

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.702/2018/6.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Szabó Ildikó bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Szabó és Társa Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Szabó László János ügyvéd

Az alperes: Mark Global Trade Ingatlanforgalmazó Kft.

Az alperes képviselője: Nagy-Holló-Kozák és Pátzay Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Nagy Gábor Mátyás ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

ővárosi Törvényszék
53.Pf.636.116/2017/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pesti Központi Kerületi Bíróság
10.P.93.610/2016/13.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 800.000 (nyolcszázezer) 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 felperes a 2016. július 12-én kötött adásvételi szerződéssel

eladta az alperesnek a b-i társasházi lakásingatlanát. A szerződés 4.) pontjában a felek a vételárat kölcsönösen kialkudott 93.150.000 forintban állapították meg, azt értékarányosnak fogadták el, és a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárták mindkét fél feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát. A 7.) pont szerint az eladó köteles a birtokot legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, legkésőbb 2016. november 15. napjáig átruházni. A felek a szerződésüket 2016. október 14-én úgy módosították, hogy a vevő alperes egy banki napon belül 36.000.000 forint vételárrész megfizetését, az eladó felperes legkésőbb 2016. november 3. napjáig az ingatlanból való kiköltözését vállalta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében az alperest feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölése címen 8.000.000 forint és 2016. július 13-tól járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni annak megállapításával, hogy a megtámadás jogát kizáró szerződési rendelkezés nem jött létre, illetve érvénytelen. Másodlagosan azt kérte megállapítani, hogy a 2016. október 14-i szerződés módosítás nem jött létre, jóerkölcsebe ütközőként, semmis, illetve nem hatályosult.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint az elsődleges keresetet jogkérdésben való tévedésre alapított megtámadásként értékelte és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:90. § (3) bekezdése felhívásával megállapította, hogy a tévedését felismerhette, a szerződés megtámadási jogáról feltűnő értékkülönbség címen érvényesen mondott le. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a 28/1992. AB határozatban kifejtett „jogszabály nem tudása nem mentesít” elv a Ptk.-ból is levezethető. A megállapítási kereseti kérelmeknek a Pp. 123. §-ában írt feltételei nem állnak fenn. A második szerződés módosítás a Ptk. 6:96. § alapján nem érvénytelen, nem jóerkölcsebe ütköző. Az elsőfokú bíróság kitért arra is, hogy a felperes személyes meghallgatásának az elmaradása az érdemi döntést nem akadályozta: egyrészt személyes megjelenésre kötelezése ellenére nem jelent meg a tárgyaláson, másrészt a tényállás megállapításához szükséges előadásokat, jognyilatkozatokat a jogi képviselője útján megtette. A bizonyítási indítványait arra hivatkozással utasította el, hogy vitás ténykérdés nem volt.
- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyes érdemi döntésének az indokait részben osztotta. Rögzítette, hogy a felperes elsődleges kereseti

kérelme feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölődéseként vételár különbözet fizetésére irányult. A hivatkozás az adásvételi szerződés 4.) pontja létre nem jöttére, érvénytelenségére - tartalma szerint - nem önálló kereseti kérelem, hanem az elsődleges kereset indoka. E kereset tekintetében a megtámadási jogot kizáró rendelkezés létre nem jöttét, illetve érvénytelenségét kellett bizonyítania. Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltakat megsértve, nem oktatta ki a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, a bizonyítás sikertelenségének a következményeiről. Nem megfelelően járt el a felperes személyes meghallgatásának foganatosításakor: rossz nyomtatvánnyal idézte, a távolmaradás jogkövetkezményeiről nem tájékoztatta. Az „érdemi döntés” [helyesen kereset] azonban e szabálysértések ellenére, illetve alapos megtámadás esetén sem vezethetett eredményre. A másodfokú bíróság indokolása szerint a feltűnő értékaránytalanság, a bírói gyakorlat szerint a szolgáltatások 35-40 %-nál nagyobb értékkülönbsége esetén az érvénytelenség oka a feltűnően aránytalan rész kiküszöbölésével orvosolható. Az ingatlan felperes által megjelölt 130.000.000 forint forgalmi értéke és az adásvételi szerződésben meghatározott 93.150.000 forint vételár között a különbség csak 28 %. A felperes másodlagosan a második szerződés módosítással kapcsolatos eshetőleges kereseti kérelmeket is előterjesztett. A fellebbezésében nem adta indokát annak, hogy e körben milyen okból kéri az elsőfokú ítélet megváltoztatását. A másodfokú bíróság az eshetőleges kereseti kérelmek tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontját az indokaira is kiterjedően maradéktalanul osztotta, ezért arra csupán utalt szükségtelen megismétlése helyett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (2) bekezdését jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság nem vonta le az elsőfokú eljárásbeli eljárási jogszabálysértések jogkövetkezményét: a felperes személyes meghallgatása, a Pp. 3. § (3) bekezdésben írt előzetes tájékoztatási kötelezettség kapcsán megállapított eljárási jogszabálysértésekre tekintettel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének volt helye. A feltűnő értékkülönbség vizsgálatára vonatkozó PK 267 I. pont mellőzése miatt az elsőfokú bíróság ítélete érdemben sem helyes. Sérelmezte az el nem bírált fellebbezését a szerződés 4.) pont érvénytelensége és a módosítás hatálytalansága megállapítása iránti kereseti kérelmeinek az elutasítása kapcsán.
- [7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet

hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő.
- [9] A Pp. 270. § (2) és a 272. § (2) bekezdés rendelkezései értelmében a fél a Kúriától a rendes jogorvoslat (fellebbezés) alapján hozott jogerős bírósági határozat felülvizsgálatát anyagi jogi és/vagy eljárásjogi jogszabálysértésre hivatkozással kérheti. A Kúria számára a felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg, az abban megjelölt jogszabályhelyet és tartalmában is kifejtett jogszabálysértést vizsgálhatja [a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. 4. pont]. Az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 5. pont utolsó fordulata és az ahhoz fűzött indokolás értelmében elfogadható és alkalmas az érdemi elbírálásra az a - tartalmi követelményeknek egyébként megfelelő - felülvizsgálati kérelem is, amely kizárólag a jogerős határozat hatályon kívül helyezésére és az első- vagy másodfokú eljárás megismétlésére irányuló kérelmet tartalmaz. Ezért a perbeli esetben a Kúria anyagi jogi jogsértésre hivatkozás hiányában kizárólag arról határozhatott, hogy a felülvizsgálati kérelem Pp. 275. § (3) bekezdés alapján való teljesítésére alapot ad-e az abban hivatkozott eljárási szabálysértés, a megsértett jogszabályhelyként egyedül megjelölt Pp. 3. § (3) bekezdése, mint amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.
- [10] A Kúria a jogerős ítélet indokolásával nem értett egyet, a Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eljárásjogi jogszabálysértést nem követett el: a 9.I. sorszámú végzésére és a következő pontban kifejtettekre tekintettel nem róható a terhére a Pp. 3. § (3) bekezdésben írt előzetes tájékoztatási kötelezettség elmulasztása. A Kúria kiemeli az 1/2009. (VI. 24.) PK vélemény [A Polgári perrendtartás tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó szabályainak alkalmazásával kapcsolatos egyes kérdésekről] 5. pontjában írtakat, miszerint a Pp. 3. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatási kötelezettség megsértése önmagában nem is szolgálhat alapul a hatályon kívül helyezésre; ezt csak a konkrét eljárásjogi szabályok sérelme alapozhatja meg. A Kúria az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 6. pontjára hivatkozással kiemeli azt is, hogy másodfokú bíróság a jogerős ítéletében hiányolt tájékoztatást az arra jogosultnak maga sem adta meg, úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú ítélet a rendelkezésére álló adatok alapján érdemben felülbírálható.
- [11] A perben bizonyítandó tényeket a határozott kereseti kérelmet és a keresettel érvényesített jogot, a kereseti igény jogi alapját alátámasztani hivatott releváns tényállítás, azaz a petitum és a jogállítás ténybeli alapja határozza meg. Ha a felperes nem ad elő

az érvényesíteni kívánt anyagi jog által meghatározott törvényi tényállást lefedő egyedi történeti tényállást, vagy az általa előadottak az érvényesített jogot nem támasztják elő, hiányzik a bizonyítandó releváns tény. A perbeli esetben is ez a helyzet: a felperes által előadottak semmiképpen nem elégségesek az adásvételi szerződés 4.) pontjában szereplő, Ptk. 6:98. § (2) bekezdés szerinti kikötés Ptk. 6:90. §-on alapuló érvénytelenségének a megállapításához. A tévedésre alapított megtámadás - annak anyagi jogi feltételei hiányában - alaptalan: egyrészt azért, mert azt nem a másik fél alperes okozta és fel sem ismerhette; másrészt a felperes a tévedését, vagyis azt, hogy nem érti a 4.) pontbeli kikötést, felismerhette [Ptk. 6:90. § (1) és (3) bekezdése]. A szerződés a támadott kikötést a vételárat követően tartalmazza, ezért a felperes figyelmét nem kerülhette el. Ugyanakkor a szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasása és értelmezése után írták alá. A megtámadási jog érvényes kizárása folytán a felperes nem rendelkezett anyagi jogi keresetösségi joggal (aktív perbeli legitimációval) arra, hogy keresettel a szerződést megtámadja a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy aránytalanságra hivatkozással. Ennek folytán a perbeli esetben a feltűnően nagy értékaránytalanság fennállása irreleváns, a perben érdemben nem volt vizsgálható. A Kúria ezért a másodfokú bíróság ezzel kapcsolatos szükségtelen, és - ahogyan erre a felülvizsgálati kérelem is helyesen rámutatott - tartalmilag is téves jogi indokolását mellőzi a jogerős ítéletből.

[12] A Kúria a [9] pontban kifejtettekre tekintettel csupán a teljesség kedvéért mutat rá arra is, hogy az elsőfokú bíróság a 9.II. sorszámú idéző végzésében a felperest személyes megjelenésre kötelezte, a távolmaradásának a Pp. 206. § (2) bekezdésében írt jogkövetkezményét pedig nem alkalmazta. A polgári perben nem kötelező bírósági eljárási cselekmény a felperes személyes meghallgatásának a foganatosítása. Annak érdekében a tárgyaláson való jelenlétét maga a felperes sem ítélte szükségesnek, a keresetlevelében az összes tárgyalás távollétében történő megtartását kérte. A Kúria megjegyzi azt is, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság indokait maradéktalanul osztotta abban a kérdésben, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában írt feltételei nem álltak fenn.

[13] A másodfokú bíróság tehát - figyelemmel 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 1. pontjában kifejtettekre - azt helyesen ítélte meg, hogy az elsőfokú eljárás megismétlése szükségtelen volt, a lényeges eljárási szabálysértésre alapított Pp. 252. § (2) bekezdés alkalmazása nem volt indokolt. Ezért nem vezethetett eredményre a felperes erre korlátozott tartalommal előterjesztett felülvizsgálati kérelme sem. A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet - eltérő jogi indokollással - a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [14] A felperes köteles a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdése alapján 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, és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetni.
- [15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [16] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2019. március 19.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Szabó Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző