

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.684/2015/12.szám

A Kúria a dr. Szalai M. András ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Hegedüs D. Andrea pártfogó ügyvéd által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Bíróságnál 15.P.XVIII.22.086/2012. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 43.Pf.638.624/2014/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az alperes pártfogó ügyvédjének díja az alperes pervesztessége folytán az alperes terhén marad.

A felülvizsgálati eljárásban le nem rótt 70.000 (hetvenezer) forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 2011. augusztus 15-én a B. kerület helyrajzi szám alatt felvett, utca 33. szám alatti, az alperes tulajdonát 4/6 részben képező ingatlan vonatkozásában vételi joggal biztosított kölcsönszerződést kötöttek. Ennek értelmében a felperes az alperesnek 8.000.000 forint kölcsönt nyújtott 2012. január 15. napjáig évi 20 % mértékű ügyleti kamat ellenében. A késedelem

esetére a felek évi 25 % mértékű késedelmi kamatot kötöttek. Az alperes a kölcsöntartozás biztosítására az ingatlanhányadára a felperes javára vételi jogot engedett. A szerződés szerint a felek az ingatlannak teherrel csökkentett forgalmi értékét 10.000.000 forintban állapították meg azzal, hogy a felperes a 8.000.000 forint összegű kölcsönkövetelését és járulékait a vételárba jogosult beszámítani.

Az alperes 2011. augusztus 15-én közjegyző előtt külön nyilatkozatot tett arról, hogy a felperessel vételi joggal biztosított kölcsönszerződést kötött, amelyben a kikötött vételár 8.000.000 forint volt. Az alperes a kölcsönösszeg átvételéről átvételi elismervényt írt alá.

Miután a kölcsön visszafizetése nem történt meg írásbeli felszólítás ellenére sem, a felperes 2012. február 15-én vételi nyilatkozatot tett az ingatlanhányadra vonatkozóan. Ebben jelezte, hogy a 10.000.000 forint vételárhoz képest különbözetként jelentkezik 1.155.552 forint, amelyet, miután az alperes azt nem vette át, a felperes bírói letétbe helyezett.

A felperesnek a tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmét az ingatlanügyi hatóság elutasította többek között azért, mert a felperes nem csatolta az alperes nyilatkozatát arról, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyezését engedélyezi. Az alperes a bejegyzési engedélyt felhívás ellenére nem adta meg a felperesnek.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlanhányad vonatkozásában ítélettel pótolja az alperesnek a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló jognyilatkozatát. Hivatkozott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 29. §-ára és az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 5. § (3) bekezdésére.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a szerződéskötés időpontjában gyógyszereket szedett és emiatt nem volt a szerződéskötés időpontjában beszámítható állapotban. Tagadta, hogy a kölcsön összege 8 millió forint lett volna. Jogszabályba ütközésre, színleeltségre és megtévesztésre is hivatkozott a szerződést illetően.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás lefolytatását követően ítéletével pótolta az alperes hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy a perbeli ingatlanhányad vonatkozásában a felperes tulajdonjogát a

földhivatal a 2011. augusztus 15-én megkötött, vételi joggal biztosított kölcsönszerződés alapján a 2012. február 15-én kelt vételi nyilatkozatával gyakorolt vételi joga folytán adásvétel jogcímén bejegyezze. Ítéletének indokolásában hivatkozott arra, hogy az ítélet rendelkezése nem a Ptk. 5. § (3) bekezdésén alapszik, ahogy azt a felperes a kereseti kérelmében megjelölte, hanem a Ptk. 295. §-a alapján került sor a jognyilatkozat pótlására.

Az elsőfokú bíróság megvizsgálta az alperesnek a szerződés érvénytelensége megállapítására vonatkozó kifogásait, így a szerződés jogszabályba ütközésére, színleltségére, az alperes belátási képessége hiányára, illetve a megtévesztésre történő hivatkozásokat. Ezzel kapcsolatban megállapította, hogy a szerződéskötés időpontjában hatályos Polgári Törvénykönyv rendelkezései lehetőséget adtak a perbelihez hasonló tartalmú szerződés megkötésére. A cselekvőképtelenség, mint érvénytelenségi ok vizsgálatára elmeorvos szakértőt rendelt ki, annak véleménye alapján pedig az volt megállapítható, hogy az alperes az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel a szerződéskötéskor rendelkezett. Az alperes többi állításával kapcsolatban kifejtette, hogy az alperes két teljes bizonyító erejű magánokiratban és egy közjegyzői okiratban tett olyan nyilatkozatot, amelyben a 8.000.000 forint kölcsön átvételét elismerte. Ezekben az okiratokban szerepelt az ingatlanra alapított vételi jog is. Ha az alperes az okiratokat nem olvasta el, a saját mulasztására alappal nem hivatkozhat.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, az ítélet helyes indokaira való utalással.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását kérte a szerződés érvénytelensége miatt. Megismételte, hogy álláspontja szerint a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerint szükséges szerződéskötési akarat az alperes oldalán nem állt fenn, az ingatlanát nem kívánta értékesíteni. Tény, hogy elment a közjegyzőhöz, de ezt ráutaló magatartásként értékelni nem lehet. Álláspontja szerint a szerződés a Ptk. 202. §-ába is ütközik, mert a felperes évi 20 % ügyleti és havi 25 % késedelmi kamatot kért, amely miatt a szerződés uzorás szerződés. Az alperes szerint, bár a belátási képessége hiányát nem lehetett megállapítani, ettől függetlenül a bíróságnak mérlegelnie kell a szerződéskötéskor fennálló pszichés és elmebeli állapotát. Az alperes a jognyilatkozat megtételekor erre tekintettel nem tudta felmérni az ügylet jelentőségét és jogkövetkezményeit. Az alperes

fenntartotta a szerződés színlelttségére való hivatkozást (Ptk. 207. §) és a szerződésnek a megtévesztésre alapított megtámadását is, utalva a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdésére.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljáró bíróságok helytállóan utaltak arra, hogy a jelen ügyben az 1959. évi IV. törvény rendelkezései irányadók a szerződéskötés időpontjára tekintettel. A perbeli időszakban a biztosítékú célú vételi jogot alapító szerződéskötésnek nem volt jogi akadály, csak az új Ptk. szabályozása iktatta ki azt a jogrendszerből, amely rendelkezéseknek azonban nincs visszaható hatálya.

A Ptk. 295. §-a értelmében, ha a szerződéses kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja. A Ptk. 375. §-a értelmében, ha a tulajdonos másnak vételi jogot enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A bíróságok rendelkezésére álló okiratok alapján helyesen azt állapították meg, hogy a felek között 2011. augusztus 15. napján kölcsönszerződés és a felperes javára vételi jogot alapító szerződés jött létre. Bár az alperes ezt vitatta, a szerződésben 8.000.000 forint összegű kölcsön nyújtása szerepelt, amelynek átvételéről az alperes átvételi elismervényt írt alá, illetve a közjegyzői nyilatkozatában is megerősítette, hogy 8.000.000 forint kölcsönt kapott. A közjegyzői okiratot a közjegyző az alperes előtt a nyilatkozat tartalma szerint felolvasta. Az alperes miután a szerződéskötéskor teljes cselekvőképességgel rendelkezett, tisztában volt azzal, hogy abban az esetben, ha a kölcsönt nem fizeti határidőre vissza, úgy az ingatlanát a vételi jog gyakorlása következtében elveszíti.

A Kúria szerint az alperes által a felülvizsgálati kérelemben felsorolt érvénytelenségi okokat az elsőfokú bíróság részletesen megvizsgálta, annak jogi álláspontjával a másodfokú bíróság is maradéktalanul egyetértett. Az alperesnek a Kúria szerint is volt szerződéskötési akarata, ezt bizonyítja az, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratot aláírta, majd közjegyző előtt is nyilatkozatot tett, amelyekből az általa kötött szerződés tartalma egyértelműen kitűnt.

A felülvizsgálati kérelemben az alperes már nem vitatta, hogy nem volt cselekvőképtelen állapotban, kizárólag arra utalt, hogy a pszichikai állapota miatt a szerződéskötéskor annak jogkövetkezményeit nem tudta helyesen felmérni. A Ptk. 17. § (1) bekezdése alapján a jognyilatkozat érvénytelenségét csak az

eredményezi, ha azt olyan személy tette, akinek az ügyei viteléhez szükséges belátási képessége - tartósan, vagy a jognyilatkozata megtételekor átmenetileg - teljesen hiányzik. Ennek a körülménynek a fennálltát az alperes sem állította.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis. Színlelt szerződés azonban akkor jön létre, ha mindkét szerződő fél oldaláról megállapítható, hogy a felek más szerződést kívántak megkötni, mint ami nyilatkozataik alapján keletkezett. A felperes oldaláról a színleltség fel sem merült.

Az érvénytelenségi okok fennállására vonatkozó bizonyítási kötelezettség a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperest terhelte, az alperes a felhozott okokat a perben bizonyítani nem tudta. A meghallgatott tanúk vallomása az alperes előadását nem támasztotta alá.

Az alperes rövid határidőre, nagy összegű kölcsönt kért a felperestől, amelynek kockázatos voltát a felperes a vételi jog kikötésével ellensúlyozta. Az alperes tisztában volt azzal, hogy amennyiben a kölcsön összegét határidőben visszafizetni nem tudja, úgy a felperes a vételi jogát az ingatlanhányadára gyakorolni fogja. Az alperes azt állította a szerződéskötéskor, hogy rövid időn belül nagyobb összeghez fog jutni, amelyből a kölcsönt határidőben vissza fogja fizetni. Amennyiben ez a várakozása nem teljesült, ez az alperes kockázata volt.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az alperes teljes egészében pervesztes lett, ezért köteles megfizetni a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperesnek a felülvizsgálati eljárás során költsége nem merült fel, ezért arról döntené nem kellett.

Az alperest személyes költségmentessége folytán pártfogó ügyvéd képviselte. A Pp. 87. § (2) bekezdése értelmében a bíróság az ügyvédi díj összegének megállapítása nélkül a perköltség viselés arányának meghatározásával megállapítja, hogy a pártfogó ügyvédi díj viselésére ki köteles. A jelen ügyben az alperes teljes pervesztességére tekintettel a pártfogó ügyvéd díja a terhén marad, annak viseléséről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz.

Az alperes személyes költségmentessége folytán a felülvizsgálati eljárási illetéket nem róttta le, az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt illetéket az állam viseli.

Budapest, 2016. március 1.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró,

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.684/2015/19.szám

A Kúria felperesnek alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Bíróságon 15.P.XVIII.22.086/2012. szám alatt megindított és a Törvényszéken 43.Pf.638.624/2014/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán folyamatban volt felülvizsgálati eljárásban meghozta a következő

végzést:

A Kúria 2016. március 1. napján kelt Pfv.VI.20.684/2015/12. számú ítéletét akként javítja ki, hogy az eljáró tanács tagjai helyesen dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Árok Krisztián sk. bíró.

E végzés ellen jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A Kúria észlelte, hogy az ítéleten az eljáró tanács harmadik tagja nem került feltüntetésre.

Emiatt a Kúria a rendelkező részben megjelölt ítéletet a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 224. §-a alapján kijavította.

Budapest, 2016. június 8.

Dr. Kollár Márta s.k.
a tanács elnöke

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző