

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.22.257/2017/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Helmeczy László ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Sipos & Moskovits Ügyvédi Iroda
 ügyintéző. dr. Sipos Attila ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelensége

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 Nyíregyházi Törvényszék
 4.Pf.21.826/2016/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 írbátori Járásbíróság
 3.P.20.537/2015/12.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 75.000 (hetvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A le nem rótt 300.000 (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint eladó és az alperes mint vevő 2011. szeptember 1-jén ügyvéd által okiratba foglalt adásvételi szerződésének a tárgya három ny-i külterületi ingatlan volt. Az összesen 3.000.000 forint

vételár megfizetését a felperes a szerződés aláírásával elismerte, a 4. pont szerint az ingatlanokat e vételáron 2011. október 31-ig visszavásárolhatta. A felek a szerződésben engedélyt adtak az alperes javára a tulajdonjog, felperes javára a visszavásárlási jog bejegyzésére. A földhivatal a bejegyzést 2011. október 24-i hatállyal teljesítette. Az átruházott ingatlanok forgalmi értéke a szerződéskötéskor 5.340.474 forint volt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében az eredeti állapot helyreállítását kérte a szerződés érvénytelenségére hivatkozással. Az érvénytelenség okaként azt jelölte meg, hogy a szerződést nem írta alá, a vételár feltűnően értékaránytalan, a szerződés uzsorás.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a szerződés mint uzsorás szerződés semmis; az eredeti állapot helyreállítása érdekében rendelkezett a földhivatal megkereséséről, kötelezte a felperest a vételár visszafizetésére, az alperest ideiglenes intézkedéssel a birtokba adásra, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásában megállapította, hogy a felperes az állított kölcsönügylet létrejöttét közte és az alperes között nem bizonyította. Az elsődleges és másodlagos keresetet alaptalannak találta, miután az adásvételi szerződést a felperes aláírta, a megtámadással pedig elkésett. Alaposnak ítélte a harmadlagos, a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. (a továbbiakban: Ptk.) 202. §-ára alapított kereseti kérelmet a szerződés bizonyított uzsora jellege miatt: a vételár az ingatlanok forgalmi értékétől 43,8 %-kal kevesebb, e feltűnően aránytalan előnyt az alperes a felperes általa tudott szorult helyzetének kihasználásával kötötte ki.
- [5] A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta, a keresetet teljes terjedelmében elutasította, az ideiglenes intézkedést hatályon kívül helyezte, a földhivatal megkeresését mellőzte. Indokolásában kiemelte, hogy fellebbezéssel nem támadott az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés, ennek kapcsán azon megállapítás, hogy a felek között az adásvételi szerződés létrejött, azt a felperes aláírta, a megtámadással elkésett. A másodfokú bíróság által ítélezése alapjául elfogadott, általa kiegészített tényállás szerint a felek között nem jött létre kölcsönszerződés, szerződési akaratuk adásvételi szerződés kötése volt, a felperes felajánlott ingatlanait a helyszínen megtekintették, a vételárban megállapodtak. Dr. K. I., Ny. A., T. K. tanúk vallomása alapján megállapította, hogy a felperes a vételi

ajánlatot is aláírta, azt maga közölte az elővásárlásra jogosultakkal, a tértivevényt is megküldte az ügyvédnek. Az illetékügyi hatóság a szerződéses vételárat helyszíni ellenőrzés alapján elfogadta (P.20.731/2013/57. sorszám). A másodfokú bíróság azt, hogy az alperes kölcsönfolyósítással foglalkozik, nem találta megállapíthatónak. A felperes szükséghelyzetet sem igazolt, perbeli előadása szerint építési vállalkozásba kívánta a pénzt fektetni, rövid időn belül megtérüléssel számolt (P.20.731/2013/16., P.20.537/2015/3., 15060/153/2013.bü. jegyzőkönyv). A bizonyításnak nem volt tárgya, hogy az alperes a távolról ismert felperes helyzetéről a szerződéskötéskor mit tudott. A felperes nem bizonyította a szerződés semmisségét, az állított uzsora jelleg alátámasztására azt, hogy helyzetének kihasználásával kötött ki az alperes a szerződéskötéskor feltűnően aránytalan előnyt. Az általa hivatkozott tanúk, az édesapja, K. S. és D. A. nem voltak jelen a szerződéskötéskor, a vallomásuk az okirat megdöntésére nem alkalmas. A felperes az ingatlanai valós értékének tudatában volt, a szerződést nyereségszerzést célzó üzleti vállalkozás érdekében kötötte. Döntését gazdasági kockázat, kényszer diktálta, mely nem azonosítható a jogi értelemben vett kényszerhelyzettel.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozat hozatalát, másodsorban a bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Megsértett jogszabályként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 235. § (1), 249. § (1), 252. § (3), 253. § (3), 3. § (3) és (5), 8. § (1)-(2), 163. § (1) és (3), 206. § (1), 221. § (1) bekezdést, a 141. §-t jelölte meg. Az Alaptörvény XV. cikk, XXVIII. cikk (7) bekezdés és 28. cikk megsértését is állította. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság bizonyítás felvétele nélkül, jogszabálysértően mérlegelte felül az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást. Azt, hogy az alperes pénzkölcsönzéssel foglalkozik, a kisváros Ny-ban köztudomású. Az alperes a K. és D-féle uzsorás ügyletekhez hasonlóan kölcsön fedezeteként, biztosítékkul íratott alá a kiuzsorázottakkal ugyanazon ügyvéd által készített okiratokat. Viasszavásárlási jogot is azért engedett, mert rövid időre, rendkívül magas kamatra ad általa is elismerten kölcsönt különböző személyeknek. Az alperes az uzsorakölcsönt leplezte a fedezet biztosítása érdekében értékaránytalan adásvételi szerződésekkel. A szerződés azért is semmis, mert azt a felperes nem írta alá. Nem tudni min alapul a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy a felek szerződési akarata adásvételi szerződés kötése volt, a vételárban megállapodtak, a felperesnek vállalkozásához volt szüksége rövid időre pénzre. Az irreálisan alacsony vételárat csak a felperes kiszolgáltatót helyzete indokolhatta. A per adatai alapján megállapítható, hogy az alperes

1.300.000 forint kölcsönt adott a felperesnek, az ingatlanokat ennek fejében szerezte meg, a felperest megtévesztette. Az alperes nyilatkozata szerint is a kölcsön felvételét megelőzte a felperes szorult anyagi helyzete.

- [7] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [9] A felülvizsgálat a rendes jogorvoslat (fellebbezés) alapján hozott jogerős bírósági határozat anyagi jogi és/vagy eljárásjogi hibájának az orvoslására szolgáló, kérelemhez kötött rendkívüli jogorvoslat. A Pp. 270. § (2) és a 272. § (2) bekezdés értelmében a fél a Kúriától a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. A Kúria a felülvizsgálati kérelem Alaptörvény sérelmét állító tartalma kapcsán rámutat arra, hogy Magyarország Alaptörvénye több rendelkezésében, a C) cikk (3), R) cikk (2), T) cikk (1) bekezdésében következetesen külön nevesíti az R) cikk (1) bekezdésben a jogrendszer alapjaként definiált Alaptörvényt és a T) cikk (1) bekezdésben taxatív felsorolt jogszabályokat. A 24. cikk (1) bekezdés értelmében az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve az Alkotmánybíróság, ennek megfelelően a (2) bekezdés d) pont a hatáskörébe utalja a bírói döntés Alaptörvénnyel való összhangjának a felülvizsgálatát. Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján az alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz.
- [10] A Kúria felülbírálatának tartalmi és perjogi kereteit, a jelen esetben a felperesnek a rendkívüli perorvoslati eljárás keretében orvosolni kért jogsérelmeit a felülvizsgálati kérelem határozta meg [Pp. 272. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4.]. A Kúria a jogerős ítéletet a megjelölt okok keretei között bírálhatta felül, azaz kötötte a kérelemben megfogalmazott jogszabálysértés, annak tartalmi körülírása, a kifejtett jogi álláspont. Miután érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a felülvizsgálati kérelem tartalmi követelményei maradéktalanul teljesülnek, a megjelölt jogszabályhelyek közül a Pp. 3. § (5) bekezdés, a 8. § és a 141. § megsértésére indokolás, jogi álláspont kifejtése nélkül történt hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyta [1/2016. (II. 15.) PK vélemény 4.].
- [11] A kizárólag eljárásjogi jogszabálysértésre alapított felülvizsgálati kérelem alapján a Kúriának a Pp. 275. § (3)-(4) bekezdésre tekintettel a felülvizsgálattal támadott jogerős határozat hatályon kívül helyezésének azt a törvényi feltételét kellett vizsgálni, hogy megtörtént-e a hivatkozott eljárási szabálysértés, s az lényeges kihatással volt-e az ügy érdemi elbírálására.

- [12] A Kúria érdemben nem értékelhette, figyelmen kívül kellett hagyni a felülvizsgálati kérelemnek az alperes köztudomású pénzkölcsönzését érintő érveit. Ez a körülmény a szerződést kötő felek perbevitt jogvitája szempontjából nem bizonyult relevánsnak. Ahogyan azt a jogerős ítéletében a másodfokú bíróság is helyesen emelte ki, a felperes nem támadta fellebbezéssel az elsőfokú ítélet keresetét részben - az aláírás hiányára alapított elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmét - elutasító rendelkezését, sem az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy közte és az alperes között a kölcsönügylet nem bizonyított, a felek között adásvételi szerződés jött létre. E kérdések vizsgálata ezért a másodfokú eljárásnak, a Kúria által felülbírálható jogerős ítéletnek nem volt tárgya, ahogyan az adásvételi szerződés csak felülvizsgálati kérelemben hivatkozott színleltsege, uzsorakölcsönt leplező jellege, illetve a megtévesztése sem. A felperes e hivatkozásait fellebbezésben nem terjesztette elő, így arról kérelem hiányában a másodfokú bíróság nem foglalt állást. Ebből következően azzal kapcsolatban jogszabálysértést sem követhetett el, terhére sem téves jogi álláspont, sem mulasztás nem róható [BH2017. 232. BH1995. 163. EBH2002. 653.]. Ezért a felülvizsgálati kérelem e hivatkozásai sem képezhették a Kúria felülvizsgálatának tárgyát.
- [13] Alaptalanul indokolta a jogszabálysértést a felperes azzal, hogy a másodfokú bíróság bizonyítás nélkül felülmérlegelte az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást [Pp. 206. § (1), 163. § (1), 252. § (3) bekezdés]. Az alperes által benyújtott fellebbezés a Pp. 228. § (4) bekezdés alapján halasztó hatállyal kizárólag a harmadlagos keresetnek helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezés jogerőre emelkedésére volt. Ennek eljárásjogi következményeként a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdés alapján a fellebbezési kérelem és fellebbezési ellenkérelem korlátai között, az uzsorára alapított érvénytelenségi keresetet érintően az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztathatta, e korlátok között a bizonyítás kiegészítése nélkül juthatott csupán a megállapított tényállás alapján az elsőfokú bírósággal ellentétes jogi következtetésre, az érdemi döntését eltérő jogi alapokra helyezhette, a perbe vitt követelés alapját képező jogviszonyt eltérően minősíthette [BH2001. 323.II., BH2007. 261., EBH2004. 1143., BH2004. 471.]. A másodfokú bíróság reformatórius jogköréből adódóan teljes egészében felülbírálhatta az elsőfokú ítéletben rögzített tényállást is, ahhoz nem volt kötve, felülmérlegelhetette az elsőfokú bíróság által felvett bizonyítás eredményét és új tényállást is megállapíthatott [BH2012. 118.II., EBH2006. 1526.]. A perbeli esetben a helytelen következtetésen alapuló tényállás korrekciójának nem volt korlátja. A másodfokú bíróság e részleges megalapozatlanságot bizonyítás felvétele nélkül is kiküszöbölhette a bizonyítás anyagának átértékelésével, az elsőfokú iratok tartalma alapján a helyes ténybeli következtetés levonásával.
- [14] A jogerős ítélet az indokolásában a Pp. 221. § (1) bekezdésnek megfelelően rögzítette a másodfokú bíróság által - a 206. § (1)

bekezdés szerint a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján - megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok: a felperes személyes előadása, a tanúvallomások, a jegyzőkönyvek megjelölésével. A felperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott a Pp. 206. § (1) bekezdés megsértésére is. A Kúria számára a rendkívüli perorvoslati felülvizsgálati eljárásban mérlegelési szabadság, a bizonyítékok felülmérlegelése korlátozott. A jogerős ítélet felülvizsgálatát ugyanis a Pp. 270. § (2), a 272. § (2), a 273. § (1), a 275. § (3)-(4) bekezdés rendelkezései jogszabálysértés esetén teszik lehetővé, ezért a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható: nincs helye a bizonyítékok felülmérlegelésének, ismételt egybevetésüknek, értékelésüknek abból szempontból, hogy a felek tényállításait az általuk rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alátámasztották-e vagy sem. Erre a felülvizsgálati bíróság kivételesen, abban az esetben jogosult, ha a felülvizsgálni kért jogerős határozat iratellenes, vagy kirívóan okszerűtlen, logikátlan, ellentmondásos megállapításokat tartalmaz. Az ilyen jogerős ítélet minősül csak a Pp. 206. § (1) bekezdés megsértése miatt jogszabálysértőnek. A Kúria álláspontja szerint azonban a másodfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 206. § (1) bekezdésben írtakat, a jogerős ítélet nem iratellenes, nem tartalmaz okszerűtlen, logikátlan, ellentmondásos megállapításokat. A Kúria osztotta a feltárt tények másodfokú bíróság által elvégzett jogi értékelését.

- [15] A felülvizsgálati kérelem azon érvei kapcsán, miszerint az irreálisan alacsony vételárat csak a felperes kiszolgáltatót helyzete indokolhatta, a Kúria utal arra, hogy az uzsora Ptk. 202. §-ban írt törvényi tényállásának két konjunktív eleme van, egyik igazolása nem jelenti a másik bizonyítottóságát. A szerződés uzsorás jellegének megállapításához szükséges objektív [a szerződő fél válságos gazdasági helyzete] és szubjektív [a másik fél által a célzatos helyzetkihasználás] feltételek bármelyike is hiányzik, nincs törvényes lehetőség a szerződés uzsorás jellegének megállapítására (6/2013. Polgári jogegységi határozat III.2.c) pont, EBH2001. 436.).
- [16] A felperesnek a semmisségi keresete eredményessége érdekében a kereseti kérelme és a kereseti igény jogi alapja ténybeli alapjaként, azaz a petitum és a jogállítás alátámasztására releváns tényállítást kellett volna a perben tennie. Ez a Ptk. 202. § törvényi tényállásának megfelelő történeti tényállás, azaz annak állítása, hogy a 2011. szeptember 1-jén fennálló helyzetének kihasználásával kötött ki az alperes feltűnően aránytalan vételárat. Ha a felperes a döntéshez szükséges tény a perben nem is ad elő, azaz nem tesz az alkalmazandó anyagi jog szerint releváns tényállítást, a Pp. 164. § (1) bekezdés értelmében hiányzik a bizonyítás tárgya, a bizonyítandó tény. Ebből az is következik, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdés alapján nincs olyan bizonyításra szoruló tény, amelyről a bíróság a felperest

előzetesen tájékoztatni köteles. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor felhívta a szorult helyzetre vonatkozó tényállítás előadására (P.20.731/2013/74. számú jegyzőkönyv).

- [17] Az uzsorás célzat, vagyis a „helyzetkihasználás” hiánya az uzsora konjunktív törvényi feltételének a hiányát jelenti. Kizárt a szerződés uzsorás jellegének megállapítása, ha a felperes nem ad elő a szerződéskötés időpontjában fennállt, uzsorás előny szerzésére egyáltalában felhasználható, őt a szerződéskötésre késztető méltánylandó élethelyzetet. Márpedig a felperes a szerződéskötéskor anyagi, egzisztenciális biztonságára hátrányos körülményt; személyes, családi okot; válságos, létfenntartást veszélyeztető gazdasági helyzetet nem is állított. Előadása szerint „akkoriban egy vállalkozásban voltam benne, és azért kellett a pénz, hogy ebbe a vállalkozásba betegyem”. A szerződéskötést követő időpontban állította a vállalkozás kedvezőtlen alakulását (P.20.731/2013/16. jegyzőkönyv). 2012-ben történt az előzetes letartóztatása. A szerződéskötés időpontjában szorult helyzetnek bizonyítottóság esetén sem tekinthető az, hogy rendőrként a házassága 2013. márciusban történt felbontását megelőzően egyedül nevelte gyermekét (P.20.537/2015/3. jegyzőkönyv).
- [18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felperes a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A személyes költségmentes felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.
- [20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [21] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. október 9.

Dr. 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.

bíróági ügyintéző