

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.781/2018/4.

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

A felperes:

A felperes képviselője: . Karsay Zsófia ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Gáspár Zsuzsanna ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének a megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
őri Törvényszék
Pf.20.495/2017/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Győri Járásbíróság
P.22.353/2014/33.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
 - Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
 - A 120.000 (százhuszezer) 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 2011. március 10-én kelt - közokiratba foglalt - adásvételi szerződéssel a felperes 1.200.000 forint vételáron eladta a Gy. 22115 helyrajzi szám alatt felvett, zártkerti ingatlanát az alperesnek. A szerződés szerint a vételárat az alperes kifizette, annak átvételét a felperes a szerződés aláírásával elismerte és nyugtázta, valamint hozzájárult az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A felperes 2013. április 23-án nyújtott be keresetet, amelyben a szerződést megtévesztésre, valamint feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással megtámadta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes módosított keresetében kérte a szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, tulajdonjoga visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá az alperes kötelezését az ingatlan már elfoglalt részének a visszaadására. Keresetét elsődlegesen arra alapította, hogy az alperes megtévesztette a felperest, mert vételárat a szerződésben foglaltak ellenére nem kapott, részletfizetésben állapodtak meg, de a részletekben való teljesítés is elmaradt. Nem került sor arra sem, hogy a javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítsanak az ingatlanra, pedig a megállapodásuk szerint haláláig az ingatlanban maradhatott volna. Vagylagosan a szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással is megtámadta és e tekintetben kérte az alperes kötelezését további 2.800.000 forint vételár megfizetésére. Előadta továbbá, hogy a szerződés a jóerkölcshöz ütközése, illetve a színleltsége folytán vagy az uzsorás volta miatt semmis. Hivatkozott a szerződés érvénytelenségére a belátási képességének a hiánya miatt is és előadta, hogy a szerződés megkötésekor rossz egészségi állapotban volt, az alperes pedig ezt az állapotát használta ki arra, hogy a szerződést vele aláírassa.

- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a meghallgatott tanúk, a közjegyző kivételével, a felperes elmondásából értesültek a szerződéskötésről és annak tartalmáról. Megállapítható volt, hogy a felperes el akarta adni az ingatlanát és 2.000.000 forint vételár is szóba került. Nem bizonyította azonban a felperes, hogy az adásvételi szerződésben foglaltaktól eltérően részletfizetésben állapodtak volna meg, az

pedig életszerűtlen, hogy valaki az egyetlen értékes vagyontárgyát, az ingatlanát, úgy adja el, hogy vételárat egyáltalán nem kap, de ennek ellenére annak átvételét elismeri és hozzájárul a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséhez is. A felperes ezen túlmenően arra sem tudott nyilatkozni, hogy mennyi lett volna, álláspontja szerint, az állítólagos törlesztőrészletek havi összege. Amennyiben a felperes megtévesztése abban állt, hogy az alperes a vételár részletekben való megfizetését ígérte, akkor ezt a tévedést a felperes legkésőbb 2012 januárjában - akkor, amikor előadása szerint az első részletet teljesíteni kellett volna - fel kellett, hogy ismerje. A megtámadási határidő e tekintetben tehát ekkor kezdődött, de a megtámadást a felperes az egy éves határidőn belül nem közölte. A feltűnő értékaránytalanság tekintetében a megtámadási határidő a felperes teljesítésével, vagyis akkor indult, amikor az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ehhez az időponthoz képest a felperes a megtámadási határidőt szintén elmulasztotta, de a mulasztás akkor is bekövetkezett volna, ha a megtámadási határidő kezdetét a bíróság e tekintetben is a részletekben való teljesítés állítólagos elmaradásának az időpontjában határozza meg. Nem voltak bizonyítottak a felperes által a szerződés megkötésével kapcsolatosan előadottak és így az sem, hogy nem kapott vételárat, ezért nem volt megállapítható a szerződés jóerkölcsbe ütköző volta. A beszerzett szakértői vélemény szerint az eladáskor az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 3.800.000 forint, a lakott értéke 3.420.000 forint, míg a haszonélvezeti jog értéke 760.000 forint volt. Ennek alapján tehát az alperes a szerződés megkötésével valóban aránytalan előnyre tett szert. Nem volt azonban bizonyított a rendelkezésre álló adatok alapján az, hogy a felperes kiszolgáltatatott helyzetben lett volna a szerződés megkötésekor. Kényszerhelyzetet a felperes egészségügyi állapota nem jelentett, így nem volt megállapítható, hogy az alperes a felperes helyzetének a kihasználásával kötötte volna meg az aránytalan szerződést. A szerződés uzsorás volta megállapíthatóságának a szubjektív feltétele tehát nem állt fenn. A forgalom biztonsága megköveteli, hogy a szerződő felek felelős döntéseket hozzanak és a szándékuknak megfelelő jognyilatkozatokat tegyenek. A felperesnek lehetősége lett volna az általa előadott tartalmú szerződést kötni, de a felperes a közjegyző előtt csak arról nyilatkozott, hogy el akarja adni az adott tartalmú szerződés szerint az ingatlanát, haszonélvezeti jog, vagy más használati jog alapítása nem merült fel. Elismerte az okiratban azt is, hogy a vételárat megkapta, aggályokat a szerződés megkötésekor nem adott elő és nem merült fel, hogy a felperest kényszerítették volna az ilyen tartalmú szerződés aláírására. A felperes nem bizonyította azt sem, hogy a szerződés megkötésekor cselekvőképtelen állapotban lett volna, az általa állított hasi fájdalmak a cselekvőképességének hiányát nem eredményezhették, ezért az elsőfokú bíróság e tekintetben, figyelemmel arra is, hogy erre a körülményre a felperes csak a per

