

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön

felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint
felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 24485/0/A/4 helyrajzi számú, a már elhunyt H.M. és M-né javára haszonélvezeti, az Önkormányzat javára jelzálogjoggal terhelt ingatlan a II. rendű felperes és testvére, az alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdona volt, melyre 2011. december 29-én az I. rendű felperessel adásvételi előszerződést kötöttek azzal, hogy a jelzálogjog törlésével kapcsolatban meghatározott feltétel teljesülését követően megkötik az adásvételi szerződést. Az előszerződés 1. sz. mellékletévé tett ingatlan adásvételi szerződésben rögzítették, hogy a vevő a 60 millió forint vételárból 2.100.000 forint foglalt az előszerződés alapján megfizetett, míg 900.000 forintot 5 napon belül a jelzálogjogosult kielégítésére, 3 millió forintot a törlési engedély kiadását követően és 54 millió forintot 2012. április 30-ig fizet meg. A vételár kifizetésével egyidejűleg esedékes az ingatlan kiürítése és birtokba adása.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperesek a keresetükben az adásvételi szerződés létrehozását kérték a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 208. §-a alapján.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a módosított viszontkeresetében az előszerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte elsődlegesen a Ptk. 210. § (4), másodlagosan a 201. § (2) bekezdése alapján. A tényállítása szerint az előszerződés megkötésére a II. rendű felperes nővére azzal a fenyegetéssel vette rá, hogy kilátásba helyezte édesapjuk után az olasz szabályok szerint járó nyugdíja megtámadását és a gondnokság alá helyezését. A kikötött vételár a forgalmi értéktől 30-35 %-kal marad el.
- [4] A felperesek a viszontkereseti ellenkérelmükben a viszontkereset elutasítását indítványozták.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a 24485/0/A/4 helyrajzi számú ingatlan II. rendű felperes és az alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadaira az I. rendű felperessel létrehozta az adásvételi szerződést és meghatározta annak tartalmát. Rendelkezett a perköltség viseléséről

és a tulajdonjog változásnak az ingatlannyilvántartáson történő átvezetése érdekében.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a Ptk. 208. § (1), a (3)-(6) és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján először az előszerződés létrejöttét vizsgálta. A Ptk. 217. § felhívásával megállapította, hogy az alperes alaki kifogásai nem alaposak, az előszerződés mellékletévé tett szerződés tartalmazta a vételárat is. A Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján, az előszerződés kötése során történt jogellenes fenyegetés hiányában, az előszerződés érvénytelenségét nem állapította meg. Ebben a keretben a bizonyítás adatai közül kiemelte a szerződéskötéskor jelen volt tanúk, köztük P-né dr. N. M., és a házi orvos, dr. Sz. I. A-né vallomását, akik megerősítették az alperes azon perbeli előadását, miszerint időnyerés érdekében írta alá az előszerződést, mert bízott az önkormányzat kedvezőbb ajánlatában. Sz. D., dr. Zs. Á. és Sz. L. tanúk pedig a fenyegetésről az alperestől hallottak. Dr. Cs. M. tanúkénti meghallgatását és az elmeorvosi szakértői bizonyítást, mint szükségtelent mellőzte egyrészt az alperes előadása miatt, másrészt arra tekintettel, hogy a 2006. évet megelőző állapota a perben relevanciával nem bírt. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 201. § (1)-(2) bekezdése és a PK 267 számú állásfoglalás felhívásával a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságát sem állapította meg. Az indokolás szerint az igazságügyi szakértő által véleményezett 66 millió forint forgalmi értéknek a vételár 90,9 %-a, a 6 millió forint értékkülönbség nem teszi a vételárat feltűnően értékaránytalanná.

- [6] A másodfokú bíróság - az alperes által a kereset elutasítása érdekében benyújtott, de a létrehozott szerződés tartalmát nem érintő fellebbezése folytán hozott - jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbeezett rendelkezését helybenhagyta; az alperest fellebbezési költség és illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy a pártfogó ügyvéd díja is a terhén marad. Az ítéletének az indokolásában rögzítette, hogy az alperes az előszerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló viszontkeresetét a Ptk. 17. § (1)-(2) bekezdése alapján a cselekvőképtelenségére hivatkozással már az elsőfokú eljárásban sem tartotta fenn, ezért az elsőfokú bíróság az elmeorvosi szakértői bizonyítást helytállón mellőzte. A jogerős ítélet indokolása szerint az alperes a fellebbezésében a jogellenes fenyegetésnek és belátási képessége hiányának a megállapítása körében helytállón érvelt a közvetett és közvetlen bizonyítékok azonos értékelhetősége mellett. Ez következik a Pp. 3. § (5) bekezdésében írt szabad bizonyítás eljárásjogi elvéből. Kiemelte, hogy a Pp. 173. § (2) bekezdése szerint tisztázni kell azt is, hogy a tanú az előadottakról miként szerzett tudomást és a bíróság feladata a Pp. 206. § (1) bekezdés szerint ennek az értékelése is. Az elsőfokú bíróság eljárása a Pp. felhívott rendelkezéseinek megfelelt. Az alperes időnyerésre

vonatkozó előadásának helytálló mérlegelése mellett okszerűen következtetett arra, hogy az előszerződés kötésénél jelen volt tanúk vallomásával szemben az alperestől származott információkon alapuló vallomások a fenyegetettségét nem bizonyították. Az elsőfokú bíróság kellő indokát adta a Pp. 221. § (1) bekezdése szerint a bizonyítékok mikénti értékelésének is. A fellebbezésnek a szakértői és a háziorvos tanúként történő meghallgatása érdekében előterjesztett és mellőzött bizonyítási indítvánnyal kapcsolatos érvei ellenében a másodfokú bíróság azt hangsúlyozta, hogy az alperes a viszontkeresetét a Ptk. 17. § (1)-(2) bekezdéseire alapítottan nem tartotta fenn, az előszerződés érvénytelenségét cselekvőképtelensége hiányára hivatkozással nem állította, a fellebbezési eljárásban pedig a viszontkeresetét nem változtathatta meg. Rámutatott arra is, hogy ilyen hivatkozás esetén sem állapítható meg a jognyilatkozat érvénytelensége, és szükségtelen a bizonyítás is, ha a jognyilatkozat a cselekvőképessége esetén is indokolt lett volna. Nem eredményezi az előszerződés érvénytelenségét az alperesnek az a nyilvánvalóan alaptalan hivatkozása sem, hogy a K. P-hez köthető félnek az ingatlant nem kívánta értékesíteni. Nem vitatta ugyanis az I. rendű felperes azon állítását, miszerint 70 millió forint vételáron a szerződést megkötötte volna.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben annak megváltoztatását, a keresetet elutasító és a viszontkeresetének helyt adó határozat hozatalát kérte. A másodlagos kérelme a jogerős ítéletnek az elsőfokú határozatra kiterjedő hatállyal történő hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítására irányult. A felülvizsgálati kérelmét a tárgyaláson úgy módosította, hogy a viszontkeresete elutasítását nem támadta, annak indokait mint a keresettel szembeni ellenkérelmét kérte értékelni. A jogerős ítéletet a viszontkeresete jogalapjaként hivatkozott cselekvőképtelensége kapcsán a Ptk. 17. §, a Pp. 1. §, 2. §, 3. § (3) bekezdés és a 206. § (1) bekezdés, a jogellenes fenyegetés kapcsán a Ptk. 210. § megsértése miatt állította jogszabálysértőnek. Álláspontja szerint a bíróságnak hivatalból kellett volna a cselekvőképessége korabeli hiányát vizsgálnia, a háziorvos tanúkénti meghallgatását nem mellőzhette volna. A másodfokú bíróság terhére rótta és a fair eljárás alapelvébe ütközőnek tartotta az elsőfokú ítélet indokolásának a kiegészítését, az ellenbizonyítás lehetőségének a biztosítása nélkül a jogkövetkeztetés levonását arra, hogy a szerződéskötés az érdekében állt. A jogellenes fenyegetés kapcsán kitért e fogalom jogszabályi meghatározásának a hiányára, a Btk. 138. §-ában írt törvényi tényállásra. Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötést megelőzően a nővére súlyos hátrányt kilátásba helyező, benne

félelmet keltő fenyegetésére tett előadását senki nem cáfolta, Sz. D. tanú a gondokság alá helyezéssel történt fenyegetésnek fültanúja is volt. Az elsőfokú ítélet okszerűtlenül csak azt állapította meg, hogy a szerződéskötéskor ilyen fenyegetés nem hangzott el. További jogszabálysértésként jelölte meg azt, hogy az általa érvényesített érvénytelenségi okok megállapításának a hiányában a 2/2010. PK vélemény szerint a bíróságoknak a szerződés jó erkölcsbe ütköző voltát észlelniük kellett volna. A Pp. 1.-3. §-ai, a 206. § (1), a 252. § (2)-(3), a 253. § (2) bekezdése, a Ptk. 17. §, a 202. § és a 210. § rendelkezéseinek a megsértését állította arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének hiányosan, nem egyediesítetten tett eleget. A felhozott érvénytelenségi okokon túl meg kellett volna jelölni a bizonyítandó tényállási elemeket is: azt, hogy az előszerződés megkötésekor a cselekvésére kiható fenyegetés hatása alatt állt, illetve cselekvőképtelen volt. Nem kapott tájékoztatást az orvosszakértői bizonyítás szükségességéről sem az előszerződés időpontjára állított cselekvőképtelensége kapcsán. Vizsgálni kellett volna azt is, hogy a szerződéskötést megelőzően történt-e fenyegetés. Mindezt a másodfokú bíróság elmulasztotta észlelni.

- [8] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A Kúria az alperes módosított felülvizsgálati kérelmét nem találta alaposnak, a jogerős ítélet támadott rendelkezését a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási szabálysértés és jogszabálysértés hiányában - a következő indokolással hatályában fenntartotta.
- [10] A felülvizsgálati kérelem eredetileg a viszontkereset alaposságát állítva kívánta a kereset elutasítását elérni. A módosított felülvizsgálati kérelem ilyen eredményre nem vezethetett, mert a viszontkeresetet elutasító részében jogerős ítélet nem támadható a viszontkereset alapjául szolgált ténybeli és jogi alapon. Ugyanakkor az alperes védekezését a Kúria sem találta alkalmasnak arra, hogy mentesítse őt az adásvételi előszerződésben vállalt kötelezettsége alól. A jogerős ítélet helytállóan mutatott rá arra, hogy a jogi képviselő közreműködésével eljáró alperes egyértelmű írásbeli és tárgyaláson szóban megerősített nyilatkozata (50., 62., 68. sorszám) szerint nem hivatkozott az előszerződés kötések fennálló cselekvőképtelenségére, a Ptk. 17. § (2) bekezdésére. Az elmeorvos-szakértő kirendelését is a jogellenes fenyegetés és annak rá gyakorolt hatása bizonyítására indítványozta (70. sorszám). Az elsőfokú ítélet ellen fellebbezést kizárólag a jogellenes fenyegetésre alapított viszontkereseti kérelem elutasítása miatt nyújtott be, és abban hivatkozott először a Ptk. 17. § (1)

bekezdésére, az előszerződés-kötéskori belátási képessége hiányára. A jogerős ítélet helyes indokai szerint a fellebbezés ebben a keretben nem volt érdemben elbírálható, ebből következően a másodfokú eljárásban a tényállás kiegészítésének sem volt helye. Ezért a másodfokú bíróság valóban szükségtelenül tért ki az ítéletének a jogi indokolásában a gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapottal kapcsolatos kérdésekre, a Kúria sem értékelhette a felülvizsgálati kérelem azzal összefüggésben kifejtett érveit. Éppen azért, mert az elsőfokú eljárásban ezen érvénytelenségi ok fennállását a bíróság érdemben nem vizsgál(hat)ta, ebben a keretben a tényállás szükségszerűen feltáratlan maradt, a rendelkezésre álló peradatok alapján a nyilvánvaló semmisség sem volt megállapítható, annak is akadályát képezte az alperes perbeli rendelkező eljárásjogi nyilatkozata. Mindebből következik az is, hogy az eljárt bíróságokat bizonyításra szoruló tényállítás, elbírálásra kerülő (vizontkereseti/ellen) kérelem hiányában a Pp. 3. § (3) bekezdésben előírt előzetes tájékoztatási kötelezettség sem terhelte, figyelemmel a Polgári perrendtartás tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó szabályainak alkalmazásával kapcsolatos egyes kérdésekről nyilvánított 1/2009. (VI. 24.) PK véleményre is. A Kúria felhívja az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről nyilvánított 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. a) pontját is, amely szerint a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. A semmisség megállapíthatósága érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le.

- [11] A Ptk. 210. § (4) bekezdése értelmében a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja az, akit a másik fél jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére. A fenyegetés akkor állapítható meg, ha az ügyletkötéshez szükséges nyilatkozat a kilátásba helyezett személyi vagy vagyoni hátrány hatására keletkezett, a nyilatkozatot tevőt a valós akaratától eltérő kijelentésre kényszeríti. Ahhoz, hogy megtámadási okként az alperes a fenyegetésre eredményesen hivatkozhasson, bizonyítania kellett volna egyrészt azt, hogy az ügyletkötéshez szükséges nyilatkozata a kilátásba helyezett személyi vagy vagyoni hátrány hatására keletkezett, másrészt a fenyegetés Ptk. által megkívánt jogellenességét is. Sz. D. tanú vallomása az alperesnek kizárólag azt a tényállítást támasztotta alá, miszerint őt a II. rendű felperes gondnokság alá helyezéssel fenyegette. Nem bizonyított azonban e fenyegetésnek az ügyletkötési akaratot hajlító hatása. Ugyanakkor ennek a perben nem is volt jelentősége, mert a fenyegetés nem jogellenes akkor, ha a kilátásba helyezett hátrány alkalmazása megengedett. Ennek kapcsán a Kúria rámutat arra, hogy a szerződéskötéskor hatályos Pp. XVIII. fejezetében szabályozott gondnokság alá helyezés iránti per indítására felhatalmazott a Ptk. 14. § (2) és a 15. § (2) bekezdése alapján a testvér is. Ezért az a körülmény, hogy a II. rendű

felperes kilátásba helyezte a gondnoksági per indítását, nem jogellenes fenyegetés, különösen nem az annak a tükrében, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelmében maga is a cselekvőképtelenségét állította.

- [12] Alaptalanul hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy az általa érvényesített érvénytelenségi okok fennállása hiányában a bíróságnak észlelnie kellett volna az előszerződés jó erkölcsbe ütköző voltát. A Kúria arra mutat rá, hogy a Ptk. 200. § (2) bekezdés második mondatában írt semmisségi ok a részletező, kazuisztikus normákkal ellentétben nem meghatározott magatartásokat tilt vagy tesz kötelezővé, hanem az absztrakció magas szintjén megfogalmazott, a magánjogi szabadság (privát autonómia) morális határát kijelölő generálklauzula. Az Alkotmánybíróság értelmezésében és a bírói gyakorlat szerint is a jóerkölcsbe ütközés nyitott törvényi tényállás, a tilalma a jog által nem nevesített magatartásokra vonatkozó erkölcsi követelmény (801/B/2002. AB határozat, EBH2003. 956.). E kiegészítő érvénytelenségi jogcím, szubszidiárius, kiegészítő törvényi tényállás olyan történeti tényállás esetén, amely a Ptk.-ban nevesített más érvénytelenségi ok törvényi tényállását valósíthatja meg, nem alkalmazható. A szerződés jó erkölcsbe ütközés miatti érvénytelensége önmagában olyan körülmények alapján nem állapítható meg, amelyek a törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak (EBH2012. P.17. I.).

Záró rész

- [13] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján kötelezte a felperesek javára perköltség megfizetésére. A képviseletüket ellátó ügyvédek munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a felülvizsgálati eljárásban ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység figyelembevételével állapította meg. Az alperes a meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján és a 15. § (3) bekezdés szerint köteles megtéríteni.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el. E határozat ellen a felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. október 3.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző