



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.001/2025/4/I.szám

A felperes: Felperes1

Cím3;

tartózkodási helye: Cím4

A felperes képviselője: Simon Ügyvédi Iroda Dr. Simon Attila ügyvéd

cím15

Az I. r. alperes: Alperes1; Cím2

Az I. r. alperes képviselője: Dr. Bálint Lajos ügyvéd

cím21

A II. r. alperes: Alperes2

Cím2

A II. r. alperes képviselője: Dr. Bálint Lajos ügyvéd

cím21

A per tárgya: tartozás megfizetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.225/2024/14.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

Alperes 15. sorszám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes valamennyi keresetét elutasítja.

Mellőzi az I.r. alperest a felperes javára perköltség megfizetésre kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak 6.000.000 (hatmillió) forint feljegyzett eljárási illetéket, az I.r. alperesnek pedig 15 napon belül összesen 4.490.000 (négymillió-négy százkilencvenezer) forint első-, másodfokú, valamint felülvizsgálati perköltséget.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett természetes személy adóazonosító jelét közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás

[1] A felperes, valamint az ő tulajdonában lévő gazdasági társaság, továbbá ifj. tanú8, az I.r. alperes fia (a később perbevont II.r. alperes) között 2015. november 27-én megállapodás jött létre, amely szerint a felperes 2013. évben ifj. tanú8 adósaknak 47.300.000 forintot, továbbá az ő érdekeltségébe tartozó a társaság1 gazdasági társaságának 103.700.000 forintot – összesen 151.000.000 forintot - adott át az adós szüleinek telkén létesítendő ikerház megépítése céljából. A kölcsön átvételét az adós a szerződés aláírásával elismerte.

[2] Rögzítették, hogy 61.000.000 forint visszafizetése a felperes részére megtörtént, ezért ifj. tanú8nak még 47.300.000 forint, míg a társaság1-nek 42.700.000 forint összegű, összesen 90.000.000 forint tartozása áll fenn, amelyeket legkésőbb 2016. november 30. napjáig kell visszafizetni.

[3] Az adós (II.r. alperes) akként nyilatkozott, hogy az okirat tartozáselismerésnek minősül.

[4] A szerződést az adós, a felperes, továbbá a hitelező cég képviselőjeként szintén a felperes írta alá.

[5] A 2017. április 4-én kelt pénzkölcsön-visszafizetésről szóló megállapodás szerint az I.r. alperes és a házastársa (személy1), - mint a társaság1 tagjai - visszafizettek a felperes részére 42.700.000 forint cégadósságot, ezáltal a felperes és alperesek gazdasági társaságai között további tartozás nem áll fenn.

[6] Az I.r. és II.r. alperesek, valamint tanú8 által 2017. december 22-én végelszámolás tárgyában készített, - de a felperes által alá nem írt - megállapodás szerint a felek 2017. december 22-én közösen felmérték az ingatlanokat, és a utcanév1 utcai lakóház készültségi fokát 72%-ban, a utcanév2 utcai házak készültségi fokát 60%-ban állapították meg. A kialakult ingatlanárak figyelembevételével a utcanév1 utcai házak eladási árát 87.000.000 forintban határozták meg.

[7] A megállapodás-tervezet szerint a felperes a 90.000.000 forint tartozás terhére 3 millió forint értékben berendezési tárgyakhoz jutott.

[8] Az I.r. alperes, mint eladó, és II.r. alperes (ifj. tanú8), mint haszonélvezeti jog jogosultja, valamint a felperes, mint vevő között 2017. december 31-én ingatlan adásvételi szerződés jött létre az eladó kizárólagos tulajdonát képező, haszonélvezeti joggal terhelt hrsz.1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, utcanév1 utcai lakóház ingatlan megvásárlására, mely ügylettel egyidejűleg II.r. alperes ellenérték nélkül lemondott a haszonélvezeti jogáról.

[9] A szerződés 5. pontja értelmében a felek a vételárat állapotfelmérés, megtekintés alapján 87.000.000 forintban határozták meg, amelyből 62.000.000 forint a felépítmény, 25.000.000 forint pedig a telek vételára.

[10] A szerződés 6. pontja szerint vevő a teljes vételárat a szerződés aláírását megelőzően külön megállapodás szerint rendezte, ennek megfizetését az eladó és a haszonélvező a szerződés aláírásával elismerte. A szerződést az eladó és a haszonélvező 2017. december 22-én város1ban, míg felperes 2017. december 31-én város2ben írta alá, majd küldte vissza az alperesnek.

[11] A felperes 2018 tavaszán értékesítésre hirdette meg az ingatlant 43.000.000 forint vételár ellenében.

[12] A felperes megbízásából eljáró szakértő2 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2018. május 11-i szakvéleményében megállapította, hogy a felperes tulajdonába került kétlakásos ikerház készültségi foka 55%-os, az ingatlan forgalmi értéke az aktuális állapotában 39.930.000 forint.

[13] A felperes 2018. augusztus 30-án az ingatlan adásvételi szerződést tévedés, megtévesztés jogcímén támadta meg, és - a szakértő által megállapított 39.930.000 forintos

értékre tekintettel - az I.r. alperest 47.070.000.- forint tartozás 15 napon belüli megfizetésére szólította fel, míg ifj. tanú8t és a társaság1-t további 3.000.000 forint kölcsöntartozás visszafizetésére hívta fel.

[14] A felperes 2018. november 29-én 22.000.000 (lakásonként 11.000.000) forint vételár ellenében értékesítette az ingatlant tanú3 és tanú4 vevők részére.

[15] Az eljárás időtartama alatt az I.r. alperes a peres felek között 2017. december 31-én kelt ingatlan-adásvételi szerződés létre nem jötte, semmissége tárgyában keresetet terjesztett elő jelen per felperesével és II.r. alperesével szemben, amely eljárás a Székesfehérvári Törvényszék előtt 15.P.20.265/2021. számon volt folyamatban. Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító 102. számú ítéletét a Győri Ítéltábla a 2024. szeptember 24-én kelt Pf.II.20.017/2024/14/I. számú ítéletével helybenhagyta.

A kereset

[16] A felperes a 2018. december 21-én előterjesztett kereseti kérelmében elsődlegesen 65.000.000 forint és annak 2017. december 31. napjától számított törvényes késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest kölcsöntartozás jogcímén.

[17] Elsődleges keresetének jogalapjaként a Ptk. 6:91. § (1) és (3) bekezdéseit, a Ptk. 6:203. §-t, valamint a Ptk. 6:383. §-t jelölte meg.

[18] Arra hivatkozott, hogy a szerződő felek célja azt volt, hogy az évek óta húzódó, a kölcsöntartozásból eredő elszámolási jogvitát lezárják olyan módon, hogy az ifj. tanú8t és a társaság1-t (a szülei családi vállalkozását) terhelő, összesen a 90.000.000 forint összegű tartozást a Alperes1 (I.r. alperes) tulajdonában és ifj. tanú8 (II.r. alperes) haszonélvezeti jogosultságában lévő, 87.000.000 forint értékű ingatlannal egyenlítse ki az alperesi család.

[19] Az adásvétel tárgyát képező ingatlan készültségi fokát, valós műszaki állapotát, ezáltal a valós forgalmi értékét illetően azonban az I.r. alperes és a fia (II.r. alperes) őt megtévesztették, ugyanis az általa 2018. év elején felkért igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (szakértő2) az ingatlant csak 39.930.000 forintra értékelte, majd 2018. novemberében csak 22.000.000 forintért tudta értékesíteni a 2017. december 31. napján még 87.000.000 forint vételáron megvásárolt ingatlant.

[20] A felperes állította, hogy - a fentiek miatt - a közte és az I.r.-II.r. alperesek között 2017. december 31. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés - megtévesztés jogcímén - (részlegesen) érvénytelen, ilyen módon a 22.000.000 forint vételárral (mint ingatlanértékkel) nem kompenzált, vissza nem fizetett 65.000.000. forint kölcsön tartozás teljesítésére alappal tart igényt.

[21] Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítását kérte akként, hogy a bíróság az adásvételi szerződésben írt 87.000.000 forint és

a 22.000.000 forint tényleges értékesítési vételár különbözetének, azaz 65.000.000 forintnak megfizetésére kötelezze az I.r. alperest kölcsöntartozás jogcímén.

[22] A felperes álláspontja szerint az alperesek megtévesztésre irányuló szándékát igazolja, hogy ők tisztában voltak a tényleges készültségi fokkal és az ingatlan leromlott állagával, ugyanis 2018. év végén a tulajdonukban álló másik, hasonló ingatlant 39.000.000 forintos ajánlati vételáron hirdették meg. Az I.r.-II.r. alperesek az építkezést nyomon követhették, míg a külföldön élő felperesnek erre nem volt lehetősége.

[23] A felperes kiemelte, hogy őt, mint a megtévesztett szerződő felet esetlegesen terhelő gondatlanság nem akadályozta az adásvételi szerződés megtévesztés jogcímén való megtámadásának, azaz a másik fél felróható magatartására az a szerződő fél is hivatkozhat, aki maga is felróhatóan járt el.

[24] A felperes kitért arra, hogy a saját cége (társaság2) által nyújtott 460.000 USD kölcsönt a gazdasági társasága rá, mint magánszemélyre engedményezte, így a még fennálló, 90.000.000 forintos kölcsönkövetelés jogosultjává vált. Azzal érvelt, hogy az elszámolás több éves folyamatában és az annak tárgyában született dokumentumokban az alperesek maguk is őt tekintették a teljes követelés jogosultjának.

[25] A felperes álláspontja szerint 2017. december 31-én az adásvételi szerződéshez kapcsolódóan szóban, illetőleg ráutaló magatartással az alperesek között a Ptk. 6:203. § (1) bekezdés szerinti tartozásátvállalási szerződés is létrejött, amelynek értelmében az I.r. alperes az eredeti adósoktól, azaz a fiától, ifj. tanú8tól, valamint a házastársával közös társaság1-től a 87.000.000 forint összegű tartozást átvállalta, és azt - az ugyanilyen értékűnek állított - perbeli ingatlana felperesre történő átruházásával, a 87.000.000 forint vételár beszámításával kiegyenlítette.

[26] A tartozásátvállalást az I.r. alperes részéről indokoltta, hogy az eredeti adósnak (a II.r. alperesnek) az édesanyja, továbbá a kölcsönrel érintett társaság1-nek az egyik tulajdonosa, ezért érdekében állt a fiának, illetve a saját cégének a tartozását rendezni.

[27] A felperes másodlagos kereseti kérelme a 65.000.000 forint kölcsöntartozás, és annak 2017. december 31-től számított törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére irányult a Ptk. 6:90. § (1) bekezdése, Ptk. 6:203. § és a Ptk.6:383. §-a alapján.

[28] A másodlagos kereseti kérelemnek indokai, lényegében az elsődleges kereseti kérelem körében előadottakkal egyeztek meg. A felperes azt állította, hogy az átruházott ingatlan valós forgalmi értékét illetően tévedésben volt, ezzel szemben az eladó, azaz az I.r. alperes tisztában volt az épület állapotával és értékével, tehát a felperes tévedését felismerhette.

[29] A felperes harmadlagos kereseti kérelmében 54.000.000 forint, és annak 2017. december 31-től számított törvényes késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte

kötelezni az alperest értékkiegyenlítés jogcímén a Ptk. 6:98. §, Ptk (1) bekezdése és a Ptk. 6:110. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

[30] Azt állította, hogy az adásvételi szerződésben kikötött vételár az ingatlan valós állapotához képest feltűnően értékaránytalan volt, a kialakult 87.000.000 forintos vételárral szemben a valós 22.000.000 forintos ingatlan érték áll.

[31] A 65.000.000 forint összegű különbözet elszámolása körében a felperes előadta, hogy a bírói gyakorlat un. alkusávot alkalmaz, amelynek mértéke akár az 50 %-ot is elérheti. Ennek alapján a jelen esetben a megfelelő ellenszolgáltatásnak a 32.000.000 forint összegű vételár tekinthető, tehát a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölése 54.000.000 forint felperes javára történő megfizetésével történhet meg a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett.

[32] A felperes hangsúlyozta, hogy 2015. év végétől folyamatosan az Egyesült Államokban tartózkodott, ezért – az adásvételi szerződésben foglaltakkal szemben - az ingatlant a szerződés megkötése előtt nem tekintette meg, és állapotfelmérésen sem vett részt. Állította, hogy az építési területen a kamerákat csak a munkavégzés ellenőrzése céljából szerelték fel, a kölcsönmegállapodás 2015. évi írásba foglalását követően azonban számára okafogyottá vált az építkezés nyomon követésére. Az épületen belül végzett munkálatok pedig a kamerák alapján nem voltak ellenőrizhetők.

[33] A felperes utalt arra, hogy nincs relevanciája annak, hogy a későbbi vevője (tanú3) 2019. júliusában milyen áron hirdette az ingatlant, ugyanis az épület akkor már elkészült, illetve 2019-re már az ingatlan árak is megemelkedtek.

Az ellenkérelem

[34] Az I.r. alperes az ellenkérelmében elsődlegesen az eljárás megszüntetését kérte a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja és a Pp. 176. § (2) bekezdés b) pontja értelmében.

[35] Az érvelése szerint kölcsöntartozása nem áll(t) fenn a felperessel szemben, a peres felek között ingatlan adásvételi szerződés jött létre. A kölcsöntartozás jogcímén előterjesztett kereseti kérelem tekintetében pedig a pert a kölcsönjogviszony adósával (és nem az I.r. alperessel, mint eladóval) szemben kellett volna megindítani. A felperes azonban az adós(ok) perben állásáról (az eredeti kereseti kérelme előterjesztésekor) nem gondoskodott, emiatt a per megszüntetésének van helye.

[36] Az I.r. alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult.

[37] Nem vitatta, hogy a peres felek egy hosszas, évekig húzódó elszámolási jogvitát kívántak rendezni az ingatlan tulajdonjogának a felperesre történő átruházásával, és a vételár beszámítás útján való teljesítésével.

[38] Az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperes kamerákat szereltetett fel az ingatlanon, amelyen keresztül az építkezés folyamatát nyomon követhette. Attól sem volt elzárva, hogy a külföldön tartózkodása időtartama alatt akár szakértő, akár a megbízottja útján az ingatlan állapotáról tájékozódjon. Amennyiben ezt elmulasztotta, úgy a saját felróható magatartására előnyök szerzése érdekében nem hivatkozhat.

[39] Az I.r. alperes azt állította, hogy a felperes az ingatlan készültségi fokát, állapotát ismerte, a vételárat közösen határozták meg, ezért a tévedés vagy megtévesztés fel sem merülhet. Vitatta a szolgáltatás ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságát is, és állította, hogy a lakóház ingatlan vételára az akkori reális forgalmi értéket és a piaci viszonyokat tükrözte.

[40] Az I.r. alperes hangsúlyozta, hogy a fenti körülményeket az adásvételi szerződés 5. pontja, illetve a felperesnek - a 2017. december 22-én kelt, végelszámolás tárgyú megállapodásra - 2018. januárjában írt válasza is alátámasztja.

[41] Az I.r. alperes a BH. 2011. 2021. számú döntést hívta fel, amely szerint nem alapos az adásvételi szerződés tévedésre, megtévesztésre hivatkozással történő megtámadása, ha a vevő a szerződés megkötését megelőzően ismerte a megvásárolni kívánt ingatlan hibáit.

[42] Az I.r. alperes vitatta a magánszakértő (szakértő2) által meghatározott 39.930.000 forintos forgalmi értéket. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan 2017. évi, ügyletkötéskori forgalmi értékét nem teszi kétségesse az, hogy a felperes azt a későbbiekben mennyiért tudta értékesíteni.

[43] Az I.r. alperes a 63. számú beadványában a perfelvételi nyilatkozata módosításának engedélyezését kérte a tudomására jutott, azon újabb tényre hivatkozással, hogy - a felperes feljelentésére tekintettel - csalás miatt a Megyei Rendőr-Főkapitányság Bűnügyi Igazgatóság Gazdaságvédelmi Osztály 03000/469/2018. bü. számon folyamatban volt büntető eljárásban adat merült fel arra vonatkozóan, hogy a társaság1 részéről a 42.700.000 forint kölcsön teljesítésére került sor, ezáltal a felperes követelése 90.000.000 forintról 47.300.000 forintra csökkent.

[44] Az I.r. alperes perfelvételi nyilatkozata szerint tehát az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor a felperesnek már csak 47.300.000 forint követelése állhatott fenn, ugyanakkor ő egy 87.000.000 forint értékű ingatlant adott át a felperesnek ifj. tanú8 tartozása kiegyenlítése céljából. Az új, beszerzendő bizonyítékokra tekintettel tehát a felperes 44.300.000 forint visszafizetésére köteles.

[45] Az I.r. alperes azt állította, hogy a fenti tényről a büntető eljárás 2021. március 30-án történt lezárását követően 2021. április 14-én szerzett tudomást. Indítványozta, hogy az elsőfokú bíróság biztosítson lehetőséget arra, hogy a büntetőeljárás iratanyagából a fentiek igazolására bizonyítékot szerezzen be.

[46] Az elsőfokú bíróság a tárgyaláson tájékoztatta az alperest (15.P.20/188/2019/66.jkv.), hogy perfelvételi nyilatkozatának megváltoztatását a bíróság a Pp. 214. § (3) bekezdésére hivatkozással figyelmen kívül hagyja.

Az első- és másodfokú bíróság – Kúria által hatályon kívül helyezett korábbi – döntése és indokai

[47] A Székesfehérvári Törvényszék – az alapeljárásban meghozott, 2022. február 22-én kelt, 15.P. 20.188/2019/99. számú ítéletében – az I. r. alperest 65 millió forint és járulékai, valamint perköltség megfizetésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés – a Ptk. 6:91.§. (1) bekezdése és a Ptk. 6:89. § (1) bekezdése értelmében – érvénytelen, és annak jogkövetkezményeként a szerződést érvényessé nyilvánította akként, hogy a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a – kölcsöntartozás beszámításával – teljesített vételárból 65.000.000 forint összeg felperes részére történő visszafizetésére.

[48] A Győri Ítéltábla Pf.III.20.126/2022/9/I. számú ítéletével az elsőfokú határozatot - számszaki helyesbítést követően – 64.000.000 forint összegben, kölcsöntartozás jogcímén megítélve helybenhagyta.

[49] A Kúria Pfv.V.21.302/2022/6. számú végzésével az első- és másodfokú határozatokat hatályon kívül helyezte azon indokkal, hogy a támadott adásvételi szerződést haszonélvezőként jegyző ifj. tanúsnak II. r. alperesként perben kellett volna állnia. A Kúria kifejtette, hogy a megismételt eljárásban ifj. tanú perbevonása, valamint a kereseti tényelőadásnak és a kereset jogcímének (adásvételi szerződés megtámadása, illetve kölcsöntartozás) egymással adekvát módon való előterjesztése és tisztázása nem mellőzhető.

A megismételt eljárásban fenntartott, módosított kereset

[50] A felperes kereseti kérelmében a 2017. december 31-én létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, elsődlegesen megtévesztésre, másodlagosan tévedésre, harmadlagosan feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással.

[51] A jogkövetkezmények körében kérte a szerződés érvényessé nyilvánítását olyan módon, hogy az elsődleges és másodlagos kereset körében az I.r. alperes köteles visszafizetni 65.000.000 forint vételárat, míg a harmadlagos kereset körében 54.000.000 forint vételárat, annak 2017. december 31-től számított késedelmi kamatával együttesen. Kérte a II.r. alperest, mint haszonélvezőt a fentiek türéseire kötelezni.

[52] A perköltségre igényt tartott.

[53] A kereseti kérelmét a felperes a korábban előadottakkal indokolta.

Az I.r.-II.r. alperesek ellenkérelme

[54] Az I.r.-II.r. alperesek elsődlegesen hatásköri és illetékességi kifogást terjesztettek elő arra hivatkozva, hogy az alperesek településl lakosok.

[55] Érdemben a kereset elutasítását kérték az alapeljárásban előadott érvek alapján.

[56] Az alperesek vitatták, hogy köztük tartozásátvállalásra került sor, amelyből az következik, hogy az I.r. alperesnek nem állt fenn olyan tartozása, amibe a 87.000.000 forint beszámítható lett volna.

[57] Vitatták a felperes és a cége közti engedményezés megtörténtét is.

[58] Állították továbbra is, hogy a társaság1 a 61.000.000 forinton túl további 42.700.000 forint tartozást is visszafizetett, így a felperesnek az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor legfeljebb 47.300.000 forint követelése lehetett, de az nem az I.r., hanem a II.r. alperessel szemben állt fenn. Indítványozták e körben a társaság1 könyvelőjének tanúkénti meghallgatását arra vonatkozóan, hogy a társaság1 a felperes felé fennálló adósságot rendezte.

[59] Az alperesek arra is hivatkoztak, hogy a 87.000.000 forint ingatlan vételárat a felperes nem fizette ki, pénzmozgás nem történt, így a fenti elszámolás alapján még további 44.300.000 forinttal tartozik az I.r. alperesnek.

[60] Az alperesek fenntartották azon álláspontjukat, hogy a felperest nem tévesztették meg, és a felperes tévedésben sem volt: tisztában volt az ingatlant esetlegesen alacsonyabb értékével, de azt mintegy „kárenyhítésként” elfogadta, azzal a kölcsönkövetelését akarta csökkenteni.

[61] Az alperesek figyelembe venni kérték az általuk kezdeményezett közjegyzői eljárásban kirendelt szakértő3 szakértő véleményét, aki az ingatlant az adásvételkor 60.000.000 forintra, a felperes általi eladáskor pedig 67.000.000 forintra értékelte.

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban meghozott döntése és indokai

[62] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az I.r. alperes, mint eladó, a II.r. alperes, mint haszonélvezeti jogosult, valamint a felperes, mint vevő között 2017. december 31-én a településl hrsz.1 alatt nyilvántartott utcanév1 utcai ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés érvénytelen.

[63] Az elsőfokú bíróság a szerződést érvényessé nyilvánította oly módon, hogy az I.r. alperes köteles megfizetni a felperesnek 15 napon belül 64.000.000 forintot, és annak 2017. december 31-től a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 4.764.730 forint perköltséget.

[64] Az elsőfokú bíróság a II.r. alperest a fentiek tűrésére kötelezte.

[65] Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában elsőként arra tért ki, hogy a Pp. 176. § (2) bekezdés b) pontja szerinti visszautasítási ok csak akkor áll fenn, ha a jogszabály bizonyos pertípus megindítását csak meghatározott személyek ellen teszi lehetővé, vagy kényszerű pertársaság esete áll fenn. A jelen esetben azonban az egyik helyzet sem állt elő, ezért az alpereseknek az eljárás megszüntetésére vonatkozó indítványa alaptalan.

[66] Az elsőfokú bíróság az alperesek illetékességi kifogását is elutasította, mivel az I.r. alperes városi lakos volt a keresetlevél benyújtásakor (Pp.30.§. (1) bekezdés), ezért az eljáró bíróság illetékessége a Pp. 25.§. (1) bekezdése, valamint a Pp.28.§. (1) bekezdés c) pontja alapján is fennáll.

[67] A törvényszék előre bocsátotta azt is, hogy I.r. alperes perfelvételi nyilatkozatának megváltoztatását nem engedélyezte, mivel az I.r. alperes a 63. sorszámú beadványában nem tett újabb tényállítást, mindvégig arra hivatkozott, hogy a csatolt, 2017. április 4-i megállapodás szerinti 42.700.000 forint visszafizetésére sor került, ennek igazolására banki bizonylatokat is bemutatott. Ezzel összefüggésben az I.r. alperes büntető eljárásra való hivatkozása nem minősül új ténynek, illetve a per szempontjából annak relevanciája nincs, ugyanis a büntető eljárásból olyan konkrét bizonyítékra, tényként kezelhető adatra, ami a teljesítést alátámasztaná az I.r. alperes nem hivatkozott. A törvényszék utalt arra, hogy az I.r. alperes nem adta indokát, hogy a kifizetés igazolására vonatkozó bizonyítási indítványát mely okból nem terjesztette elő korábban.

[68] Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem érdemi elbírálása körében kifejtette, hogy a peres felek a 2015. november 27-i megállapodásban foglaltakat, - azaz az ifj. tanú8nak, valamint az alperes család tulajdonában álló társaság1-nek a felperes felé fennálló tartozása tényét - nem vitatták.

[69] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes cége az akkor még fennálló 42.700.000 forintos követelését a felperesre engedményezte, így a felperes vált a teljes (azaz a 151.000.000 forintról 90.000.000 forintra lecsökkent) követelés jogosultjává.

Ezt a 2015. november 27-én a II.r. alperes, 2017. december 22-én pedig mindkét alperes – az ekkor kelt dokumentumok aláírásával – elfogadta.

[70] Az elsőfokú bíróság osztotta a felperes azon álláspontját, hogy a kölcsöntartozás rendezésében érdekelt I.r. alperes a fia, azaz ifj. tanú8 (II.r. alperes) valamint az alperesi család tulajdonában álló társaság1 felperes felé fennálló tartozását a Ptk. 6:203. §-a értelmében átvállalta olyan módon, hogy a tartozást az ingatlana tulajdonjogának átruházásával és a vételár beszámításával rendezi.

A 2017. december 22-i megállapodásból tükröződően az I.r. alperes tisztában volt azzal, hogy milyen összegű tartozás ellenében ajánlja fel az ingatlanát.

[71] Figyelemmel azonban arra, hogy az I.r.-II.r. alperesek azt is állították, hogy a társaság¹ a felperestől kapott 42.700.000 forintot a 2017. április 4-i elismervény tanúsága szerint már visszafizették, és emiatt a felperes felé fennálló tartozás ezen összeggel csökkentendő, ezért az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az I.r. alperes milyen összegű tartozást vállalt át.

[72] A felperes azt állította, hogy a 42.700.000 forint visszafizetése nem történt meg. Az ennek alátámasztására az alperesek által csatolt, 2017. április 4-i keltű visszafizetési elismervény egy példányát csak azért írta alá, hogy ne legyen akadálya a felek közötti tárgyalásoknak és az ingatlannal történő teljesítésnek.

[73] Ezzel szemben az I.r. alperes a 42.700.000 forint visszafizetésének konkrét körülményeire nyilatkozni nem tudott; a teljesítésről csak ifj. és tanú⁸, azaz a fia és a házastársa nyilatkoztak, akik érdektelennek nemcsak a hozzátartozói minőségük, hanem amiatt sem tekinthetők, hogy a kölcsönfelvételben maguk is érintettek.

[74] Az alpereseknek a 42.700.000 forint teljesítésre vonatkozó állítását aggályossá teszi az is, hogy a 2017. április 4-i elismervénnyel igazolt visszafizetést további, 2015. januári pénzfelvételekre vonatkozó bizonylatokkal kívánták alátámasztani.

Sem az I.r. alperes, sem a (korábban) tanúként meghallgatott II.r. alperes és id. tanú⁸ sem tudtak nyilatkozni arra, hogy miért nem a teljesítés megtörténtekor állították ki a 42.700.000.-forintra vonatkozó elismervényt, illetve nem adtak magyarázatot arra sem, hogy amennyiben 2015. januárjában már megtörtént a teljesítés, akkor a 2015. november 27-i megállapodásban miért határozták meg a fennálló tartozás összegét változatlanul 90.000.000 forintban, ugyanis a 2015. november 27-i megállapodás kifejezetten kitér a társaság¹ 42.700.000 forintos tartozására is.

[75] A felperes tagadásával szemben tehát az elsőfokú bíróság nem ítélte bizonyítottnak, hogy a társaság¹ 42.700.000 forintot a felperes részére korábban már megfizetett, ezért úgy foglalt állást, hogy az I.r. alperes által átvállalt összeg 87.000.000 forint volt.

[76] Az elsőfokú bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy az ingatlannal történt teljesítés értékarányos volt-e az I.r. alperes által átvállalt tartozással, azaz mennyi volt az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor fennálló forgalmi értéke.

[77] A felperes által csatolt - szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített - szakvélemény szerint 2017. december hónapban az ingatlan teljes készültséggel, hibamentes állapotban 56.400.000 forint forgalmi értéket képviselt volna.

Ez az érték az 55 %-os készültségre és az ingatlan hibáira tekintettel 23.000.000 forintban határozható meg, amelyből a telekérték 8.000.000 forintot, a kétlakásos épület pedig 15.000.000 forintot képviselt.

[78] A bíróság a fenti szakértői véleményt szakmailag aggálytalannak, megalapozottnak tekintve azt ítélezése alapjául elfogadta figyelemmel arra, hogy az alperesek az általa előterjesztett aggályok ellenére más, alkalmazható reális szakértői értékelési módszert nem tudott meghatározni.

[79] szakértő1 szakvéleménye, valamint az ingatlan műszaki állapotával, forgalmi értékével kapcsolatosan meghallgatott tanúk – azaz az ingatlan későbbi vevői, valamint az értékesítésben közreműködő ingatlanközvetítő – szakvéleménnyel egybehangzó nyilatkozatai együttes értékelésével az elsőfokú bíróság az ingatlan - az adásvételi szerződés megkötésekor - reális forgalmi értékét 23.000.000 forintnak tekintette.

[80] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy szakértő3 szakértő a rossz műszaki állapotot, a kivitelezési hibákat nem ismerte, csak a 2023. évi állapotából tudott kiindulni, és pusztán általános jellegű piaci összehasonlítást végzett. Erre tekintettel a törvényszék az ő szakértői megállapításainak figyelembevételét mellőzte.

[81] Mivel a felperes a pontosított kereseti kérelmét az adásvételi szerződés érvénytelenségére, a szerződés tévedés és megtévesztés jogcímeire hivatkozással való megtámadására alapította, ezért az elsőfokú bíróság a szerződéskötés körülményeit és a felek szerződéskötési szándékát is vizsgálta. E körben a törvényszék részletesen értékelte a felperes, a II.r. alperes (korábbi, tanúkénti) meghallgatása során előadottakat, valamint tanú1 tanúvallomását is.

[82] Ennek alapján az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy az alperesek kihasználták, hogy a felperes külföldön tartózkodott, így az ingatlanról megfelelő mennyiségű és minőségű információval nem rendelkezett. Az eljáró ügyvéd feladata a tárgyalások folytatására és a szerződés megkötésére szorítkozott, az ingatlan műszaki értékelése, forgalmi értékének megbecsülése tekintetében elsősorban ifj. tanú8 előadására hagyatkozott.

[83] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az I.r. alperes, mint eladó és a haszonélvezeti joggal rendelkező fia, ifj. tanú8 az épület alacsony készültségi fokát, a kontár kivitelezést és az ingatlan valós műszaki állapotát elhallgatták, és a vételárat kizárólag a tartozás 87.000.000 forintos összegéhez igazították, ilyen módon a felperest az ingatlan forgalmi értéke tekintetében tévedésbe ejtették (Ptk. 6:91. § (1) bekezdés).

[84] Az alperesek nem tudták bizonyítani azon védekezésüket, hogy a felperes nyomon tudta követni a külső és belső építkezést, a beépített anyagokat és az elvégzett szakmunkák minőségét, azaz, hogy a forgalmi értékkel tisztában volt, vagy tisztában kellett lennie.

[85] Az elsőfokú bíróság érvelése szerint az alperesek rosszhiszeműségét bizonyítja az is, hogy az elszámolással kapcsolatos tárgyalások során felvetődött - a fennálló tartozással arányban - mind a négy lakás értékesítése, az alperesek azonban a tartozás kompenzálását leszorították a két lakás eladására.

[86] Az alperesek akkor jártak volna el jóhiszeműen, ha online módon részletesen bemutatják a felperesnek az elkészült épületet, a beépített anyagokról, a kivitelezés minőségéről részletes információt adnak, illetve összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat mutatnak be, azaz teljeskörű tájékoztatást adnak az ingatlan valós állapotáról.

[87] Az alperesek szándékos megtévesztő magatartása mellett nincs relevanciája azon érvelésüknek, hogy a felperesnek volt lehetősége az adásvételt megelőzően is szakértőt igénybe venni a reális forgalmi érték meghatározására.

[88] A törvényszék álláspontja szerint az I.r.-II.r. alperesek - a nagyon jelentőségértékkülönbség (87.000.000 forint helyett 23.000.000 forint) mellett - tudatában voltak annak, hogy a kikötött vételár meg sem közelíti a valós forgalmi értéket. Ennek tisztázása azonban – akár szakember bevonásával - az alperesek feladata lett volna.

[89] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy alaptalan az alperesek azon érvelése, miszerint a végelszámolás tárgyában írt 2017. december 22-i megállapodás szerint a felperesnek áll fenn tartozása az I.r. alperes felé, a megállapodást ugyanis a felperes nem írta alá. Az okiratot szerkesztő ügyvéd (tanú1) vallomása pedig egyértelműen cáfolta, hogy az adásvételi szerződés 6. pontja a végelszámolással kapcsolatos megállapodásra utal.

[90] Az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy az eredményes megtámadásra tekintettel az adásvételi szerződés a Ptk. 6:89. § (1) bekezdés és a Ptk. 6:91. § (1) bekezdés alapján visszamenőleges hatállyal érvénytelen.

[91] Az érvénytelen adásvételi szerződés pedig – a kereseti kérelemnek megfelelően – érvényessé nyilvánítható olyan módon, hogy az I.r. alperes a már elszámolt 87.000.000 forintos vételárból (65.000.000 forint helyett helyesen) 64.000.000 forint értékkülönbséget visszafizetésére köteles a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése alapján.

[92] Az elsődleges kereseti kérelem megalapozottságára tekintettel az elsőfokú bíróság a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmeket nem vizsgálta.

A fellebbezés

[93] Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a felperes elsődleges kereseti kérelmének elutasítását kérték a Pp. 383. § (2) bekezdés 2. fordulata alapján utalva arra, hogy a felperes látszólagos tárgyi keresethalmazatot képező, egymással eshetőlegesen viszonyban álló másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmeit a bíróság nem bírálta el, így ezek vonatkozásában nincs megfellebbezhető érdemi döntés.

[94] Az alperesek másodlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítására irányult (Pp. 381. §, Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontja alapján).

[95] Az alperesek arra hivatkoztak, hogy a Kúria Pfv.V.21.302/2022/6. számú végzésében írt anyagi és eljárásjogi törvénysértéseket a felperes nem küszöbölte ki: azaz a keresetlevél meg nem engedhető tárgyi keresethalmazatot tartalmaz; továbbá a felperes elmulasztotta megjelölni a harmadlagos kereseti kérelme jogcímét.

[96] Az alperesek kifogásolták, hogy a felperes nem terjesztett elő az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló határozott kérelmet, a törvényszék tehát a döntésével túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, ugyanis a szerződés nem tekinthető hivatalból érvénytelennek.

[97] Fenntartották azon érvelésüket, hogy az elsőfokú bíróság – tévesen – a Pp. 176. § (2) bekezdés b) pontja szerinti visszautasítást mellőzte, és az eljárás megszüntetésére vonatkozó indítványt is megalapozatlannak találta.

[98] Kifogásolták az alperesek, hogy az elsőfokú bíróság úgy adott helyt a 65.000.000 forint megfizetésére irányuló kereseti kérelemnek 64.000.000 forint erejéig, hogy a fennmaradó 1.000.000 forintra vonatkozóan a keresetet nem utasította el.

[99] Az alperesek előadták, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás hiányos és homályos, a bíróság alaptalanul mellőzte az ügy érdemére vonatkozó, számos bizonyíték figyelembevételét, és téves jogi következtetést vont le az érintett adásvételi szerződés érvénytelenségére, és az érvénytelenségnek a szerződés érvényessé nyilvánításával való orvosolhatóságára vonatkozóan.

[100] A felperes és a cége által nyújtott kölcsön tekintetében az alperesek állították, hogy a felperes 2012. januárjában és májusban összesen 39.610.000 forintnak megfelelő összeget adott át a II.r. alperesnek dollárban, ezt követően a felperes a saját cégén keresztül utalt a társaság1 részére 2013. decemberében 61.000.000 forintot, majd 2014. decemberében további 42.700.000 forintot. Az I.r. alperes tehát sem a felperestől, sem a felperes cégtől kölcsönt nem kapott.

[101] Az alperesek - az ítéleti tényállással szemben – hangsúlyozták, hogy az I.r. alperes nem vállalta át (vagy el) a társaság1-től, illetve a II.r. alperestől az ingatlan adásvételi szerződés keltekor (részben) már nem létező tartozásokat.

A 2015. november 27-i pénzkölcsön megállapodásban sem az I.r. alperes, sem a társaság1 nem szerződő fél, a dokumentum tartozásátvállalást nem tartalmaz.

[102] A II.r. alperes a társaság1 nevében tartozáselismerő nyilatkozatot joghatályosan nem tehetett.

[103] A felperes maga is azt állította, hogy I.r. alperessel nem tartott kapcsolatot, ilyen módon a felperes az I.r. alperes (esetleges) tartozásátvállalását nem hagyhatta jóvá, a tartozásátvállalás az I.r. alperessel szemben nem hatályosulhatott.

[104] Az alperesben a II.r. alperes (akkor még tanúként) tévesen tett olyan kijelentést, hogy az I.r. alperes részéről elfogadott volt, hogy a házért nem kell vételárat fizetnie a felperesnek, mert a pénzügyi elszámolás tárgya volt az ingatlan átadása.

[105] Az alperesek arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződés vételárra vonatkozó 5-6. pontjainak helyes értelmezése körében van jelentősége a felek között 2015. november 27-én kelt pénzkölcsön megállapodásnak.

[106] A 2015. november 27-én kelt megállapodásban írt 90.000.000 forintos tartozás nem állt fenn, egyrészt azért, mert a társaság1 a 42.700.000 forintos tartozását ekkorra már visszafizette, másrészt pedig a II.r. alperes 2012-ben - nem 47.300.000 forinttal -, csak 39.610.000 forinttal tartozott a felperesnek, amely összeg viszont a 2015. november 27-i megállapodásban nem szerepelt. A felperes maga sem tett olyan tényállítást, hogy az I.r. alperes a II.r. alperes 39.610.000 forintos tartozását átvállalta.

[107] Az alperesek kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság - tévesen - nem vette figyelembe, hogy a Járásbíróság1 előtt 10.B.93/2021. számon folyamatban volt büntető ügyben, a 2022. május 24-i jegyzőkönyvben (73.jkv 2.oldalán) a felperes elismeri, hogy az alperesek által megfizetett 61.000.000 forint nem foglalja magában az alperesek által ezen túl megfizetett 42.700.000 forintot, továbbá a 2022. június 21-i tárgyalási jegyzőkönyvében (78.jkv. 6. oldalán) a felperes nem vitatta a II.r. alperes azon nyilatkozatát, miszerint 2013-ban a felperes a – kölcsönszerződésben feltüntetett - 47.300.000 forintot nem utalta át a II.r. alperes részére.

[108] Ezen közokiratba foglalt, felperesi anyagi jogi elismerő nyilatkozatok a Pp. 279. §-a alapján nem hagyhatók figyelmen kívül, és azok tartalmát nem ronthatja le sem a 2017 december 22-i megállapodás végelszámolás tárgyában elnevezésű, a felperes által alá sem írt nyilatkozat, sem a 2015. november 27-én kelt pénzkölcsön nyújtási megállapodás, amelyet az I.r. alperes és a társaság1 nem írt alá.

[109] Az alperesek arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor tényleges pénzmozgással ingatlan vételár fizetés nem történt, és az adásvételi szerződés 6. pontja a beszámításról nem rendelkezik, illetve az adásvételi szerződés megkötését 2 évvel megelőző 2015. november 27-i megállapodás pedig a vételár rendezésére nem alkalmas, beszámításra vonatkozó rendelkezést az sem tartalmaz.

[110] Az alperesek rámutattak azon ellentmondásra, hogy a felperes a 2017. december 22-én kelt, megállapodás végelszámolás tárgyában elnevezésű iratot jelölte meg az adásvételi szerződés 6. pontjában hivatkozott külön megállapodásként (a keresetlevél 34. pont), és az alperesek közti tartozásátvállalást is ezen iratra alapítja, ugyanakkor azt maga is szakszerűtlennek, pontatlannak tartja (keresetlevél 31. pont), és azt alá sem írta.

A felperes a 2018. januárjában írt észrevételeiben részletezi a 2017. december 22-én kelt végelszámolási megállapodással kapcsolatos kifogásait.

[111] A 2017. december 22-én kelt végelszámolási megállapodás-tervezet azonban sem tartozásátvállalásról, sem beszámításról nem rendelkezik.

[112] Az alperesek állították, hogy sem 2015. november 27-i pénzkölcsönnyújtási megállapodásban, sem a 2017. december 22-i, megállapodás végelszámolás tárgyában elnevezésű iratban, sem az adásvételi szerződés tartalmának kialakítása során az alperesek nem tettek a társaság1 tartozását átvállaló nyilatkozatot, és ezen iratok az alperesek közti tartozásátvállalás (Ptk. 6: 203. §) igazolására sem alkalmasak.

[113] A felperes azzal, hogy két büntető eljárásban és egy polgári perben is személy1val szemben indította meg az eljárást, maga is elismerte, hogy a jelen per I-II.r. alperesei között a tartozásátvállalásra nem került sor.

[114] Az át nem vállalt pénztartozást pedig az ingatlan vételárába beszámítani nem lehet.

[115] Az alperesek a fellebbezésükben fenntartották azon álláspontjukat, hogy a felperes a megvásárolt lakóingatlanok értéke tekintetében nem volt tévedésben, az alperesek őt nem tévesztették meg.

[116] Az alperesek álláspontja szerint a felperes – adásvételi szerződést ellenjegyző – ügyvédje, tanú1 nyilatkozata bizonyítja, hogy a felperes csak „kárenyhítésnek” tekintette az érintett ingatlan megvételét, továbbá a jogi képviselő maga is azt tanácsolta a felperesnek, hogy az ingatlant bármilyen forgalmi értéken vegye meg, majd a későbbekben pereljen. (Járásbíróság1 10.B.92/2021./90. jkv. 2022.10.27-i jkv.)

[117] Az alperesek hangsúlyozták, hogy a felperes a becsatolni kért büntető ügyben elismerte, hogy a II.r. alperes költségvetést és havonta kiadási bizonylatokat küldött az építkezésről.

[118] A felperes kamerafelvételen láthatta az építkezést, az ügyvédje pedig kívülről-belülről megtekintette az ingatlant.

[119] Az alperesek felhívták a Ptk. 6:90. § (3) bekezdését, amelyre tekintettel állították, hogy a felperes tévedés jogcímén a szerződést nem támadhatja, mivel a tévedését felismerte, illetve a tévedés kockázatát vállalta.

[120] Az alperesek a fellebbezésükben továbbra is hivatkoztak arra, hogy a Pp. 34. § (1) bekezdés c) pontja szerint a perben felperesként fél az lehet, aki a polgári jog szabályai szerint a per tárgyaról érvényesen rendelkezhet.

A perbeli kölcsönöket részben a felperes cége (társaság2) nyújtotta, a felperesnek tehát már a keresetlevél benyújtásakor csatolnia kellett volna a felperesi legitimációt igazoló

engedményezési szerződést. A perben azonban nem igazolt sem a felperes és a cége közti engedményezés megtörténte, sem az alperesek erről való értesítése (a Ptk. 6:197. §).

[121] Az alperesek vitatták a perbeli ingatlanok 22.000.000 forintos eladási árát és 23.000.000 forintos – bíróság által elfogadott – forgalmi értékét is.

[122] Rámutattak, hogy a felperes által az alapperben hivatkozott négyféle magánszakértői vélemény (szakértő², személy², szakértő⁴, szakértő¹) közös jellemzője, hogy az alperesek mellőzésével készültek, és az ingatlan becsült forgalmi értékét a 2018. május 11-i értékelés alkalmával meghatározott 39.930.000 forintról folyamatosan csökkentik.

[123] Az alperesek mellőzni kérték az adásvételt követően négy évvel később készült szakértő¹ ingatlanforgalmi szakértő magánszakvéleményét, figyelemmel arra, hogy csak 2021. szeptember 1-jétől számított 360 napig érvényes, továbbá az hiányos, homályos, a perbeli adatokkal ellentétes, helyességéhez nyomatékos kétség fér.

[124] A Pp. 302. § (1) bekezdése alapján indítványozták szakértő³ igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által a közjegyzői nemperes eljárásban készített szakvélemény perbeli felhasználását.

[125] Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor úgy ítélte meg, hogy a szerződés érvénytelensége orvosolható a vételár leszállításával.

[126] A felek nem vitatottan a vételár összegét a tartozás összegéhez igazították, így a felek kölcsönösen elfogadott vételárban nem állapodtak meg (tanú¹ 15.P.20.188/2019/42.jkv. 6.o.; felperes nyilatkozata 15.P.20.188/2019/20. jkv. 5. o.).

[127] A szerződő felek általi, kölcsönös elfogadás hiányában a bíróság a vételárat nem határozhatja meg, az érvénytelenség a vételár bíróság általi megállapításával nem küszöbölhető ki BH2005.73.).

[128] Az alperesek azzal is érveltek, hogy az 1/2005. PJE határozat szerint az érvénytelenségi ok kiküszöbölésének korlátja a felek akarata, amit jelen ügyben a bíróság nem vizsgált; az I.r. alperesnek azonban a mintegy 75 %-kal csökkentett vételáron (azaz a bíróság által szerződésmódosítással megállapított 23.000.000,- Ft-os vételáron) eladási szándéka nem volt; és a II.r. alperes sem kívánta a haszonélvezeti jogát a felperesnek ajándékozni.

Az alperesek az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg az adásvételi szerződést, így az egész szerződés megdőlt.

[129] A felperes tehát nem bizonyította, hogy mikor, mennyi vételárat kinek fizetett meg, ezért az ingatlan adásvételi szerződés (esetleges) érvénytelensége orvosolhatatlan, és az I.r. alperes 64.000.000,- Ft vételár visszafizetésére kötelezése téves.

[130] Az alperesi álláspont szerint az elsőfokú bíróság alaptalanul utasította el a Járásbíróság¹ 10.B.93/2021. számú, valamint a Megyei Rendőrfőkapitányság előtt 469/2018.számon folyamatban volt büntető ügy iratainak csatolására és értékelésére vonatkozó bizonyítási indítványait.

[131] Ezen büntetőeljárás során ugyanis a felperes a 2022. május 24-i és a 2022. június 21-i tárgyaláson a 42.700.000 forintos kölcsön visszafizetéséről tett elismerő nyilatkozatot, illetve arról is, hogy 47.300.000 forint kölcsönt a felperes nem nyújtott a II.r. alperesnek.

[132] A büntetőeljárás iratai között lelhető fel tanú¹, a felperesi jogi képviselő tanúvallomása, amely arra vonatkozott, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt azt tanácsolta a felperesnek, hogy mindenképpen írja alá az ingatlan adásvételi szerződést; továbbá személy² költségszakértő vallomása, valamint személy³ a társaság¹ könyvelőjének vallomása, akik tudomással bírtak a 42,7 millió Ft-os kölcsön visszafizetéséről.

[133] Az elsőfokú bíróság azonban a fenti bizonyítékok figyelembevételét alaptalanul mellőzte.

[134] Az alperesek indítványozták ismételten tanú¹ ügyvéd, személy², személy³, id. tanú⁸, tanú⁴ tanúkénti meghallgatását.

[135] A bizonyítékok köréből kizárni kérték a felperes által beszerzett, ám aggályos magánszakértői véleményeket, és szakértő³ igazságügyi ingatlanforgalmi-építési-beruházási szakértő közjegyzői nemperes eljárásban beszerzett szakvéleményét kérték figyelembe venni.

A fellebbezési ellenkérelem

[136] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására és az alperesek perköltségben marasztalására irányult.

[137] Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, amely alapján helyes tényállást állapított meg, és az anyagi jogszabályok helyes értelmezésével, okszerű jogi következtetést levonva marasztalta az alpereseket az elsőfokú ítélet rendelkező részében foglaltaknak megfelelően.

[138] Az alperesek által másodlagosan előterjesztett, az ítélet hatályon kívül helyezésére vonatkozó fellebbezési kérelemmel kapcsolatosan rámutatott, hogy a pontosított kereset nem tartalmaz meg nem engedhető tárgyi keresethalmazatot; a harmadlagos kereseti kérelem kapcsán pedig a tőkekövetelés jogcímét a 2024. január 31-i perfelvételi tárgyaláson pontosította.

[139] Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmet kimerítette, ugyanis az érdeksérelem kiküszöböléséről határozott; ugyanakkor a kereseti kérelmen nem terjeszkedett túl, mivel a

pontosított kereseti kérelem magában foglalta a szerződés érvénytelenségének megállapítását, és az annak alapján levonni kért jogkövetkezményt is, ami az érvénytelen ingatlan adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítására irányult.

[140] Az elsőfokú bíróság döntéshozatala során tehát nem történt olyan eljárási szabálysértés, ami az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná.

[141] A tényállás megállapítása körében a felperes arra hivatkozott, hogy a fellebbezési érveléssel szemben az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 279. §-ában foglalt követelményeknek megfelelően értékelte, és a felek által írásba foglalt okiratokra (kölcsönszerződésre, végelszámolási megállapodásra, adásvételi szerződésre) és az erre vonatkozó tanúvallomásokra alapítva állapította meg a tényállást.

[142] Kiemelte, hogy mindkét megállapodás - a 2015 november 27-i és a 2017.december 22-i is - az elszámolás 90.000.000,- Ft-os összegére vonatkozik.

[143] Az ingatlan vételár megfizetésének elmaradására vonatkozó alperesi érvelésre tekintettel hangsúlyozta, hogy az alperesek nem indítottak pert a vételár megfizetése iránt, amelyből alappal vonható le az a következtetés, hogy a 87.000.000. forint vételárat maguk is rendezettnek tekintették, azaz az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az I.r. alperes a vételárral megegyező összeggel tartozott a felperesnek.

[144] Hangsúlyozta a felperes, hogy a pertartam alatt a felek között két ügyben is jogerős ítélet született.

[145] A felperes a kölcsönszerződésből fennmaradt tartozás érvényesítése iránt indított keresetet a II.r. alperessel szemben, mely ügyben a Járásbíróság1 ügyszám1 számon hozott ítéletet, melyben kötelezte a II.r. alperest 1.576.000,- Ft tőke és járulékaik felperes részére való megfizetésére.

[146] Ebben a perben a bíróságok jogerősen állapították meg azt, hogy a kölcsönszerződés a felek között érvényesen létrejött, ezért jelen perben sem hivatkozhat a II.r. alperes arra, hogy a 2015. november 27-i tartozást elismerő okirat nem létező vagy téves összegű kölcsöntartozást rögzít.

[147] Az I.r. alperes által a jelen per felperese és a II.r. alperese ellen a Székesfehérvári Törvényszék előtt adásvételi szerződés létre nem jötte és érvénytelenségének megállapítása iránt indított eljárásban a Székesfehérvári Törvényszék 15.P.20.265/2021/102. számú, a Győri Ítélőtábla Pf.II.20.017/2024/14/I. számú jogerős ítéletével helybenhagyott döntésében megállapította, hogy a kölcsönszerződés teljesítéseként megkötött adásvételi szerződés érvényesen létrejött a felek között, így az adásvételi szerződés és annak 6. pontjának érvényessége már nem képezheti vita tárgyát.

[148] Az alperesek által a fellebbezésen indítványozott tanúkat az elsőfokú bíróság az alapeljárásban meghallgatta. személy3, az alperesek cége könyvelőjének tanúvallomása pedig

a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nem adekvát bizonyíték, mivel a könyvelését számviteli bizonylatok alapján végzik, melyek rendelkezésre bocsátása az alperesek feladata volt.

[149] A felperes kiemelte, hogy az I.r. alperes az érdemi ellenkérelmében és perfelvételi nyilatkozataiban elismerte, hogy a vitatott adásvételi szerződéssel a felek egy hosszas elszámolási jogvitát kívántak rendezni, melyben a felek az ingatlan tulajdonjogának átruházásával és a vételár beszámításával rendezik az elszámolási kérdéseket.

Az I.r. alperes korábban a tartozásátvállalást nem vitatta, a beszámítást pedig kifejezetten el is ismerte.

Ezzel egyezően a II.r. alperes a tanúkenti meghallgatásakor még kifejezetten elismerte, hogy az I.r. alperes átvállalta a tartozásokat.

[150] A felperes hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan következtetett arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésével 87.000.000,- Ft értékben az I.r. alperes átvállalta a II.r. alperes és a társaság1 tartozását, amit a felperes felé a perbeli ingatlan átruházásával vállalt teljesíteni. Az adásvételi szerződés bizonyítja, hogy a kölcsöntartozás megfizetését a felek elismerték, illetve az adásvételi szerződésben meghatározott ingatlan értéke megegyezik a kölcsöntartozásra fizetendő összeggel.

[151] A felperes összefoglaló jelleggel emelte ki, hogy a pontosított kereseti kérelme az adásvételi szerződés megtámadására és az abból fakadó igények érvényesítésére vonatkozik, ezért nincs jelentősége annak, hogy mennyiben bizonyíthatóak az adásvételi szerződés megkötéséhez kapcsolódó, korábban létrejött egyéb, előzményi jogügyletek.

[152] A felperes hangsúlyozta, hogy a felek közti kölcsönös egyeztetés és a megállapodás-tervezetek alapján a felek előtt már ismert volt, hogy az ingatlan tulajdonjogát a felperesre kívánják ruházni, ezért az alperesek alaptalanul vitatják a formalizált engedményezési értesítés és teljesítési utasítás hiányát. Ugyanakkor az I.r. alperes nyilvánvalóan a felperest tekintette engedményesnek, hiszen tudatosan a részére teljesített, egyúttal maga sem állítja azt, hogy a tartozás más személy felé állna fenn.

[153] A fenti előzmények után tehát a felek egyetértettek abban, hogy hitelezői oldalon a felperes a jogosult, míg adósi oldalon az I.r. alperes a kötelezett, aki az ingatlana felperesre való átruházásával 87.000.000,- Ft összegű tartozást egyenlít ki.

[154] A 2015. november 27-i, a 2017. december 22-i megállapodásokkal és az adásvételi szerződéssel alátámasztott tények igazolják, hogy a jogosulti oldalon megtörtént engedményezés és az adósi oldalon megtörtént tartozásátvállalás mellett a kölcsön megfizetésére beszámítás útján fog sor kerülni.

[155] A fentiek alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletének a helybenhagyása indokolt.

Az ítéltábla döntése és indokai

[156] Az alperesek fellebbezése - az alábbiak szerint - megalapozott.

[157] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a Kúria hatályon kívül helyező végzésében foglalt szempontoknak megfelelően, a szükséges körben lefolytatta, a megismételt eljárás során a meghozott ítélet hatályon kívül helyezését szükségessé tevő, lényeges eljárási szabálysértést nem követett el; azonban az általa megállapított tényállás részben, – a megvásárolt ingatlan valós forgalmi értékének felperes általi felismerését érintően – nem helytálló, ebből következően a törvényszék téves jogi következtetéseket levonva döntött a támadott adásvételi szerződés érvénytelenségéről és annak jogkövetkezményei alkalmazásáról.

[158] Az ítéltábla osztotta a törvényszék azon álláspontját, hogy a perbeli esetben a keresetlevél visszautasításának, illetőleg a per megszüntetésének az eljárásjogi feltételei nem állnak fenn; e körben az elsőfokú ítélet [45] bekezdésében helyesen kifejtett indokokkal az ítéltábla egyetértett, azok szükségtelen megismétlését mellőzi.

[159] Az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálata körében az ítéltábla rögzíti, hogy a perben nem volt vitatott, hogy a keresettel támadott adásvételi szerződés megkötésére a felperes és a cége, mint hitelezők, valamint a II.r. alperes és az alperesi család tagjainak tulajdonában álló gazdasági társaság, mint adósok között fennálló kölcsönjogviszonyból eredő elszámolás keretei között került sor.

[160] Ebből következően az adásvételi szerződés – vételárra vonatkozó tévedés, megtévesztés, feltűnő értékaránytalanság jogcímén való – megtámadásának elbírálásához a kölcsönjogviszony alanyainak és a tartozás aktuális összegének meghatározása sem mellőzhető.

[161] A kölcsön jogviszony alanyait az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg, és - az alábbiakban kifejtendők szerint - megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy hitelezői oldalon az engedményezésre, az adósi oldalon pedig a tartozás elvállalásra került sor a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően.

[162] A peres feleknek, illetőleg tanúlnak és tanúnak az alapeljárásban tett nyilatkozatai, tanúvallomásai alapján (15.P.20.188/2019/14.jkv./20.jkv./32.jkv,42.jkv) egyértelműen megállapítható, hogy mindannyian egységesen kezelték a felperes és a tulajdonát képező gazdasági társaság által átutalt összegekből eredő követelést, és ezzel párhuzamosan pedig a II.r. alperes, illetőleg az I.r. alperes és tanú8 tulajdonát képező gazdasági társaság tartozását; minden érintett szándéka valamennyi tartozás egyidejű, egyszerre történő rendezésére irányult.

[163] Helyesen indult ki a törvényszék abból, hogy a felek a kölcsönt részben folyósító társaság², (azaz a felperes gazdasági társasága), valamint a felperes közötti engedményezés

létrejöttét az elszámolás több éves folyamatában nem tették vitássá. A 2017 december 22-i végelszámolás tárgyában született megállapodás tervezetből pedig egyértelműen kitűnik, hogy az I.r. alperes és a családja tisztában volt azzal, hogy a tartozást a felperes részére kell megfizetniük.

[164] A fentiek alapján tehát helytálló az elsőfokú bíróság döntése abban a tekintetben, hogy a felperes az engedményezés folytán (Ptk.6:193.§. (1)-(2) bekezdés) a követelés teljes, 87.000.000 forint összegének érvényesítésére jogosult az alperesekkel szemben.

[165] Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával is, miszerint a 2015. november 27-i kölcsönszerződésnek az I.r. alperes nem volt a kötelezettje, azonban érdekében állt a házastársával közös társaság1-t és a fiát, a II.r. alperest terhelő „családi tartozás” végleges rendezése.

[166] Az I.r.-II.r. alperesek és tanú8 által jegyzett, 2017. december 22-én kelt végelszámolásra irányuló megállapodás-tervezet – a felperes aláírása hiányában is - teljes bizonyító erejű magánokiratként igazolja, hogy az abban foglalt nyilatkozatokat a családnév1 család tagjai megtették: ebből pedig az tűnik ki, hogy a 87.000.000,-Ft összegű tartozást az I.r.- II.r. alperesek, illetőleg tanú8 is elismerte, és azt a felperes részére értékesített ingatlan vételárával szemben kívánták elszámolni.

[167] A fentiekből következően az ítéltábla álláspontja szerint – szemben az elsőfokú ítélet [46] pontjában kifejtettekkel - az I.r. alperes nem átvállalta a II. r. alperes és a társaság1 tartozását, azaz nem lépett a kötelezettek helyébe, hanem a Ptk. 6:206.§-a szerint elvállalta azt: vagyis az I.r. alperes - a II. r. alperes és a társaság1 mellett - egyetemleges kötelezettséget vállalt a felperes irányában fennálló tartozás megfizetésére. A tartozás elvállalásáról a felperes tudomással bírt, ugyanis elfogadta a tartozást „elvállaló”, így egyetemleges kötelezett I.r. alperes részéről az ingatlan tulajdonnal való teljesítést.

[168] A végelszámolási megállapodás-tervezeten és az adásvételi szerződésen túl az alperesek közti tartozáselvállalás létrejöttét támasztja alá a II.r. alperes azon nyilatkozata is, miszerint az I.r. alperes gyakorlatilag „átvállalta” a kölcsönszerződés szerinti adósságot, a „családban ezt megbeszélték” (15.P.20.188/2019/20. jkv. 8.o. 1.bek.).

[169] A fentiek szerinti kölcsön jogviszony keretében kötött meg a keresettel támadott adásvételi szerződés, amely azt célozta, hogy a felperes felé, mint immár engedményes felé fennálló II.r. alperesi tartozás, illetőleg a cég részéről fennálló tartozás az I.r. alperes által, mint tartozást elvállaló által egy ingatlan tulajdonjogának a szolgáltatása, és ezáltal az ingatlan ellenértékének a beszámítása útján kerüljön kiegyenlítésre.

[170] A vételárral kompenzálendő tartozás összegét vitató fellebbezési érvelésre tekintettel az ítéltábla az alábbiakra mutat rá. A rendelkezésre álló okiratok (2015. november 27-i megállapodás, 2017. december 22-i végelszámolás tárgyú megállapodás-tervezet, 2017. december 31-i adásvételi szerződés), valamint az alperesek által az utólagos bizonyítás szabályainak megfelelően előterjesztett (Pp.220.§. (2) és Pp. 373.§. (3) bekezdései) Járásbíróság1 10.B. 93/2021/73., /78.jegyzőkönyvek, és a II.r. alperes, valamint tanú8

alapeljárásban tett nyilatkozatai együttes értékelésével, azok kronológiai és logikai összefüggéseit vizsgálva az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg a fennálló tartozás 87.000.000 forintos összegét (elsőfokú ítélet [48]).

[171] Az alperesek a fellebbezésükben alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a 2015. november 27-i megállapodásban 90.000.000 forintban meghatározott tartozás összege tovább csökkentendő a 2017. április 4-i elismervényben írt 42.700.000 forinttal.

[172] Az e körben rendelkezésre álló, részben ellentmondó peradatok törvényszék általi helytálló értékeléséből az ítéltábla azt emeli ki, hogy sem a perre okot adó események után 5-6 évvel a felperes által a fent hivatkozott büntetőeljárásban tett állítás, sem a 2017 április 4-i, - tisztázatlan körülmények közti teljesítésekre alapított - elismervény tartalma nem cáfolhatja a fél évvel később, 2017 decemberében kelt adásvételi szerződésben, és az ugyanekkor kelt, az alperesi család által készített végelszámolási megállapodás tervezetben elismert tartozás 87.000.000 forintos összegét.

[173] A fentiek szerinti kölcsönjogviszony felszámolása céljából kötött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségét az elsőfokú bíróság annak alapján állapította meg, hogy bizonyítottnak ítélte a felperes azon előadását, miszerint az alperesek őt megtévesztették a perbeli ingatlan valós műszaki állapotát, ebből következően a reális forgalmi értékét illetően; és kihasználták azt a helyzetet, hogy életvitelszerűen külföldön tartózkodott, így nem volt tisztában a beépített anyagok minőségével, a kivitelezés hibáival és a készültség mértékével.

[174] Helytállóan hivatkoztak azonban az alperesek a fellebbezésükben arra, hogy a törvényszék a tényállás megállapítása során nem értékelte kellő súllyal a felperes szerződéskötésben közreműködő jogi képviselőjének, tanúlnak, a büntető eljárásban tett vallomását (Járásbíróság 10.B. 93/2021/90.jkv.5.o és 7.o csatolva: 15.P.20.200/2023/7.), valamint a felperesnek az alperesek 2017. december 22-én kelt végelszámolási megállapodás-tervezetére 2018. januárjában írt válaszát (keresetlevél 5.sz. melléklet).

[175] E körben fokozott jelentősége van annak, hogy – tanúl tanúvallomása szerint (15.P.20.188/2019/42. jkv. 7.o.) - a 2017. december 22-i végelszámolási megállapodás-tervezet a felperesnek az aláírandó adásvételi szerződéssel egyidejűleg került megküldésre, azaz a felperes az adásvételi szerződést az alperesek végelszámolási tervezetének tartalma ismeretében, és az azt megkérdőjelező saját álláspontja ellenére írta alá.

[176] tanúl tanúvallomása és a 2018. januárban megküldött, (de nyilvánvalóan már a 2017. december 22-i végelszámolási-tervezet ismeretében kialakított álláspontot tartalmazó) felperesi válaszlevél - egyenként, külön-külön is - igazolja az alperesek azon állítását, hogy a felperes az ingatlan adásvételi szerződést annak tudatában írta alá, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlan készültégi foka nem érte el 72 %-ot, a forgalmi értéke pedig jóval alatta marad a 87.000.000 forintos értéknek.

[177] A felperes jogi képviselője egyértelműen állította azt, hogy „én tanácsoltam Felpereslnak.(..), hogy amihez hozzá tud jutni, azt fogadja el. Ha nem fedezi esetleg a követelést, akkor perben vagy más módon a követelésének szerezzen érvényt.”

(15.P.20.188/2019/42. jkv. 5.o). A tanú vallomása szerint „biztos felmerült Felperes1ban, hogy az ingatlan ér-e annyit, mint a követelés. De nem ez volt a kérdés, hanem úgy álltunk a kérdéshez, hogy egy kárenyhítés folyik.” (15.P.20.188/2019/42. jkv. 7.o).

[178] A tanúvallomás további részéből egyértelműen kitűnik a jogi képviselő javaslatának indoka is, azaz ifj. tanú8 végrehajtható vagyonnal nem rendelkezett így a felperes számára csak ezen adásvételi szerződés aláírása adott esélyt a követelésének – legalább részleges – megtérülésére.

[179] A felperesnek a 2017. december 22-i végelszámolási megállapodás tervezetére 2018. januárjában írt válaszevele (5.o.) – a megállapodás 72 %-os készültségi fokot és 87.000.000 forintos vételárat rögzítő 6. pontjára reflektálva - kifejezetten azt tartalmazza, hogy „ez nem igaz, nem mértünk fel közösen semmit,...(..)... Ezek légből kapott számok, teljes egészében családnév1 által szolgáltatottak...A válaszevel 3. oldalán a felperes azt is rögzíti, hogy „A megállapodás teljes egészében valótlanságokat állít.”

[180] Az idézett nyilatkozatok együttes értékelése alapján az ítéltábla megállapította, hogy a felperes kétséget kizáróan tudomással bírt arról, hogy az általa vásárolt ingatlan műszaki állapota, készültségi foka és forgalmi értéke nem éri el az adásvételi szerződés szerinti mértéket és értéket, ezért – az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel szemben ([59]-[62]) - nem valósultak meg a megtévesztés Ptk. 6:91. § (1) bekezdésében írt feltételei.

[181] Az ítéltábla álláspontja szerint az adásvételi szerződés aláírását megelőző, hosszas alkufolyamat során tanúsított alperesi magatartás – a törvényszék álláspontjával szemben - szándékos tévedésbe ejtésként nem értékelhető.

[182] Mind a szerződő felek perbeli nyilatkozatai, mind tanú1 vallomása, valamint a végelszámolási megállapodás-tervezet és az arra adott felperesi válaszevel is egyértelműen tükrözi, hogy az elszámolási vita rendezésére több adásvételi szerződés-tervezet is készült, és közel egy éves alkufolyamat eredményeként határozták meg a felek a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás mértékét.

[183] A jelen esetben a 87.000.000 forintban meghatározott ellenértékért (vételárért) nyújtott alperesi szolgáltatás (négy, három majd két lakásingatlan) meghatározására irányuló alkufolyamatban az alpereseknek - a nyilvánvalóan saját érdekeiket képviselőben tanúsított - magatartása megtévesztésnek nem minősíthető, nemcsak az alkufolyamat - átlagos ingatlanadásvételi ügyleteket messze meghaladó – időtartama miatt, hanem a szolgáltatás tárgyát képező ingatlan felperes általi megismerhetősége, és a részben közösen kivitelezett építkezés nyomon követésének lehetősége miatt sem.

[184] Az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel szemben (ítélet [60]) az eladóként adásvételi szerződést kötő alpereseket a Ptk.6:62.§. (1)-(2) bekezdései alapján terhelő tájékoztatási kötelezettség nem terjed addig, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét és az azt befolyásoló, releváns műszaki állapotot – akár szakértő bevonásával – előzetesen tisztázza a vevő érdekében és helyette eljárva.

[185] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla a felperes elsődleges jogcímre alapított kereseti kérelmét megalapozatlannak ítélte.

[186] Az elsőfokú bíróság a másodlagos és a harmadlagos kereseti kérelmet az eltérő jogi álláspontja miatt nem bírálta el.

[187] Az egymással látszólagos tárgyi keresethalmazatot alkotó kereseti kérelmek szoros ténybeli és jogi összefüggései azonban nem teszik szükségessé a tárgyalás további folytatását: a másodlagos kereset ugyanis tévedés jogcímén alapul, amelynek fennállta a felperes tekintetében - az elsődleges kereset körében kifejtettek szerint – tényszerűen nem állapítható meg.

[188] Emellett azonban az alperesek alappal hivatkoznak a Ptk. 6:90. § (3) bekezdésének a megtámadást kizáró rendelkezésére, miszerint nem támadhatja meg az a fél a szerződést, aki a tévedését felismerhette, vagy a tévedés kockázatát vállalta.

[189] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsődleges kereseti kérelem körében kifejtett indokok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes felismerte és a „kárenyhítés” érdekében tudomásul vette, de legalábbis vállalta annak kockázatát, hogy a megvásárolt ingatlan reális forgalmi értéke jelentősen alatta marad a kikötött vételárnak.

[190] Az ítéltábla akként foglalt állást, hogy a feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett, harmadlagos kereseti kérelem is megalapozatlan, ugyanis a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésének utolsó fordulata kizárja a megtámadás jogát abban az esetben is, ha a fél a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette, vagy annak kockázatát vállalta.

[191] A Pp. 341. § (3) bekezdése, 369. § (3) bekezdés e) pontja, és a 383. § (3) bekezdése eljárásjogi lehetőséget biztosít arra, hogy - a másodlagos, harmadlagos kereseti kérelem szoros ténybeli és jogi kapcsolódására figyelemmel – az ítéltábla valamennyi keresetet érdemben elbírálva - az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában kifejtett indokok alapján - elutasító határozatot hozzon.

[192] Az ítéltábla kitér arra, hogy az alperesek által a fellebbezési eljárásban fenntartott bizonyítási indítványok foganatosítása szükségtelen: az indítványozott tanúk közül a lényegi információkkal rendelkezők meghallgatására az elsőfokú eljárásban már sor került; a büntetőeljárás iratanyagából a releváns jegyzőkönyveket az alperesek csatolták; az adásvétel tárgyát képező ingatlan műszaki állapotára, reális forgalmi értékére vonatkozó szakvélemények pedig azért nem bírnak jelentőséggel, mivel - a fentiekben kifejtettek szerint - a felperes az ingatlan állapotával, az adásvételi szerződésben írtnál alacsonyabb forgalmi értékével tisztában volt.

[193] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla a Pp.383.§. (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a kereseti kérelmeket elutasította.

[194] Az alperesek fellebbezése eredményre vezetett, ezért az ítéltábla a Pp. 83.§. (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest a feljegyzett 2.500.000 forint fellebbezési, és 3.500.000 forint felülvizsgálati eljárási illeték állam javára való megfizetésére, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IMr. 3.§. (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló, első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati perköltség együttes összegének, azaz 4.490.000 forintnak az I.r. alperes részére való megfizetésére.

Győr, 2025. március 26.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró