

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága ügyvéd által képviselt felperesnek ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 27.P.91.209/2001. számon megindított és a Fővárosi Bíróság 45.Pf.638.561/2006/3. számú részítéletével befejezett perében az említett számú jogerős határozat ellen a felperes részéről 2. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. április 1. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 130.000 (egyszázharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s

A peres felek 1991. márciusától 2000. szeptemberéig élettársi kapcsolatban éltek, ekkor a felperes elköltözött az alperes B., E. utcai ingatlanából, melyet az alperes még az életközösség létesítését megelőzően, 1989. november 22-én vásárolt. A felek 2000. március 8-án, az élettársi kapcsolat fennállása alatt vették meg egymás között 1/2-1/2 tulajdoni arányban a B., Cs. utcai ingatlant, a telken tárolt építőanyagokkal együtt.

Az élettársi kapcsolat megszűnését követően, 2001. február 9-én a felek élettársi vagyonközösséget megszüntető szerződést kötöttek. A szerződés értelmében élettársi közös vagyonukat képezi a B., Cs.

utcai ingatlan 1/2-1/2 arányban. Az ingatlan értékét 6.150.000 forintban állapították meg, azzal, hogy az életközösség megszűnését követően a felperes 1.500.000 forint értékű különvagyonni beruházást végzett az ingatlanon. A felek a közös vagyoni ingóságaik összértékét 4.950.000 forintban határozták meg, így az élettársi közös vagyon együttes értékét 11.100.000 forintra tették.

A szerződés 2. pontja szerint az élettársi közös vagyont akként osztják meg, hogy az ingóságok 4.950.000 forint értékben az alperes kizárólagos tulajdonába és birtokába kerülnek, míg a Cs. utcai ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonába kerül. A felperes értékkülönbözet címén a szerződés megkötésének napján megfizet az alperesnek 600.000 forintot. Az alperes ennek az összegnek az átvételét a szerződésen aláírásával igazolta.

A szerződés 3. pontjában a szerződő felek kölcsönösen kijelentették, hogy jelen megállapodással a közöttük fennállt élettársi vagyontársaságot minden vonatkozásában megszüntették és egymással szemben a jövőben semmilyen anyagi és egyéb követelésük nincs.

A szerződés 8. pontja szerint a felperes a volt élettársa különvagyonát képező E. utcai ingatlanból kiskorú gyermekével együtt már elköltözött, onnan kijelentkezett. Kijelentette, hogy a használati jog ellenértékére sem most, sem a jövőben nem tart igényt.

A 9. pont értelmében a felperes vállalta, hogy a Cs. utcai ingatlan korábbi - közös - megvételére vonatkozó adásvételi szerződés után kiszabásra kerülő illetéket a fizetési meghagyások kézhezvételét követő 15 napon belül a Fővárosi Illetékhivatalnak az alperes helyett is kifizeti.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2001. február 9-én létrejött élettársi vagyontársaságot megszüntető szerződés 3. pontja jogellenes fenyegetés következtében érvénytelen. Erre tekintettel kérte, hogy a B., E. utcai ingatlan 194/1000 tulajdoni hányadára vonatkozóan a bíróság a tulajdonjogát élettársi vagyontársaság jogcímén állapítsa meg, majd az élettársi vagyontársaságot szüntesse meg oly módon, hogy az alperest jogosítsa fel a felperes fenti tulajdoni hányadának megváltására 4.653.600 forint megváltási áron, figyelemmel arra, hogy az ingatlanon a felek közösen értéknövelő beruházásokat végeztek, amelyhez a felperes hozzájárulásának mértéke, szerzési aránya 1/2 rész volt. A szerződés érvénytelenségére tekintettel a felperes a közös vagyoni ingóságok megosztását is kérte a bíróságtól, ebben a körben az alperestől 326.500 forintot, illetve további 391.000 forintot igényelt, valamint néhány személyes ingóságának kiadására is kérte az alperes kötelezését.

A felperes kereseti kérelmének indoklásául előadta, hogy az élettársi vagyonszösséget megszüntető szerződés előkészítése, illetve tartalmának kialakítása során az alperes a helyzetét kihasználva kényszerítte gyakorolt rá, a szerződést csak abban az esetben volt hajlandó aláírni a felperesnek a Cs. utcai ingatlanon kizárólagos tulajdont biztosítva, ha a felek között nem kerül elszámolásra az E. utcai ingatlan, illetve az abba fektetett közös vagyoni beruházás, és onnan a felperes kiköltözik. Az alperes tehát jogellenes fenyegetéssel vette rá a felperest a szerződés 3. pontjának aláírására, a felperes kényszerhelyzetének kihasználásával. A Cs. utcai ingatlannal való rendelkezési jog hiányában ugyanis a felperes nem tudta volna megoldani maga, valamint kiskorú gyermeke lakáshelyzetét.

A felperes az E. utcai ingatlanra vonatkozó kereseti kérelmével összefüggésben előadta, hogy az alperes által vásárolt ház igen rossz állapotú volt, a felperes odaköltözését követően folyamatos felújítás, korszerűsítés folyt, melynek eredményeként a ház értéke és alapterülete jelentősen megnövekedett. A munkálatokban a felperes anyagiakkal és fizikai munkával is részt vett.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte. Tagadta, hogy a szerződéskötés időpontjában a felperes kényszerhelyzetben lett volna, őt az alperes nem fenyegette, hátrányt sem helyezett kilátásba a szerződés aláírásának megtagadása esetére. Az E. utcai ingatlannal kapcsolatban előadta, hogy az ingatlanon közös beruházás nem történt, a kisebb felújítási munkálatok elvégzésének fedezetül pedig különvagyona szolgált. Az alperes viszontkeresetében kifogásként megtámadta az élettársi vagyonszösséget megszüntető szerződést a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága címén és kérte az aránytalan előny kiküszöbölését. Az alperes viszontkeresetében 379.380 forint illetékköltség és ezen összeg 2000. szeptember 1-től járó évi 11%-os kamatának megfizetésére is kérte a felperes kötelezését, figyelemmel arra, hogy a felperes a szerződés 9. pontjában foglaltaknak nem tett eleget és az alperes volt kénytelen a Cs. utcai ingatlannal kapcsolatos illetékköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét egyaránt elutasította.

Az elsőfokú bíróság a jogellenes fenyegetés jogcímén előterjesztett kereseti kérelemmel, illetve a kényszerhelyzet fennállásával kapcsolatban meghallgatta a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, aki tanúvallomásában elmondta, hogy a felek közösen keresték fel az élettársi vagyonszösséget megszüntető szerződés előkészítése céljából. A tanú vallomása szerint a felek között az élettársi közös vagyont és annak részeit illetően is teljes volt az

egyetértés. Közös ingatlanként csak a Cs. utcai ingatlant határozták meg és a felek akarata ezzel kapcsolatban egybehangzó volt. Az alperes említést tett az E. utcai ingatlanról, de csak a lakáshasználat vonatkozásában, ugyanakkor a felperes közölte, hogy onnan már kijelentkezett és gyermekével el is költözött. A felperes említette, hogy sürgős neki a szerződés mielőbbi megkötése, mert a Cs. utcai ingatlant értékesíteni szeretné és a lakáshelyzetét ilyen módon kívánja megoldani.

A tanúvallomás alapján az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes nem volt kényszerhelyzetben, és egyik fél részéről sem történt jogellenes fenyegetés, fizikai vagy lelki kényszer. A felek egyetértésben kötötték meg és írták alá a szerződést, mely az akaratuknak teljes mértékben megfelelt. Nem tekinthető kényszerhelyzetnek, hogy a felperes a Cs. utcai ingatlant minél előbb el kívánta adni annak érdekében, hogy másik ingatlant vásárolhasson. Jogellenes fenyegetést nem bizonyított a felperes az alperes részéről, melynek - a következetes bírói gyakorlat szerint - egyébként is olyan súlyúnak kellett volna lennie, hogy az önmagában is alkalmas legyen arra, hogy a másik fél tényleges szerződési akaratát megváltoztassa és őt olyan szerződés megkötésére kényszerítse, amelyre más megfontolásból nem lenne hajlandó. Az E. utcai ingatlan vonatkozásában ugyancsak az érdektelen ügyvéd tanú vallomását fogadta el az elsőfokú bíróság, mely szerint az ingatlan, mint az élettársi vagyontörséghez tartozó vagyontárgy fel sem merült, a felek a szerződés 8. pontja szerint kifejezetten azt rögzítették, hogy az ingatlan az alperes különvagyona. A szerződéskötés körülményeiből tehát nem lehetett az alperesi jogellenes fenyegetésre következtetni, ilyenről a másik meghallgatott tanú, S. K. sem tett vallomást.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek között érvényesen létrejött élettársi vagyontörséget megszüntető szerződés a vagyontörségkörében a felekre nézve kötelező érvényű, ezért a bíróság nem döntött és nem is dönthetett a perben az élettársi közös vagyontörségéről.

A másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A részítélet hozatalát azzal indokolta, hogy az alperes viszontkeresetében a szerződés teljesítése jogcímén 379.380 forint és ennek 2000. szeptember 11-től a kifizetésig járó kamata megfizetésére is kérte a felperes kötelezését, e viszontkereseti kérelemről azonban az elsőfokú bíróság nem döntött. Figyelemmel azonban arra, hogy ezen viszontkereseti kérelem tárgyában a döntés a perben érvényesített és az elsőfokú bíróság által elbírált kereseti és viszontkereseti kérelmekről elkülönítetten is elbírálnak, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletnek tekintette és azt az érdemben elbírált körben felülbírálnak. Ennek során a másodfokú

bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett és mindenben osztotta a felperesi kereseti kérelem elutasítása során kifejtett indokait is. Kiemelte ugyanakkor, hogy a vagyonközösséget megszüntető szerződések általános jellemzője, hogy a kapcsolat végleges megromlását követően, kiélezett helyzetbe kerülnek megkötésre, a felek abban érdekeltek, hogy vagyoni viszonyaikat minél előbb rendezve önálló életvitelt kezdjenek. Ilyen körülmények között a teljes egyenértékűség elve az egyéb megfontolások mögött háttérbe szorulhat. A felek egymás javára engedményeket tehetnek, jogokról le is mondhatnak, kötelezettséget vállalhatnak. Ez azonban nem vezethet a hosszabb alkú-folyamat eredményeként kialakult megállapodás Ptk. 210. § (4) bekezdése szerinti megtámadásához.

A jogerős részítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben a Pp. 206. § (1) bekezdésére történő hivatkozással annak hatályon kívül helyezését és a kereseti kérelmének megfelelő új határozat meghozatalát kérte.

A felperes szerint a bíróságok nem értékelték megfelelően az általa hivatkozott kényszerhelyzet mibenlétét, mely a kilátásba helyezett hátrányban is megnyilvánulhat. Ez jelen esetben úgy valósult meg, hogy a felperes nem tudott volna alperestől elköltözni, ha az alperes által diktált feltételeket tartalmazó szerződést nem írja alá. A felperesnek ezért nem állt módjában az akaratának megfelelően cselekedni, a szerződésben nem tudta érvényesíteni az E. utcai ingatlanra vonatkozó igényét. A felperes szerződéskötése „zsarolással lett kikényszerítve”, de csak időlegesen ment bele abba, hogy lemondjon az őt megillető javakról és a megállapodás korántsem tükrözte valódi akaratát.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akaratral eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A Ptk. 207. § (1) bekezdése értelmében a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kell. A Ptk. 210. § (4) bekezdése kimondja, hogy akit a másik fél megtévesztéssel, vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. A Ptk. 235. §-ának (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik.

A volt élettársak vagyoni viszonyai rendezésének elsődleges módja a felek erre vonatkozó szerződése, melyet a szerződési szabadság elve alapján az általuk meghatározott tartalommal köthetnek meg, tehát a Ptk. diszpozitív szabályaira tekintettel egymás javára kölcsönösen engedményeket tehetnek, jogról le is mondhatnak, illetve kötelezettséget vállalhatnak. Tekintettel arra, hogy a szerződéskötési folyamatban a nyilatkozási elv érvényesül, a szerződés érvényessége szempontjából közömbös, ha az egyik felet valamilyen mögöttes cél vezérelte a szerződéskötésnél, azt esetleg csak időlegesen tekintette, azzal a szándékkal, hogy egyes követeléseit majd később érvényesíti a másik féllel szemben.

A felperes a perben az általa hivatkozott jogellenes fenyegetést bizonyítani nem tudta, ezt a perben eljáró bíróságok a Pp. 206. § (1) bekezdésének jogszabályszerű alkalmazásával, a felek meghallgatása, illetve a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd, valamint a felperes által bejelentett tanúk vallomása alapján állapították meg. A perben tehát nem nyert bizonyítást, hogy a felperest az E. utcai ingatlannal kapcsolatos vagyoni igényének érvényesítésétől az alperes jogellenes fenyegetése zárta el, illetve a szerződés 3. pontjának elfogadására ezzel vette volna rá. Nem jelentett volna a Ptk. 210. § (4) bekezdése szerinti jogellenes fenyegetést, ha az alperes azzal a feltétellel rendezte volna szerződéssel a vagyoni viszonyait, hogy a felperes az E. utcai ingatlanból kiköltözik. Erre egyébként még a szerződéskötést megelőzően sor került, így a szerződéskötést nem befolyásolhatta az elköltözés. A felperes ugyanakkor kétségtől „lépéskényszerben” volt, mivel a szerződéskötést megelőzően már foglaltot kapott a jövőbeni vevőtől a Cs. utcai ingatlanért és a szerződéskötés elmaradása a foglalt kétszeres összegének a megfizetésével járt volna, ez azonban nem értékelhető az alperes terhére, mivel a felperes az ingatlannal már a szerződéskötést megelőzően sajátjaként rendelkezett.

A perben eljáró bíróságok helyesen, a bírói gyakorlattal egyezően mutattak rá arra, hogy a megromlott kapcsolat miatt kiélezett helyzetben a vagyoni viszonyok minél gyorsabb rendezése érdekében vállalt esetleges hátrányos jogkövetkezmények, az egyenértékűség hiánya nem vezethet a szerződés érvénytelenségének megállapításához (EBH 2001. 530.). A felperes az E. utcai ingatlanra vonatkozó igényét bírói úton érvényesíthette volna és tulajdoni igényének elbírálásáig a lakás elhagyására nem lett volna kötelezhető. A perben ugyanakkor nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy az alperes a felperest felszólította volna ingatlana elhagyására.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős részítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A részítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezései a folyamatban maradt viszontkereseti kérelemtől elkülöníthetően elbíráلhatóak voltak, ezért a Legfelsőbb Bíróság az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján az alperes felülvizsgálati költségeinek megfizetésére.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése, illetve 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Budapest, 2008. április 1.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelélű:

bírósági tisztviselő