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. december 10.

Világhy Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csóka István s. k.
előadó bíró

Dr. Lente Sándor s. k.
bíró