során, két év elteltével hivatkozott, a további bizonyítás felvételét mellőzte.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira utalással hagyta helyben. A másodfokú bíróság egyetértett azzal, hogy a megtévesztést a felperesnek legkésőbb 2012 januárjában fel kellett ismernie. A megtámadást ehhez képest csak a 2013. április 23-án benyújtott és az alperessel 2013. május 16-án közölt keresetlevélben adta elő. A rendelkezésre álló határidőt tehát a felperes elmulasztotta és ezt a mulasztását a 2010 évben történt kórházi kezelése, illetve az azt követő egészségi állapota nem menthette ki. A felperes a közokiratba foglalt adásvételi szerződéssel szemben nem tudta bizonyítani azt, hogy az alperes megtévesztette volna a vételár megfizetésének tekintetében. A feltűnő értékaránytalanság vonatkozásában a megtámadási jog a szerződés aláírásakor, vagy, részletfizetés esetén, 2012. január 1-én nyílt meg, amelyet a felperes szintén elmulasztott. Megalapozatlan az a hivatkozás, hogy a perben beszerzett szakvéleményből szerzett volna tudomást a feltűnő értékaránytalanság fennállásáról. Nem tudta bizonyítani a felperes, hogy a megállapodás szerinti vételár lakott ingatlan vételára volt és azt sem, hogy azt részletekben vállalta volna megfizetni az alperes. Nem ütközött ennek megfelelően a jóerkölcshöz a szerződés amiatt, hogy ez a nem bizonyított ígéret elmaradt és nem merült fel más, ezt a semmisségi okot megalapozó adat, vagy körülmény sem. Nem teljesültek az elsőfokú bíróság ítéletének megfelelően az úzsora megállapíthatóságának a konjunktív feltételei, mivel a felperes nem bizonyította, hogy olyan szorult helyzetben lett volna, amelyet az alperes ismert és kihasznált az előnytelen szerződés megkötésére. A korábbi epeműtétét követő lábadozás és egyébként a felperes egészségi állapota nem igazolta kényszerhelyzetének fennállását. Ellentmond azonban ennek az a tény is, hogy a felperes mindvégig azt állította, a szóbeli megállapodás miatt nem történt meg részére a szerződés megkötésekor a vételár kifizetése. Amennyiben ugyanis ezt a tényt a felperes tudta volna bizonyítani, akkor fel sem merülhetett volna a kényszerhelyzete, illetve annak kihasználása, ezért e tekintetben is alaptalan volt a kereset.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetei valamelyikének helyt adó határozat meghozatalát. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a vételár kifizetése nem történt meg, a kifizetést illetően ugyanis az alperes a felperest megtévesztette. A megtévesztési határidő a megtévesztés felismerésekor kezdődik, ami akkor következett be, amikor az

alperes már teljes egészében elzárkózott a fizetéstől, azaz akkor, amikor 2012. november 27-én a felperes írásban közölte az alperessel a szerződés felbontására irányuló szándékát. Jogszabálysértően és okszerűtlenül nem értékelték az eljáró bíróságok H. V. tanúvallomását, amely szerint a vételár állítólagos kifizetését követően a felperes életkörülményeiben változás nem történt. Objektíven rögzíthető a feltűnő értékaránytalanság fennállása, mert ezt a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapította, ennek megfelelően pedig a megtámadási határidő nyugodott a szakértői vélemény beszerzéséig. A jóerkölsbe ütközés kapcsán figyelembe kellett volna venni a feltűnő értékaránytalanságot, ami, tekintettel a felperes korára, egészségi állapotára, jövedelmi és vagyoni viszonyaira, valamint életszínvonalára, a szerződés ez okból fennálló semmisségét eredményezte. Kifejtette, hogy megvalósultak az uzsora megállapíthatóságának a jogszabályi feltételei is, mert a sérelmet szenvedő fél, azaz a felperes gazdasági helyzete hátrányos volt. Az alperes tisztában volt a felperes jövedelmi és vagyoni helyzetével, egészségi állapotával és kihasználta azokat, de mindezeket az eljáró bíróságok nem értékelték döntésük meghozatalakor.

- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és abból helytálló jogi következtetéseket vontak le. A levont jogi következtetésekkel és azok indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A régi Pp. 195. § (1) bekezdése szerint pedig a közokirat - egyebek mellett - teljesen bizonyítja az okirattal tanúsított adatok és tények valóságát, úgyszintén az okiratba foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. A felperes, a közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződéssel szemben - a jogerős ítélet megállapításának megfelelően - nem tudta bizonyítani, hogy a kikötött vételárat ne kapta volna meg. Nem bizonyította azt sem, hogy az alperessel, szóban, részletfizetésben állapodott volna meg és ennek megfelelően azt sem, hogy az alperes e tekintetben megtévesztette őt. Nem került bizonyításra továbbá az

sem, hogy a feleknek fennállt volna a szándéka a felperes javára haszonélvezeti jog alapítására, vagy arra, hogy az ingatlan használatát egyéb módon biztosítsák a részére.

- [11] A meghallgatott tanúk, a közjegyző kivételével, csak utólag, a felperes előadásából szereztek tudomást a történetekről, a felperes hivatkozásai ezért általuk nem nyertek megerősítést. A közjegyző a tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy a felperes előtte a szerződéssel kapcsolatban semmiféle aggályt nem adott elő, azt, mint az akaratával mindenben egyezőt írta alá. A tanú vallomását a felperes maga is megerősítette, ő is előadta, hogy a közjegyző előtt semmiféle kifogással nem élt a szerződéssel szemben.
- [12] Figyelembe vették az eljáró bíróságok H. V. tanúvallomását is (elsőfokú ítélet indokolása 6. oldal utolsó, 7. oldal első bekezdése). Ez a tanúvallomás azonban – amely szerint a tanú nem látott változást a felperes életszínvonalában – értelemszerűen még nem bizonyíthatja önmagában azt, hogy a közokiratba foglalt nyilatkozata ellenére a felperes a vételárat nem kapta meg. Figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a vételár nem volt olyan jelentős összeg, amelynek feltétlenül felismerhető változást kellett volna eredményeznie a felperes életszínvonalában, amit egy ismerősnek mindenképpen észlelnie kell.
- [13] Mindezekre tekintettel nem volt megállapítható az, hogy tényállást az eljáró bíróságok iratellenesen, okszerűtlenül, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazva állapították volna meg, nem állt fenn ezért a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak sérelme.
- [14] Helytállóan jutottak az eljáró bíróságok arra a következtetésre, hogy a megtámadási határidőt a felperes mindkét hivatkozott megtámadási ok tekintetében elmulasztotta. A megtámadási határidő a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 236. § (2) bekezdés a) és c) pontjai alapján a megtévesztés felismerésekor, illetve felperes teljesítésekor kezdődött. Ez a határidő, mivel a felperes a részletfizetésben való megállapodást nem tudta bizonyítani, a szerződés megkötésének napja. Amennyiben azonban valóban lett volna szóbeli megállapodás arra, hogy az alperes 2012 januárjától kezdődően teljesíti részletekben a vételárat, az alperes elzárkózása folytán a megtévesztést a felperesnek ekkor, azaz 2012 januárjában fel kellett volna ismernie. A felperes maga adta elő azt is, hogy 2012 januárjától az alperes már nem is beszélt vele, ezért alaptalan az a hivatkozása, hogy ezt követően még bármely okból bízhatott volna az általa előadottak szerinti szerződésszerű teljesítésben. (P.22.353/2014/6. számú jegyzőkönyv 5. oldal). A 2012. november 27-i levél már az adásvételi szerződés felbontására irányult, amely értelemszerűen a nem fizetés jogkövetkezménye lett

volna, azaz a felperesnek ezt megelőzően már fel kellett ismernie, hogy az alperes nem fog részletekben teljesíteni.

- [15] A felperes már a 2013. április 23-án benyújtott keresetlevelében előadta, hogy az ingatlan valós értéke 4.000.000 forint volt és a szerződést ez okból feltűnő értékaránytalanság miatt meg is támadta. Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság - a már hivatkozott régi Ptk. 236. § (2) bekezdésének c) pontja alapján - azt, hogy a megtámadási határidő a felperes teljesítésekor, azaz az ingatlan tulajdonjogának az átruházásakor kezdődött meg. Ehhez képest a megtámadásra nyitva álló egy éves határidőt a felperes elmulasztotta, mivel nem tudta igazolni a megtámadási határidő nyugvását vagy megszakadását sem. A felperes ugyanis még tényelőadást sem tett arra vonatkozóan, hogy mi volt az a menthető ok, ami a határidőben történő jogérvényesítését akadályozta. Mindezekhez képest teljesen alaptalan az a hivatkozás, hogy a felperes az általa a 2013. április 23-i keresetlevélben már hivatkozott értékaránytalanságot csak a 2015-ben a bíróság által erre a keresetére tekintettel elrendelt szakértői bizonyítás eredményeképpen beszerzett szakértői véleményből ismerte fel. A beszerzett szakértői véleményre tekintettel objektíven valóban fennállt az értékaránytalanság, ezt az eljárás bíróságok meg is állapították, az elutasítás oka e tekintetben kizárólag az volt, hogy a felperes a megtámadásra nyitva álló törvényi határidőt elmulasztotta.
- [16] A feltűnő értékaránytalanság egy önálló érvénytelenségi jogcím, önmagában ezen a szerződés jóerkölcsebe ütközésének a megállapítása nem alapulhat. (EBH2012.P.17.) A felperes a szerződés megkötésekor még nem töltötte még be a 71. életévét, így kora, vagy - a szellemi képességét jogi szempontból értékelhetően nem befolyásoló - egészségügyi állapota, illetve a vagyoni helyzete önmagukban szintén nem alkalmasak arra, hogy a felperes ezekre hivatkozással utólag mentesüljön az általa megkötött és előnytelennek bizonyult szerződéstől. Figyelemmel kellett lenni itt arra is, hogy a felperes nem volt cselekvőképtelen állapotban, de még korlátozottan cselekvőképtelen állapotban sem és nem tudta bizonyítani, hogy a vételárat nem kapta meg, továbbá azt sem, hogy lett volna olyan megállapodás, amely szerint az ingatlanon fenntartotta volna a holtig tartó haszonélvezeti vagy más használati jogát. Nem került bizonyításra tehát, hogy az alperes a felperes valamely értékelhető helyzetének a kihasználásával, vagy bármely egyéb csalárd, a társadalom közfelfogása által elítélt módon bírta volna rá a felperest a szerződés megkötésére, sőt ilyen körülményekre a felperes még csak nem is hivatkozott. A rendelkezésre álló tényállás szerint tehát annyi történt, hogy a felperes egy számára előnytelen üzletet kötött, mert olcsón adta el az egyébként nem könnyen értékesíthető ingatlanát és ezt később, a megtámadási határidő lejártát követően, meggondolta. Mindez azonban a kialakult

szokások, illetve a társadalom közfelfogása és értékítélete alapján nem lehet elegendő a jogügylet semmisségéhez.

[17] Az a körülmény, ha az egyik szerződő fél gazdasági helyzete kedvezőtlenebb a másikénál, még nem valósítja meg a szerződés uzsorás jellegét. A régi Ptk. 202. §-a szerinti semmisség megállapításához a felperesnek, a jogerős ítéletben leírtaknak megfelelően, azt kellett volna bizonyítania, hogy az alperes a helyzetének a kihasználásával kötött ki feltűnően aránytalan előnyt. A felperes azonban a szerződés megkötésekor hátrányos, vagy kényszerhelyzetben nem volt és így nem volt megállapítható az sem, hogy az alperes ezt felismerve és kihasználva vette volna rá a szerződés megkötésére. A felperes az általa előadottak szerint el akarta adni az ingatlanát az alperesnek, a kikötött vételárat is elfogadta, hiszen a keresetlevél szerint is az volt a problémája, hogy azt nem kapta meg az alperestől. Mindezek alapján tehát nem kellett kényszeríteni, vagy rávenni a szerződés megkötésére. Helyesen utalt tehát a másodfokú bíróság arra, hogy ha a felperes sikerrel bizonyította volna ezt az állítását, akkor sem merülhetett volna fel a szorult helyzetének, illetve kényszerhelyzetének alperes által történt kihasználása. Helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a szubjektív feltétel hiányában a semmisség ez okból sem áll fenn.

[18] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet, utalva annak helyes indokolására is, a régi Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[19] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.

[20] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, az alperes javára, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdés szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[21] A felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

[22] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. április 2.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző