

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.574/2018/10.

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

A felperes:

A felperes képviselője:

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Koruhely Péter ügyvéd

A per tárgya: szerződés teljesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 ővárosi Törvényszék
 48.Pf.631.776/2018/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 II. és III. Kerületi Bíróság
 16.P.21.124/2016/37.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes a 2014. június 5-én kelt szerződéssel 18.700.000 forint vételáron megvette az alperestől a b-i ingatlan 3524/23004 tulajdoni illetőségét. A szerződés alapján a vevő az ingatlanból egy 56,2 négyzetméteres alapterületű lakást, egy teraszt, kertrészt és gépkocsi tárolót volt jogosult, egy külön használati szerződés alapján használni, amelyet a felek együttesen „lakás” megjelöléssel illettek. A felperes a szerződés megkötésekor átadott 3.000.000 forint foglalt és megállapodtak abban, hogy további 14.700.000 forintot 2015. április 30-ig, 1.000.000 forintot pedig a birtokba adással egyidejűleg köteles megfizetni. Megállapodtak a birtokba adásról és arról is, hogy annak késedelme esetén az eladó 5.000 Ft/nap késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Az ingatlannal kapcsolatosan, szabálytalan használat miatt, hatósági eljárás volt folyamatban, amelynek során - 2014. szeptember 30-án - a tulajdonosok fennmaradási engedély iránti kérelme elutasításra került és kötelezték őket a használatba vételi engedélynek megfelelő átalakításra és a szabálytalan állapot megszüntetésére. Ezt a határozatot a felperesnek is kézbesítették, aki így szerzett tudomást az eljárásról. A használatba vételi engedély szerint a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség alapján csak garázs, műhely és tároló rendeltetésű helyiségek használhatóak, mert az ingatlanon kialakított 4 lakással szemben csak 2 lett volna létesíthető. Ez a határozat a későbbiekben hatályon kívül helyezésre került és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasították. A felek a fennálló helyzet folytán tárgyalásokba kezdtek, majd a 2015. április 29-én létrejött szerződés módosításban rögzítették ezeket a tényeket. Az adásvételi szerződés módosításában - egyebek mellett - a közigazgatási eljárás kimenetelétől függően abban állapodtak meg, hogy abban az esetben, ha a 2016. április 30-ig a hatósági eljárásban lakás célú rendeltetésre vonatkozó jogerős fennmaradási engedély kiadására nem kerül sor, de bontási kötelezettséget sem írnak elő és a melléképület garázs, műhely, tárolóhely, vagy egyéb helyiség célra jogszerűen használható, akkor az adásvételi szerződést a következők szerint módosítják: ez esetben a vételár 14.550.000 forint, amelyből a vevő 10.550.000 forint megfizetésére a feltétel bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles, az eladó pedig ezt követő 8 napon belül ruhazza át az ingatlan birtokát a vevő részére, de csak akkor, ha a vételár-hátralékot a vevő egyidejűleg felajánlja és teljesíti. A felek közösen megbízták M-né dr. B. A. ügyvédet az építéshatósági eljárásban való képviselőletükkel, aki végül a perrel érintett adásvételi szerződés szerinti melléképületben kialakítandó önálló lakásra vonatkozó használatba vételi engedély iránti kérelmet visszavonta és kérte az eljárás megszüntetését. A hatóság az eljárást megszüntette és egyben

közölte, hogy hatáskör hiányában a melléképület eredeti rendeltetésétől eltérő lakáscélú használatának a megtiltására, a szabálytalan állapot megszüntetésére intézkedést nem tesz. A felperes ezt követően felajánlotta a szerződésmódosításban foglaltaknak megfelelő teljesítését, majd jogi képviselője útján is megkereste ennek érdekében az alperest, aki annak elfogadásától elzárkózott, a felperes így a vételárat ügyvédi letétbe helyezte. A főépületben lévő lakásokra utóbb, 2017. év augusztus 10-én kiadták a fennmaradási engedélyt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes vételár-hátralék fizetési kötelezettsége megnyílt, teljesítésének akadálya nincs és kötelezze az alperest a szerződés teljesítésére, azaz pótolja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély kiadására irányuló jognyilatkozatát és kötelezze az ingatlan birtokba adására. Kérte továbbá 2016. január 16. napjától kezdődően az alperes kötelezését kötbér megfizetésére. Előadta, hogy a vételár-hátralékot letétbe helyezte, annak megfizetését vállalja.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a szerződés módosítás érvénytelen, mert annak megkötésére a felperes, illetve a leánya kényszer, fenyegetés útján vette rá, mivel család miatti feljelentéssel fenyegette meg. A szerződésmódosítás szerinti vételár az eredeti vételárhoz képest feltűnően értékaránytalan, továbbá a szerződés módosítása szerinti feltétel sem következett be, ezért a szerződés teljesítése az alperestől nem követelhető.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével pótolta az alperes hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy a módosított adásvételi szerződés alapján a perbeli ingatlan tulajdoni hányadáról az alperes tulajdonjogát töröljék és a felperes tulajdonjogát jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. Kötelezte az alperest, hogy a tulajdoni hányad alapján birtokolt ingatlanrészt, 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába, valamint fizessen meg 2016. december 31. napjától az ingatlan birtokba adásáig napi 5.000 forint kötbért. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint megállapítás iránti keresetnek az ügyben nem volt helye, ezért az erre irányuló kérelmet az elsőfokú bíróság elutasította. A becsatolt okiratok alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlanrész fennmaradási engedélyét a megismételt eljárásban a főépülettől külön kezelték, a felek által kitűzött határidőig pedig az eljárás a meghozott határozattal érdemi döntés nélkül fejeződött be. A jogerős határozat hátrányos jogkövetkezmény alkalmazását nem írta elő, de a melléképület - jogszerűen - továbbra is csak a

jogerős fennmaradási engedély szerinti, nem lakás funkcióra használható. Helyesen hivatkozott ezért a felperes arra, hogy a szerződésmódosításban meghatározott feltétel megvalósult, ezért a peres feleknek a Ptk. 6:34. §-a alapján e szerint kellett volna a szerződést teljesíteniük. A peres felek közös képviselőjében eljáró jogi képviselő a felek tájékoztatása mellett vonta vissza a fennmaradási engedély iránti kérelmet, amit az alperes - ha ezzel nem értett egyet - maga is előterjeszthetett volna. Ilyen eljárást azonban az alperes sem határidőben, sem ezt követően nem indított. Ennek megfelelően tehát a feltétel megvalósult, ezért a bíróság a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos jognyilatkozatot a Ptk. 6:184. §-a alapján pótolta, továbbá kötelezte az alperest az ingatlanrész birtokba adására is. A felperes a maga részéről a teljes vételár-hátralék letétbe helyezésével a szerződést teljesítette, a szolgáltatással tehát az alperes esett késedelembe. A felek közötti szerződésnek megfelelően az alperesnek az ingatlanrészt már birtokba kellett volna adnia, ezért 2016. december 31. napjától kezdődően köteles a kötbér megfizetésre. Az alperes kifogásként hivatkozott a jogellenes fenyegetésre és emiatt a szerződés érvénytelenségére. Nem tudta azonban ezt bizonyítani, a felperes lánya a tanúvallomásában tagadta, hogy az alperest megfenyegette volna és az ügyben eljáró ügyvédek sem észlelték, hogy a felek ne akarategységben jártak volna el a szerződés módosításakor. A felek módosítást megelőző levelezéséből is ez az együttműködés volt megállapítható, mert az alperes maga is javasolt azzal kapcsolatos pontosításokat, módosításokat, ami azt támasztotta alá, hogy a saját elhatározásából döntött a módosító szerződés aláírása felől. A bíróság mellőzte az alperes által e tekintetben felajánlott tanúbizonyítást, mert a két meghallgatni kívánt tanú az alperes két barátja volt, akik csak közvetve, az alperestől szereztek tudomást a történetekről, így vallomásuk eleve alkalmatlan volt az alperes állításának a bizonyítására. Utalt azonban az elsőfokú bíróság arra is, hogy a feljelentéssel történő fenyegetés egyébként sem tekinthető a Ptk. 6:91. §-a szerinti jogellenes fenyegetésnek, mert ha a megfenyegetett személy nem követett el bűncselekményt, akkor ez nem alkalmas az akaratának a hajlítására. A feltűnő értékaránytalanság tekintetében kifejtette, hogy csak 30 %-ot meghaladó értékkülönbség tekinthető érték-aránytalannak. A perbeli esetben az alperes által megjelölt eredeti adásvételi szerződésben szereplő vételárhoz képest a vételár 23 %-kal lett kevesebb, azaz ha a nem lakás rendeltetésű ingatlan forgalmi értéke is 18.700.000 forint lenne, ez sem eredményezhetné a szerződés részleges érvénytelenségét. Szükségtelen lett volna ezért e tekintetben szakértői vélemény beszerzése.

- [5] Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta és a földhivatalt azzal kereste meg, hogy a

tulajdonjog változást azt követően jegyezze át, hogy a felperes igazolta 8.855.000 forint fennmaradó vételár alperes részére történt megfizetését. Az alperes birtokba adásra vonatkozó kötelezettségét akként változtatta meg, hogy az alperes a vételár megfizetését követő 8 napon belül köteles azt teljesíteni, a kötbért pedig az alperes 2018. január 23. napjától köteles az ingatlan birtokba adásáig fizetni a felperesnek. Egyebekben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival – a megváltoztatott és pontosított rendelkezések kivételével – lényegében egyetértett. Az alperes valóban nem tudta bizonyítani az egyik általa hivatkozott okból sem a módosító szerződés érvénytelenségét. Kiemelte, hogy ezt a meghallgatott tanúk és a levelezés semmiben sem igazolta, továbbá az eredeti adásvételi szerződésben a lakás rendeltetésre figyelemmel határozták meg a vételárat, míg az alacsonyabb vételár a garázs, műhely, tároló vagy egyéb helyiség rendeltetésű melléképület vételárára vonatkozott, amikor kiderült, hogy az lakásként nem volt értékesíthető. A felperes folyószámla kivonata szerint 2015. január 23. napjától kezdődően már több mint 12.000.000 forint állt a felperes rendelkezésére, ezért nem volt igazolt a hivatkozott teljesítőképтелensége sem. A fennmaradási engedély iránti eljárás érdemi döntés nélkül fejeződött be és az hátrányos jogkövetkezmény alkalmazását sem írta elő. A melléképület ennek megfelelően jogszerűen csak az eredeti, azaz nem lakás funkciójára használható, így a szerződés módosítás szerinti feltétel következett be. Az alperes tehát alaptalanul tagadta meg a szerződés teljesítését, ennek megfelelően a birtokba adással is késedelembe esett és így köteles a kötbér megfizetésére. Az alperest 2016. december 31. napjától a birtokba adásig terhelte a kötbér fizetési kötelezettség, ennek megfelelően a már lejárt késedelmi kötbér a vételár összegébe 2.695.000 forint összegben beszámítható volt, így a felperesnek már csak 8.855.000 forint fennmaradó vételárat kellett megfizetnie. Az alperes kötbér fizetési kötelezettség ennek megfelelően 2018. június 23-tól a birtokba adásig áll még fenn. Figyelemmel arra is, hogy a felperes már a teljes vételár hátralékot vállalta egy összegben megfizetni, az alperes annak megfizetésétől számított 8 napon belül köteles a birtokba adásra.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását. Másodlagosan a másodfokú, vagy az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint

a másodfokú bíróság lényeges eljárásjogi szabálysértést vétett akkor, amikor figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a szerződés a vevő oldaláról nem lett teljesítve. Hivatkozott a BH2009.6.262. és a BH2000.5.221. számú eseti döntésekre, valamint a Ptk. 6:42., 6:53. és 6:56. §-aira. Előadta, hogy a vevőnek kell elől járnia a fizetési kötelezettség teljesítésével, de a felperes nem teljesítette a szerződést, így a keresetének nincs jogi alapja. Tény, hogy az alperes visszautasította a felperes teljesítését, de ezt a felperes ügyvédi letétbe helyezéssel kívánta megoldani, ami viszont nem jogszerű, mert csak bírói vagy közjegyzői letétbe helyezésre lett volna lehetősége. Az ügyvédi letéttel a fizetési kötelezettségének nem tett eleget. Megsértette továbbá a jogerős ítélet a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. §-ában foglaltakat, azaz a bizonyítékok mérlegelésének a szabályait, továbbá a törvény előtti egyenlőség és a peres felek esélyegyenlőségének az alapelvét is. Nem biztosította ugyanis az elsőfokú bíróság a peres felek számára az esélyegyenlőséget akkor, amikor mellőzte az alperes által kért tanúk meghallgatását, holott a szabad bizonyítási rendszer folytán a közvetett bizonyíték is felhasználható lett volna a tényállás felderítése érdekében. Nem tett eleget az elsőfokú bíróság a fenyegetés tekintetében a tényállás felderítési kötelezettségének mert csak a felperes tanúit hallgatta meg. Ellentmond a BH2004.1.30. számú eseti döntésben foglaltaknak az elsőfokú bíróság azon megjegyzése, hogy a büntető feljelentéssel való fenyegetés egyébként sem tekinthető jogellenes fenyegetésnek. Az eseti döntés értelmében ugyanis a feljelentés legalábbis akaratot hajlító fenyegetésnek minősül. Kifejtette, hogy a felajánlott bizonyítás foganatosítása esetén az elsőfokú bíróság más döntésre juthatott volna és megállapíthatta volna az alperes állításának valódiságát.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes 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 helyesek az abból levont jogi következtetések is. Azokkal és azok indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A felperes - az iratokhoz csatolt 2016. január 14-én kelt letéti szerződés szerint - teljesítési letétbe helyezte a vételár hátralékot az ügyvédnél. A letétbe helyezett összeg feletti rendelkezési joga, a letéti szerződésnek megfelelően ez által korlátozottá vált, azaz a szükséges joghatás kiváltására a letét

megfelelt. Az alperes az eljárás során maga sem vitatta mindezt, holott a felperes eleve vállalta - kérelemre - a pénzösszeg bírósági, vagy közjegyzői letétbe helyezését, amire a letéti szerződés egyik kikötése még külön lehetőséget is biztosított. Az alperes azonban ezt nem kérte, a letéti teljesítést nem vitatta, ennek megfelelően nem sértettek jogszabályt az eljárt bíróságok akkor, amikor nem kötelezték a felperest bírósági vagy közjegyzői letétbe való teljesítésre. A Ptk. 6:53. §-a és 6:56. §-a ezeket a letéteket csak lehetőségként biztosítja és nem teszi kötelezővé. Az alperesnek a felülvizsgálati kérelmében az erre való hivatkozása - tekintettel arra, hogy ezt a kérdést az eljárás során soha nem vitatta és nem kérte a bírósági vagy közjegyzői letétbe történő teljesítést - már rosszhiszeműnek minősíthető és így, a jogerős ítélet meghozatalát követően értékelhetetlen. Értékelhetetlen és alaptalan ez a hivatkozás azért is, mert az alperes maga sem vitatta, hogy a felajánlott teljesítést nem fogadta el, továbbá a jogerős ítélet értelmében a tulajdonjog változás csak akkor vezethető át az ingatlan-nyilvántartásban, ha a vételár-hátralék megfizetése már megtörtént és ezt a felperes igazolta. Az alperest tehát a bírósági, vagy közjegyzői letétbe helyezés elmaradása folytán hátrány, kár nem érheti.

Az alperes - saját maga által sem vitatottan - elzárkózott a felperes teljesítésének az elfogadásától, ezért ez a hivatkozása arra sem lehetne alap, hogy ez okból ne lett volna alapos a felperes kötbér iránti igénye.

[11] Az ha a fél tanúbizonyításra vonatkozó indítványt terjeszt elő, nem jelent kötelezettséget a bíróság részére arra, hogy azt foganatosítania is kell. A bíróság a régi Pp. 3. § (4) bekezdése szerint a bizonyítási indítványhoz nincs kötve, mellőzheti a bizonyítás elrendelését, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen. Köteles azonban a bíróság a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az ítéletének indokolásában előadni azokat az okokat, amelyek miatt a felajánlott bizonyítási indítványt mellőzte.

[12] Nem sértett tehát jogszabályt az elsőfokú bíróság az alperes tanúbizonyítási indítványának mellőzésével, a mellőzésnek pedig ítéletének indokolásában kellő okát adta. Nem sértette meg ezzel az eljárási jogszabálynak megfelelő eljárásával a bizonyítékok mérlegelésének a szabályait, vagy az esélyegyenlőség elvét sem. Mellőzött egyébként az elsőfokú bíróság a felperes által előadott, szintén szükségtelen, bizonyítási indítványt is, így az alperes még csak arra sem hivatkozhatna, hogy e tekintetben egyoldalú lett volna az elsőfokú bíróság eljárása.

[13] Az alperes által felajánlott bizonyítás foganatosítása az elsőfokú bíróság helyes álláspontjának megfelelően valóban szükségtelen lett volna az ügy elbírálásához. Annak a ténynek a bizonyítására, hogy a

felperes leánya jogellenesen megfenyegette volna az alperest, két olyan, az alperessel baráti viszonyban álló személy tanúkénti meghallgatása, akik az általuk előadni kívánt körülményekről kizárólag az alperestől szereztek tudomást, valóban teljesen felesleges lett volna. Amennyiben a két tanú egybehangzóan azt adta volna elő, amit az alperes - és ez egyébként eleve feltételezhető, hiszen csak az alperestől hallottak az esetről - az még nyilvánvalóan nem lett volna alkalmas az állított kényszer, fenyegetés bizonyítására. Ezek a kizárólag az egyik féltől származó információk legfeljebb annyit igazolhatnak, hogy az alperes ilyen nyilatkozatot tett előttük. Az egyéb bizonyítékokkal így az érdektelennek tekinthető ügyvéd tanúvallomásával, de különösen a felek és így az alperes által írt levelekkel szemben ezen tanúvallomások nem alkalmasak az érvénytelenségi ok fennállásának bizonyítására.

- [14] Egyetértett a Kúria az elsőfokú bírósággal egyébként abban is, hogy a perbeli esetben a rendőrségi feljelentéssel való fenyegetés sem szolgált és nem is szolgálhatott olyan akarathajlító tényezőnek, amely miatt az alperes, jogellenes kényszer és fenyegetés folytán lett volna kénytelen a szerződés módosításának az aláírására. A kifogás elutasításának azonban nem ez, hanem magának a fenyegetés megtörténtének a bizonyíthatatlansága volt az oka, ezért ezek a további körülmények nem is képezték ennek az eljárásnak a tárgyát.
- [15] A hivatkozott BH2000. 221. számú határozat felszámolási ügyben került meghozatalra és abban a perben a fél kifejezetten megtagadta a hitelező követelésének a teljesítését és ezért helyezte a pénzt ügyvédi letétbe, ami így teljesítésnek értelemszerűen nem volt tekinthető. A BH2009. 262. számú határozat büntetőügyben került meghozatalra és a zsarolás büntetőjogi tényállása alapesetének a megvalósulásáról szól, így a perbeli esetben nem lehet irányadó. A BH2004. 30. eseti döntést munkaügyben hozták így nyilván elírás folytán került a felülvizsgálati kérelembe.
- [16] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, figyelemmel annak helyes indokolására is, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, ezt a Kúria sem tartotta szükségesnek, így a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.
- [18] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó, régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint

kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest, a felperes 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) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

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

Budapest, 2019. szeptember 3.

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