



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.20.100/2025/19/I.

A felperes:

Felperes1. (Cím1.)

A felperes képviselője:

Dr. Pusztai Ügyvédi Iroda (Cím39, Dr. Pusztai Attila)

Az alperes:

Alperes1 (Cím2)

Az alperes képviselője:

Dr. Mayer Vanda ügyvéd (cím47

A per tárgya:

szerződéstől való elállás jogkövetkezményei

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Tatabányai Törvényszék 18.G.40.072/2021/388. számú ítélete

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 389. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.255.000 (kettőmillió-kettőszázötvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló elsőfokú tényállás

[1] A felperes egyszemélyes társaság. Tagja az alapítástól 2021. március 19-ig a Kft1 volt, amelynek egyszemélyes tagja és ügyvezetője tanú1 volt 2020. december 9-ig. A felperesi társaság bejegyzett ügyvezetője 2020. január 17. és 2020. május 8. között, valamint 2020. június 2. és 2020. december 18. között tanú2 volt. tanú1 a Kft.1-ben fennálló üzletrészt 2020. decemberében névértéken eladta Személy1-nek, és ő lett az ügyvezető is mindkét társaságban. A felperesi társaság egyedüli tagja és ügyvezetője 2021. március 19-től Személy2, majd 2021. augusztus 15-től törvényes képviselő2 lett. Személy2. 2021. május 28-án, majd törvényes képviselő2 2021. augusztus 25-én a felperes ügyvezetőjeként határozatlan időtartamra meghatalmazást adott tanú4-nak (törvényes képviselő2 édesapja), hogy a felperesi társaságot és ügyvezetőjét teljes jogkörrel képviselje az alperessel fennálló jogvitával kapcsolatos eljárásokra is kiterjedően.

[2] Az alperes egyszemélyes társaságot 2020. április 29-én jegyezték be a cégnyilvántartásba. Azt a felperes tulajdonában álló Helység1 külterület (jelenleg) hrsz1.-ű, 1708632 m² alapterületű, kivett zagytározó megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) adásvételével kapcsolatban 2020. március 12-én kelt létesítő okirattal alapította az osztrák GmbH1, amelynek ügyvezetője törvényes képviselő1. Az alperesi társaság bejegyzett ügyvezetője a létesítéstől 2021. március 2-ig tanú3 volt, azóta törvényes képviselő1. Az alperes létesítő okiratának 6.4. pontja szerint az ingatlan eladásával, vételével vagy megterhelésével kapcsolatos szerződések ügyvezető általi megkötéséhez, valamint a 25.000 EUR összeget meghaladó szerződések megkötéséhez az alapító írábeli hozzájárulása szükséges.

[3] tanú1 és törvényes képviselő1 2019. év végétől tárgyaltak az ingatlan adásvételéről. A felperes nevében mindvégig tanú1 járt el, az eladási ajánlat tanú1 ajánlataként került közlésre törvényes képviselő1 felé. Az alku során a felek ügyvezetői érdemi egyeztetést nem folytattak egymással. A felperes ügyvezetőjének jogosultsága az alperes irányába csupán arra terjedt ki, hogy a felperes egyszemélyes tagjának ügyvezetője, tanú1 utasítására az adásvételi szerződést aláírja. Az alperes projekt társaság volt, melyet az adásvételi szerződést röviddel megelőzően alapítottak, ezért tanú1 a projektársaságot alapítani készülő tag, az GmbH1 ügyvezetőjével, törvényes képviselő1rel tárgyalt az adásvételről.

[4] Az GmbH1 és a felperes 2020. március 3-án opciós szerződést kötött a Helység1 Hrsz.1 hrsz.-ú ingatlanra legfeljebb 500.000 EUR vételár ellenében megkötendő adásvételi szerződéssel kapcsolatban. A szerződést a felperes nevében tanú1, az GmbH1 nevében törvényes képviselő1 írta alá. Az opciós díj 100.000 EUR volt, amit a felperes nevében tanú1 készpénzben átvett. A szerződés 5. és 3. pontja szerint az opciós jog átruházható, az opciós díj szerződéskötés esetén a vételárba beszámít.

[5] A felperes és az alperes 2020. május 6-i keltezéssel adásvételi szerződést kötöttek az ingatlanra. Eszerint a vételár 500.000 EUR, amit az alperes három részletben köteles megfizetni: a tulajdonjog bejegyzéstől számított 14 napon belül 125.000 EUR, 12 hónapon belül 187.000 EUR, és 24 hónapon belül 187.000 EUR. A szerződést a felperes ügyvezetője (tanú2) 2020. május 6-án, az alperes ügyvezetője (tanú3) 2020. május 8-án írta alá. Az alperes ügyvezetője azért csak május 8-án írta alá, mert azt csak törvényes képviselő1 utasítására tehette meg, amire csak azt követően került sor, hogy a személyesen város1-ban tárgyaló törvényes képviselő1 és tanú1 a vételár csökkentéséről május 8-án meg tudtak állapodni.

[6] A felperes és az alperes a vételárat 2020. május 8-án, város1ban tartott hosszas egyeztetést követően 275.000 EUR összeggel, azaz 225.000 EUR összegre csökkentette. Az erről készült okiratot a felperes részéről tanú1, az alperes részéről törvényes képviselő1 írta alá, annak ügyvédi ellenjegyzésére nem került sor. Az okirat valós tartalmú, azon valódi aláírások vannak, abból egy példányt tanú1 kapott. A felperes egyedüli tagja, a Kft1 ezen a napon, 2020. május 8-án kiállított okirattal 14 napos határozott időtartamra tanú1-t a felperes ügyvezetőjévé nevezte ki. A felperes és az GmbH1 ugyancsak 2020. május 8-án kiállított okiratban megegyeztek, hogy az opciós jogot az GmbH1 az alperesre átruházza és az opciós díjat beszámítják a 2020. május 6-i adásvételi szerződés utolsó két vételárrészletébe.

[7] Az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2020. május 20-án jegyezték be a felek ügyvezetői által aláírt 2020. május 6-i keltezésű, ügyvéd által ellenjegyzett szerződés alapján. Az alperes átutalással megfizetett a felperes részére 125.000 EUR összeget.

[8] törvényes képviselő1 és az alperes bejegyzett ügyvezetője, tanú3 között ezen üzlettel kapcsolatos okból megromlott a viszony. Ezt követően az alperes és a felperes – bejegyzett ügyvezetőik útján eljárva – 2021. február 26-i keltezéssel az adásvételi szerződést módosították. Az okiratot tanú3 az alperes nevében az alapító tag írásbeli hozzájárulása és törvényes képviselő1 tudomása nélkül írta alá.

[9] A felperes 2021. április 27-én fizetési emlékeztetőt, majd 2021. május 21-én fizetési felszólítást küldött az alperesnek a második vételárrészletről, melyek kézbesítés akadályozott megjelöléssel érkeztek vissza. A 2021. június 1-jén küldött újabb fizetési felszólítást az alperes ügyvezetőjének kézbesítési megbízottja 2021. június 8-án átvette. Az alperes 2021. június 9-én kelt levelében vitatta a tartozást a 2020. május 8-án kelt vételár csökkentő megállapodásra hivatkozással. A felperes 2021. június 23-án kelt nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállt, ami „cím nem beazonosítható” jelöléssel érkezett vissza. 2021. augusztus 6-án az alperes e-mail címére küldött elállási nyilatkozatot az alperes, végül az elállást tartalmazó küldeményt 2021. augusztus 25-én a kézbesítési megbízott átvette.

[10] 2021. nyarán a felperes meghatalmazottja, tanú4 város1ban találkozott törvényes képviselő1rel, ahol a vételárcsökkentéssel kapcsolatos iratok bemutatásra kerültek.

A kereset

[11] A felperes keresetében a vételárfizetési késedelemre alapított elállása következményeként a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) Ptk. 6:154. § (1), 6:213. § (1), 6:212. § (3) és a régi Inyvtv. 30. § (2) bekezdése alapján kérte az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga törlésének és a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének elrendelését.

Emellett 2020. júniustól 2021. májusig terjedő 1 évre a Ptk. 6:227. § (2) bekezdése alapján 51.330.888 Ft használati díj és ennek 2021. augusztus 25-től a keresetlevél 2021. október 8-i benyújtásáig számított 550.717 Ft késedelemi kamata iránti követelést támasztott az alperessel szemben azzal, hogy abba a felperes által az alperesnek visszafizetendő 44.932.500 Ft (125.000 EUR) összegű vételárrészt beszámította. Így az alperest a kettő különbözeteként adódó 6.398.388 Ft és ennek 2021. augusztus 25-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

Kifejtette, hogy a Ptk. 6:213. § (1)-(2) bekezdésére figyelemmel az eredeti állapot, azaz az ingatlan tulajdonjoga, birtoka és a vételár visszafizetése is helyreállítható, ezért elállásnak helye van. Az alperesi beruházásokkal kapcsolatban kifejtette, hogy attól az eredeti állapot természetben helyreállítható, és rosszhiszeműen a felperes igényének ismeretében, perfeljegyzés alatt történt. A vételár visszafizetésére vonatkozó teljesítőképességét szerinte a csatolt iratokkal igazolta. A használati díjat az alperes a Ptk. 6:227. § (2) bekezdése alapján azért köteles fizetni, mert 2020. május 9-én birtokba lépett és a birtok visszaadásáig jogalap nélküli birtokosnak minősül. A használati díj összegét az AGROTAX program meghatározása alapján 70 EUR/ha/hó összegben kalkulálta azzal, hogy 170 ha területű ingatlanból 35 ha a zagytározó, a további 135 ha terület hasznosítható volt bérbeadás útján.

[12] Előadása szerint a felek közt az ügyvezetőik által aláírt adásvételi szerződés jött létre 500.000 EUR vételáron, melyet 2021. február 26-án kiegészítettek azzal, hogy az alperes a vételár teljes megfizetéséig az ingatlan tulajdonjogát harmadik személyre nem ruházhatja át, az ingatlant nem apportálhatja és nem terhelheti meg. Az alperes tulajdonjogának 2020. május 20-i bejegyzése folytán a második vételár részletet 2021. május 20-ig kellett megfizetnie, amivel késedelembe esett, ezért a szerződés 3.12. pontja és a Ptk. alapján is jogosult volt elállni. A felperes 2021. június 1-jén a használati díjról 142.800 EUR összegben számlát is kiállított. Vitatta az alperes 2021. június 9-i e-mailben tett azon állítását, hogy a felperes 2020. május 8-án kelt megállapodással elengedte a második és harmadik vételár részt. Állítása szerint ilyen megállapodás nem létezik, a felperes nem tett ilyen nyilatkozatot.

[13] Arra hivatkozott, hogy 2020. május 8-án tanú2 volt a felperes ügyvezetője, aki nem írt alá ilyen tartalmú iratot és az adásvételi szerződést 2020. május 20-án nyújtották be a földhivatalba. Az alperes által 2020. június 19-én utalt összeg közlemény rovatában vételár-rész került feltüntetésre és az alperes 2020. június 11-én kifogás nélkül befogadta az 500.000 EUR-ról szóló számlát is. Az alperes aláírta a 2021. február 26-i módosítást is, amit nyilván nem tett volna, ha tartozása már nem volt. Nem lett volna oka tartozás hiányában az

alperesnek arra sem, hogy a felperes küldeményeit ne vegye át. Állította, hogy tanúl a cég fennállása alatt sosem írt alá hivatalos iratot, ezért életszerűtlen, hogy 2020. május 8-án egy valótlan tartalmú dokumentumot aláírt, megkerülve az ügyvezetőt. A felperes ügyvezetőjével sem közölte, hogy új megállapodás lett a vételárról, mert akkor nyilvánvalóan a felperes ügyvezetője sem állított volna ki az eredeti vételárról számlát. Hangsúlyozta, 2020. május 8-án még nem tudhattak a felek a 2020. júniusi számla kiállításáról. Az új megállapodás matematikailag sincs összhangban a 2020. május 6-i adásvételi szerződéssel. Emellett a további tények (számla kiállítása, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott adásvételi szerződés földhivatalba történő benyújtása, B400 NAV nyomtatvány kiállítása) sem támasztják alá, hogy a megállapodás 2020. május 8-án kelt.

[14] Arra az esetre, ha a megállapodás valós, arra hivatkozott, hogy tanúl nem volt a felperes törvényes képviselője és meghatalmazottja sem. Ezért a felperes nevében hatályos nyilatkozatot nem tehetett, és sem az álképviselőt, sem a látszatképviselőt törvényi feltételei nem állnak fenn. tanúl az opciós szerződést és az opciós jog átruházásáról szóló szerződést sem írhatta volna alá, ezek érvénytelenek. Utóbbi azért is érvénytelen, mert háromoldalú megállapodásra lett volna szükség. Továbbá érvénytelen opciós szerződés esetén opciós díj sem létezik, így az nem csökkenthette a vételárat. Ha tanúl alá is írt valamit, azt a Kft2 nevében tette, aki ingatlanközvetítőként járt el az ügyben. Vitatta törvényes képviselői képviseleti jogát is.

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 22. § (4) bekezdésére utalással kifejtette, hogy harmadik személy hivatkozhat olyan okiratra, adatra, amely a cégnyilvánartásban nem szerepel. Sem törvényes képviselő, sem tanúl képviseleti jogosultsága a cégjegyzékben nem került feltüntetésre, és nem minősülnek harmadik személynek sem.

[15] Kiemelte, hogy a Ptk. 6:191. § értelmében a szerződésmódosítást ugyanazon alaki kellékekkel kell megkötni, mint az eredeti szerződést. Sőt bevett gyakorlat, hogy a szerződésmódosítást is ügyvédi ellenjegyzéssel látják el. Hangsúlyozta, hogy az eredeti szerződés ügyvédi ellenjegyzéssel és cégszerűen aláírtan készült minősített magánokirat, míg a 2020. május 8-i megállapodást nem a törvényes képviselők írták alá, azon pecsét és tanúk sincsenek, így még csak nem is teljes bizonyító erejű magánokirat.

Az ellenkérelem

[16] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint az ingatlan végső vételára nem 500.000 EUR, hanem 225.000 EUR volt, mert a felek 2020. május 8-án a vételárat lényegében az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg és összehangolt módon aláírtan 275.000 EUR-val csökkentették. Az alperes nem esett késedelembe, mert a 225.000 EUR összegű vételárat határidőben megfizette. Alperesi szerződésszegés hiányában a felperes nem jogosult a Ptk. 6:154. § (1) bekezdése alapján a szerződéstől elállni. Ezért a Ptk. 6:212. § (2) bekezdése alapján nem követelheti tulajdonjoga visszajegyzését, és a Ptk. 6:227. § (2) bekezdése vagy egyéb jogcímen használati díjat sem. Az alperes a tulajdonát képező ingatlan használatára jogosult. A követelt használati díj összegét is megalapozatlannak és jelentősen eltúlzottnak tartotta.

[17] Érvelése szerint a felek közti tárgyalások során a felperes nevében sosem az ügyvezetés, hanem közvetlenül a tulajdonos, a tulajdonos nevében személyesen tanúl járt el. Vele tárgyalta és alkudta ki az adásvétel részleteit, a végső vételárat és vele írta alá a vételár módosításáról szóló megállapodást is. A lefolytatott egyeztetések tapasztalata alapján tanúl rendszeresen képviselőként járt el, az alperesnek nem volt kétséges a szerződésmódosításra való képviseleti jogosultsága sem, különös tekintettel arra, hogy a kialakult gyakorlaton túl az ügyvezetői kinevezéséről kiállított 2020. május 8-i okirat is igazolta a képviseleti jogosultságát. tanúl képviselőként való eljárásáról mindkét fél tudott, eljárását mind az alperes, mind a felperes, és azok ügyvezetése is egyértelműen jóváhagyta az aláíráskor. A Ptk. 6:18. § (2) bekezdése szerinti látszaton alapuló képviseleti jogot egyébként sem befolyásolja az, hogy jóváhagyásra került-e tanúl eljárása.

[18] Előadta, hogy a 2019. december 4-én küldött e-mailben tárgyaló partnerként kifejezetten tanúlt jelölték meg és már itt sürgette a szerződés aláírását. A 2020. március 3-i opciós szerződést azért nem az alperesre kötötték, mert a vevői projektársaságot még nem alapították meg és úgy tervezték, hogy az GmbH1 az opciós jogot majd átruházza a vevői projekt társaságra. 2020. március 6-án az opciós jog 100.000 EUR ellenértékét készpénzben fizetési igazolás kiállításával a felperes részéről tanúl átvette. 2020. március 12-én a felek tárgyalást tartottak, ahol a felperes képviseletében ismét tanúl járt el és ekkor került megalapításra az alperesi társaság.

[19] Az adásvételi szerződést a felperes bejegyzett ügyvezetője 2020. május 6-án írta alá. Az alperes bejegyzett ügyvezetője azonban ekkor azt nem írta alá, mert az alperes elbizonytalanodott a vételár értékarányosságát és szerződési szándékát illetően. Ugyanis az ezeitőben kezdődött koronavírus világjárvány miatt a piaci viszonyokban jelentős bizonytalanság és kockázatok merültek fel, amit tovább növelt, hogy az alperesnek nem volt lehetősége pontosan kivizsgálni az ingatlanon tárolt vörösiszappal kapcsolatos környezetszennyezési és környezetvédelmi kérdéseket, kockázatokat sem. tanúl viszont folyamatosan sürgette a szerződés mielőbbi aláírását, ami szintén gyanakvást keltett benne. Ezért az alperes az alkufolyamatot újranyitotta és a vételár újratárgyalását kezdeményezte. Az alperes bejegyzett ügyvezetője az adásvételi szerződést csak 2020. május 8-án írta alá, miután ezen a napon a város1-ban személyesen tárgyaló tanúl és törvényes képviselő1 között az alku eredményeként a vételárat 225.000 EUR összegre csökkentették és megállapodtak az opciós jog alperesre való átruházásáról és a 100.000 EUR opciós díj vételár utolsó két részletébe való beszámításáról. 2020. május 8-án a pandémia miatt is nem volt lehetőségük ügyvédet bevonni a magyarországi ügyvédek által korábban előkészített szerződés tervezet módosítása és véglegesítése érdekében. Ezért a vételár csökkentő megállapodást város1-ban lényegében mindkét fél részéről a tulajdonosok azzal egyidejűleg írták alá, ahogy Magyarországon az alperes bejegyzett ügyvezetője aláírta a felperes bejegyzett ügyvezető részéről május 6-án már aláírt adásvételi szerződést. E tárgyalás során tanúl a felperesi társaság tagi határozatával igazoltan képviseleti jogot is biztosított magának. A vételárcsökkentés könyvelési, számlázási szempontból való kezelése érdekében sztornószámla kiállításában állapodtak meg, amit a szerződésmódosításban rögzítettek is. Ennek értelmében a felperesnek egy 500.000 EUR értékű számlát kellett kiállítania, majd később kellett volna kiállítania az engedmény összegéről szóló számlát. Erre azért volt szükség, hogy a felek teljesíteni tudják az eredeti adásvételi szerződést is, valamint a vételár csökkentő megállapodásban foglaltakat is. Az adásvételi szerződésben nem szerepelt teljességi záradék, és egyébként sem szükséges a szerződés szövegében rögzíteni, hogy a vételár milyen módon kerül megfizetésre. Véleménye szerint az alperes állítását támasztja alá az, hogy tanúl a felperest tulajdonló Kft.1-ben

fennálló üzletrészt 2020. december 9-én névértéken adta el Személy1-nek, ám ha a felperesnek még többszázezer EUR összegű követelése lett volna, nyilván nem 3 millió Ft-ért adta volna el üzletrészt.

[20] Álláspontja szerint a kölcsönös és egybehangzó szándék megvalósult, azt jognyilatkozatukkal kifejezték, ami a Ptk. 6:69. §-a alapján hatályosult is. tanúl a vételárcsökkentő megállapodást arra jogosult képviselőként írta alá. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 3:112. § (3) bekezdése szerint az egyedüli tag az ügyvezetőnek utasítást adhat, és a Ptk. 6:18. § (2) bekezdése alapján is képviselőnek kell tekinteni, hisz az alperes nevében végig eljáró személy, törvényes képviselő nem is találkozott a felperes akkori ügyvezetőjével. A felperes Ctv. 22. §-ára való hivatkozása irreleváns, mivel az álképviselő és a látszatképviselő szabályait akkor kell alkalmazni, ha cégjegyzékbe be nem jegyzett képviselő jár el

[21] A 2021. február 26-i szerződésmódosítást illetően kifejtette, hogy az törvényes képviselő tudta nélkül történt.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[22] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és rendelkezett a perköltségről.

[23] Előjáróban leszögezte, a perben vita elsősorban abban volt, hogy a felek a 2020. május 6-i keltezésű adásvételi szerződésben szereplő vételárat 2020. május 8-án csökkentették-e, ezt megelőzően aláírtak-e március 3-án opciós szerződést és május 8-án opciós jog gyakorlását átengedő megállapodást, és mindezek kihatnak-e a felek jogviszonyára.

[24] Kiemelte, hogy az alperes már a per előtt, az első – fizetési felszólításra adott 2021. június 9-i – nyilatkozatában a vételár csökkentését állította, amint a perben is. Ezért elsőként a másik oldalról eljáró tanúl vallomását értékelte és megállapította, hogy vallomása ellentmondásos volt. Nem a valóságnak megfelelően nyilatkozott arról, hogy az oltás hiánya akadályozhatta az utazást, mivel 2020. tavaszán a Covid-19 járvánnyal szemben még nem létezett oltás. Azt is valótlannul állította, hogy összes cégét átadta a fiainak, mivel a Kft2-nek tulajdonosa és egyben ügyvezetője volt és jelenleg is az. Vallomása érdemben releváns tényekben is tartalmazott ellentmondásokat. A 2020. május 8-i vételárcsökkentő megállapodásról (A/11) először úgy nyilatkozott, hogy aláírta, majd úgy, hogy a második oldalt nem írta alá, illetve arra nem emlékszik, majd végül azt állította, hogy azt nem írta alá. A tanú 100.000 EUR vételár csökkentésről nyilatkozott és egy ilyen tartalmú megállapodás másolati példányát mutatta be. Az opciós szerződés aláírását nem ismerte el, de azt igen, hogy 2020. márciusában 100.000 EUR készpénzt átvett. Ugyanakkor ez nem lehet összefüggésben a vételár csökkentéssel, mert ez esetben a vételár összege csökken és nem kell az alperesnek további 100.000 EUR-t megfizetnie a felperes részére. A tanú a többször elmondta, hogy az okiratokon szereplő aláírások olyanok, mint az ő aláírásai, de az aláírását lemásolták.

[25] Az elsőfokú bíróság tanúl ellentmondásos vallomására tekintettel szavahihetőségének ellenőrzése érdekében írás- és okmányszakértőt rendelt ki, mivel nyilatkozata esetleges technikai irathamisításra utalt. Rámutatott, hogy a tanú viszont olyan jellegű nyilatkozatot

nem tett, hogy más személy kézzel hamisította oda az aláírását. Vallomása szerint az aláírások olyanok, mint az övé, az aláírását többször lemásolták. Az elsőfokú bíróság szakértő¹² okmányszakértő és szakértő¹¹ írásszakértő egyesített szakvéleménye alapján azonban megállapította, hogy a tanúl nevéhez kötődő névleírások mind valódi kézírás, nem másolat, nem technikai irathamisítással készült, valamint egy kéztől, tehát ugyanazon személytől származnak, és természetes írásképek. A szakvélemény ezzel egyértelműen cáfolta a tanúvallomásban előadottakat. Kiemelte, hogy az írásszakértő a névleírások vonalvezetésében rendhagyó íráskörülményre, írástorzításra vagy íráshamisításra utaló jelet nem talált, azt természetes írásképként minősítette. Ebből megállapítható az is, hogy nem harmadik személy hamisította az iratokra az aláírást, mert hamisítás esetén íráshamisításra utaló jelek lettek volna a vonalvezetésben, és a névleírások nem lettek volna természetes írásképek.

[26] Az elsőfokú bíróság ezért a fenti lényeges ellentmondások miatt tanúl tanúvallomását a bizonyítékok köréből nagyrészt kizárta. Utalt arra, hogy tanúl aláírásával kapcsolatos további bizonyítás nem volt lefolytatható, mert nem járult hozzá írásának elemzéséhez és külföldi állampolgárként vele szemben kényszerítő eszköz nem alkalmazható, valamint a Pp. rendelkezésének hiányában aggályos lenne a tanú aláírás minta adására való kötelezése. Emellett a felperes sem szolgáltatott olyan eredeti okiratot, amelyen nem vitásan tanúl aláírása szerepel.

A felperesnek az okiratok valódisága és keletkezési idejük vizsgálatára vonatkozó szakértői bizonyítási indítványát – az utólagos bizonyítás feltételei hiányában – figyelmen kívül hagyta, mivel azt olyan új tényre alapította, amely a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 214. § (5) bekezdése alapján nem vehető figyelembe: A felperes ugyanis válasziratában a „megállapodást aláíró tanúlról” nyilatkozott és az okirat valós tartalmát vitatta. A perfelvétel lezárását követően viszont tanú3 tanúvallomására hivatkozva a 86. sorszámú beadványában új tényként azt állította, hogy a perbeli okiratok nem a keltezésük időpontjában készültek és azokat nem tanúl írta alá. Ez utóbbival az okiratok valódiságát vitatta. A Kúria Pf.V.21.932/2018/9. számú határozatára utalva rámutatott, hogy az okirat valódiságának vitatása azt jelenti, hogy nem a kiállítótól származik az aláírás, ami nem azonos az abban foglalt tartalom valóságának vitatásával. A felperes azonban meghatalmazottja, tanú4 útján maga is részt vett 2021. nyarán azon a városban tartott találkozón, ahol az okiratok bemutatásra kerültek. Állítása szerint ugyan az okirat csak felmutatásra került, azt nem tudta elolvasni, de ezt egyrészt a tanúvallomások nem igazolják. Másrészt a perfelvétel lezárásáig is volt lehetősége más résztvevőktől tájékozódni arról, hogy voltak-e aláírások az okiratokon. A felperesnek tehát nem tanú3 tanúvallomásából kellett észlelnie azt a tényt, ha az okiratok nem voltak aláírva, ha pedig nem észlelte, akkor is önhibájából nem tette meg a szükséges intézkedéseket a tények felkutatásához. Az iratok keletkezési idejét illetően pedig a válasziratában utalásszerű nyilatkozatot tett arra, hogy a megállapodás később születhetett, amit egyéb körülményekből következtetett, azonban tényként csak tanú3 tanúvallomására hivatkozva állította. Ugyanakkor a bíróság a későbbiekben kifejtettek szerint az alperestől konfliktusban elvált tanú3 tanúvallomásában szereplő e tényekről megállapította, hogy nem felelnek meg a valóságnak.

[27] Az alperes által 303. sorszám alatt eredetben is csatolt okiratok közül a 2020. március 3-án kelt, a Helység1 hrsz.1.-ú ingatlanra vonatkozó opciós szerződést (A/7.) illetően kiemelte, hogy azt a felperes oldaláról tanúl írta alá, mely szerint a 100.000 EUR díjat 1 héten belül kell megfizetni az alperesnek. A szerződésen is feltüntetésre került, hogy az összeg megfizetése 2020. március 6-án megtörtént, valamint rendelkezésre állt 100.000 EUR

összegre a 2020. március 6-i a pénztári kifizetési bizonylat (A/8.); mindkettőn tanú1 aláírásával.

tanú14 tanú látta a tanú1 és törvényes képviselő1 aláírását tartalmazó opciós szerződés eredeti példányát, és az opciós jog gyakorlásáról szóló szerződést is. tanú13 tanú pedig tudott arról, hogy 2020. március 6-án kifizetésre került az opciós díj, látta is az irodában a pénzt, és egyértelmű volt számára, hogy 100.000 EUR tanú1 részére ezen opciós szerződés szerinti díj volt. tanú17 tanú jelen volt az opciós szerződés aláírásakor, amit a felperes részéről tanú1 írt alá és a 100.000 EUR opciós díj a pénztárból került kifizetésre részére. tanú16 tanú tudott az opciós szerződésről, látta, ahogy azt tanú1 aláírta, és részt vett a 100.000 EUR opciós díj kifizetésében.

[28] Noha tanú3 tanú nem tudott e szerződésekről és tanú4 szerint a 100.000 EUR nem került be a felperes könyvelésébe, az elsőfokú bíróság elutasította a felperes arra vonatkozó bizonyítási indítványát, hogy az opciós összeg az GmbH1 bankszámlájáról és a pénztárból kikerült. Egyfelől szerződés igazolja, hogy az GmbH1 100.000 EUR opciós díjat volt köteles fizetni a felperesnek, és ennek kifizetése a szerződésre is rávezetésre került, valamint pénztárbizonylat is rendelkezésre állt. Maga tanú1 tanú is elismerte 100.000 EUR átvételét, és annak a felperes részére történő átadását állította. A pénzt ugyan az árendedményhez kapcsolta, de abban a körben ez értelmezhetetlen, mivel az alperesnek az árendedmény összegét nyilván nem kellett kifizetnie a felperes részére. A felperes pedig nem hivatkozott semmilyen, az opciós szerződéstől eltérő olyan megállapodásra, amely alapján az alperest (vagy az GmbH1-t) pénzfizetési kötelezettség terhelte a felperes irányába. A felperes a bizonyítékokkal összhangban nem álló feltételezésén kívül nem adott elő olyan körülményt, amely indokolta volna a perben nem álló GmbH1 pénzügyi adatait vizsgálatát.

[29] A 2020. május 8-án kelt opciós jog átruházásról szóló szerződést (A/10.) illetően rámutatott, hogy az opciós szerződés 5. pontja lehetőséget biztosított az GmbH1 számára az opciós jog átruházására és azt a felperes nevében tanú1 aláírta. tanú13 tanú és tanú17 tanú közvetlen tapasztalattal rendelkezett ezen szerződés aláírásáról. Az elsőfokú bíróság nem tartotta relevánsnak a felperes azon hivatkozását, hogy az átruházás háromoldalú jogviszony, ezért az alperesnek is alá kellett volna írnia. E megállapodásnak ugyanis csak annyiban van jelentősége, hogy egyrészt a felek tudomásul vették, hogy az alperes lesz a vevő és ténylegesen így is történt az adásvétel. Másrészt ezzel a felek tudomásul vették azt is, hogy az opciós díj beszámításra kerül a vételárba, amit már az opciós szerződés is tartalmazott. Mivel az alperes is e megállapodásnak megfelelően járt el, az adásvételi szerződést ő kötötte meg és írta alá, így az opciós jog átruházásról szóló megállapodás teljesedésbe ment, és ezzel az opciós szerződés is teljesült. A Pp. 214. § (5) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyta a felperes perfelvétel lezárását követően tett azon új hivatkozását, hogy az opciós jog gyakorlásáról szóló szerződés az ingatlan megosztás előtti helyrajzi számát tartalmazza, így nemlétező ingatlanra vonatkozik. A csatolt tulajdoni lap szerint ugyanis a perbeli hrsz1-ú ingatlan a 200555//2/2020.03.24. számú bejegyző határozattal a helységi hrsz.1.-ú ingatlan megosztásával alakult ki, ezért a felperes e tényről már a perfelvétel lezárását megelőzően tudhatott, hisz a szerződést az alperes ellenkérelméhez csatolta és a tulajdoni lap adatai is ismertek voltak.

[30] A 2020. május 8-án kelt vételárcsökkentésről szóló megállapodás vonatkozásában (A/11.), rögzítette, hogy azt az alperes részéről törvényes képviselő1, a felperes részéről tanú1

írta alá. Mivel a felperes feltételesen vitatta az okirat valós tartalmát, az alperesnek kellett bizonyítania, hogy a felperessel 2020. május 08-án megállapodást kötött a vételár csökkentéséről, az általa hivatkozott összegben. Az elsőfokú bíróság ezt bizonyítottnak találta és a tanúvallomások mérlegelése alapján a több tanú egybehangzó vallomásában foglalt tényeket fogadta el tanú3 tanúvallomásával szemben, akinek jogviszonya konfliktusos helyzet miatt szűnt meg az alperesnél. Kiemelte, hogy tanú17 tanú, tanú14 tanú és Herbert tanú13 tanú 300.000 EUR körüli árendedményről tudott. tanú14, tanú13, tanú17 és tanú16 tanúkat elfogulatlannak tartotta, mivel nem az alperessel, hanem az GmbH1-val álltak kapcsolatban és a kapcsolat megbízási jogviszony volt. Hangsúlyozta, a tényekről a jelenlévők rendelkeznek ismeretekkel, és önmagában az a körülmény, hogy ők valamilyen közvetett módon kötődnek a félhez, nem zárja ki a tanúvallomások figyelembevételét, különösen tekintettel arra, hogy a lényeges kérdésekben a vallomásuk egyező volt.

[31] Rámutatott, hogy az okmányszakértő valamennyi eredeti okirat minden lapjának teljes papírfelületét megvizsgálta. Megállapította: Az iratok lapjain semmilyen utólagos, célirányos mechanikus sérülésre, vegyszeres beavatkozásra utaló nyomok, lumineszcencia változások nincsenek, ilyen beavatkozások nem változtatták meg az irat tartalmát, sem az aláírások, sem a nyomtatott szövegek és a dátumok írásképet. A lapokon korábban, a jelenlegitől eltérő kézírásos vagy nyomtatott szöveg nem volt, azaz az iratokra a jelenlegi szövegtartalom mellett kerültek a névleírások. A fentiekből következően az eredetiben csatolt iratok (opciós szerződés, opciós díj átvételi elismervény, opciós jog gyakorlását átengedő szerződés, vételár csökkentő megállapodás, ügyvezetői kinevezés) nemcsak több tanú vallomása szerint valós tartalmúak, hanem azt az okmányszakértői vélemény is alátámasztja.

[32] A tanú1 tanúvallomása során felmutatott eltérő összegű vételár csökkentésről szóló irat vonatkozásában kiemelte: Annak eredeti példánya nem áll rendelkezésre, noha a bíróság tájékoztatott arról, hogy a feleknek eredetiben kell bemutatni az általuk hivatkozott okiratokat. Emellett a tanúvallomásokból megállapíthatóan a felek vételár csökkentésről szóló megállapodása több óras, konfliktusos folyamat során alakult ki, több tervezet került megsemmisítésre. Ezzel szemben az alperes által hivatkozott megállapodás eredeti példánya rendelkezésre állt, az valós tartalmú, azon valódi, természetes írásképu aláírás szerepel, és több tanú vallomásában 300.000 EUR körüli árendedményről tett nyilatkozatot. Értékelte továbbá, hogy a Kft1 a felperesben lévő üzletrészt eladta

Személy1-nek 3 millió Ft névértéken. E vételárból is arra következtetett, hogy – a felperest terhelő hivatkozott tartozások összege ellenére – nem lehetett a felperesi cégnek nagy összegű vételár követelése figyelemmel a 125.000 EUR alperes által korábban megfizetett összegre és a 100.000 EUR opciós díjra is.

[33] A vételár csökkentő megállapodás alakiságát, az ügyvédi ellenjegyzés hiányát illetően kiemelte, hogy a 2020. május 6-i keltezésű adásvételi szerződést mindkét fél érvényes és hatályos szerződésnek tekinti. Az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntésre utalva leszögezte, hogy az írásbeliség érvényességi követelményének az egyszerű magánokirat is megfelel, ezért a vételár csökkentő megállapodás is megfelel az adásvételre vonatkozó írásbeliséggel kapcsolatos törvényi követelménynek a Ptk. 6:191. § (3) bekezdésében, 6:6. § (1)-(2) bekezdésében és 6:7. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel. Az ügyvédi ellenjegyzés csupán a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, de nem érvényességi kelléke sem a

szerződésnek, sem a módosításnak. Az aláírást illetően pedig nem szükséges pecsét az okiratra, elegendő, ha a megállapodáson a cégnév előírt formában megjelenik.

[34] A felperes által hivatkozott adminisztrációs, technikai jellegű, esetleges apró ellentmondások (pl. közlemény rovatban vételár részlet; az ügyvéd esetleg nem tudott a vételár csökkentésről; az ingatlannyilvántartási bejegyzés időpontja, a számla kiállításával kapcsolatos felvetések; a vételár csökkentő megállapodás földhivatalba való benyújtásának hiánya) tekintetében rögzítette, hogy mindezek nem döntik meg a vételár csökkentésről szóló megállapodás érvényes létrejöttét. Amint az sem dönti meg, hogy a más jogágak szerint vezetendő nyilvántartásokban (könyvvitel) mely tények vannak feltüntetve, különös tekintettel arra is, hogy a felperes maga sem adott magyarázatot arra, hogy tanúl – tanúvallomása szerint – milyen jogcímen fizetett be 100.000 EUR-t a felperesnek. A számla stornózással kapcsolatos felvetések pedig megítélése szerint nem a felperesi, hanem az alperesi álláspontot támasztják alá, mert a vételárat csökkentő megállapodás miatt kellett később stornószámlát kiállítani. A 2021. február 26-án kelt szerződésmódosítás sem cáfolja a vételár csökkentő megállapodás létrejöttét és érvényességét, mivel tanú3 tanúvallomása szerint az alperes nevében a jelen ügylettel kapcsolatban mindvégig eljáró törvényes képviselő a megállapodásról nem tudott, a létesítő okirat szerint pedig tanú3 az alapító hozzájárulása nélkül nem írhatta alá. Hangsúlyozta, hogy a bíróságnak az összes körülményt egyenként és összességében is a polgári jog szabályai alapján kellett értékelnie, míg a más jogági szabályok alapján mutatkozó kisebb ellentmondások nem olyan súlyúak, amelyekből az következhetne, hogy polgári jogi értelemben nem fűződik jogkövetkezmény az alperes által csatolt okiratokhoz.

[35] Rámutatott, hogy a felperes levezetésében is mutatkoznak ellentmondások. Például tanú1 tanúvallomása szerint 100.000 EUR-t a felperes pénztárába befizetett, de a felperes ennek okára nem tudott magyarázatot adni. Arra sincs okszerű magyarázat, hogy az Kft1 miért névértéken adta el az üzletrészt, ha valóban járt a felperesnek még a második és harmadik vételárrész, amint arra sem, hogy a felperes könyvelésében miért nem jelenik meg legalább a tanú1 által is elismert 100.000 EUR árengedmény összege.

[36] törvényes képviselő1 és tanú1 felperes által vitatott képviseleti jogát illetően – mivel a cégjegyzékbe a kérdéses időszakban nem voltak bejegyezve ügyvezetőként – a Ptk. 6:18. § (2) bekezdése szerinti látszaton alapuló képviselet megvalósulását vizsgálta.

[37] törvényes képviselő1 tekintetében megállapította, hogy az alperes az ő eljárását jóváhagyta, és az alperes a peres eljárás során is jóváhagyó nyilatkozatot tett, ezért őt képviselőnek kell tekinteni a Ptk. 6:14. § (1) bekezdése (álképviselet szabályai) alapján. Emellett a Ptk. 6:18. § (2) bekezdése (látszaton alapuló képviselet szabályai) alapján is képviselő, mert valamennyi tanú vallomása igazolja, hogy mindvégig ő vett részt az alkufolyamat és a feltételek alakítása során.

[38] tanú1 vonatkozásában rögzítette, hogy a perbeli időszakban szorosan kapcsolódott a felpereshez, mert a felperes egyedüli tagja, a Kft1 önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője és egyedüli tagja volt. A tanú1 képviseleti jogát igazoló, 2020. május 8-án kelt – a szakértői bizonyítással igazoltan valódi, természetes írásképpű aláírás alapján – az általa aláírt tagi határozattal tanú1 ügyvezetővé került kinevezésre. Az okiratról az alperes

tudomással rendelkezett, ezért alappal feltételezhette, hogy tanúl jogosult eljárni a felperes nevében. A Ptk. 3:21. § (3) bekezdése szerint az ügyvezetői megbízás az elfogadással jön létre, ezért nincs jelentősége annak, hogy a (deklaratív hatályú) cégjegyzékben ügyvezetőként nem került feltüntetésre. Ebből következően a 2020. május 8-án aláírt okiratok során tanúl mint ügyvezető járt el. Ezzel valamennyi megelőzően aláírt okirat és eljárása is jóváhagyottnak tekintendő, azokhoz is joghatás kapcsolódik a Ptk. 6:14. § (1) bekezdése szerint. A felperes által hivatkozott Ctv. 22. § (4) bekezdését illetően megállapította, hogy ennek értelmében az alperes, mint harmadik személy hivatkozhat olyan okira, amely tekintetében a felperes nem tett eleget bejelentési kötelezettségének és a cégjegyzékbe bejegyzett adatokkal szemben is helye van az ellenkező bizonyításának. (BDT2022. 4542.) Az alperes a csatolt tagi határozattal tehát igazolta tanúl képviseleti jogát.

[39] tanúl képviseleti jogát a Ptk. 6:18. § (2) bekezdése szerinti látszaton alapuló képviselet szabályai alapján is fennállónak tartotta. Rögzítette, hogy a felperes már a 2019. december 4-i e-mailben az első ajánlatát tanúl ajánlatként küldte meg az alperesnek és innentől mindvégig tanúl és törvényes képviselői tárgyalta egymással valamennyi tanúl egybehangzó vallomása alapján. Kiemelte, hogy nemcsak a vételár-csökkentő megállapodás, hanem minden más megállapodás során ők ketten jártak el. A 2020. március 12-i megbeszélésen is az erről készült jegyzőkönyvvel és tanúl3 tanúvallomásával igazoltan is a felperes nevében tanúl és ügyvéd (ügyvéd) vett részt. Az alperes joggal feltételezte, hogy az ügyvéd mellett olyan személy van jelen a felperes oldaláról, aki jogosult eljárni. A felperes perbeli időszakban bejegyzett ügyvezetője, tanúl2 tanúvallomása szerint is ő csak tanúl utasítása alapján járt el, és az alkufolyamatban is a felperes részéről tanúl járt el, 2020. április 17-ig ő arról sem tudott, hogy kivel tárgyal. tanúl nem avatta be tanúl2ot sem ebbe, sem más ügyletbe, és a pénzügyekbe sem; szerepe abban merült ki, hogy a 2020. május 6. napjára keltezett adásvételi szerződést tanúl utasítására aláírta. Nem fogadta el a felperes azon hivatkozását, hogy ha tanúl alá is írt valamit, azt a Kft2 nevében tette, aki ingatlanközvetítőként járt el az ügyben. Az okiratok (opciós szerződés, opciós díj átvételéről szóló irat, opciós jog átengedéséről szóló megállapodás, vételár csökkentő megállapodás, tagi határozat) ugyanis mind azt igazolják, hogy a felperes nevében járt el, mert azokon minden esetben félként, illetve aláíróként a felperes került feltüntetésre, míg a Kft2 egyetlen okiratban sem szerepelt. tanúl csak az ingatlanközvetítési szerződést írta alá a Kft2 nevében, ami a perbeli jogviszonyra nem hat ki.

[40] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján arra jutott, hogy az opciós szerződés, az opciós jog átengedéséről szóló megállapodás és a vételár csökkentéséről szóló megállapodás érvényes és hatályos, az abban foglaltak a felek jogviszonyára kihatnak, ezért az alperes a csökkentett vételárat volt köteles megfizetni a felperesnek és abba beszámított az opciós díj is.

[41] Végezetül kifejtette, hogy nem vizsgálta az alperes által az érdemi tárgyalási szakban helytelenül jogi érvelés címén előadott, de valójában – engedélyezés iránti kérelem nélkül előterjesztett – ellenkérelem-változtatásnak minősülő azon további védekezését, új anyagi jogi kifogását, hogy a felperes felszólításai időelőttiiek voltak, nem feleltek meg a szerződés rendelkezéseinek, ezért elállási nyilatkozata ezekből is jogszerűtlen volt. Levezette azt is, hogy ellenkérelem-változtatásnak helye sem volt, mert a keresetlevél valamennyi releváns adatot e körben tartalmazott, ám az alperes vitatása és védekezése a perfelvétel lezárásáig csak a módosított vételár teljes megfizetése miatti késedelem hiányára terjedt ki.

[42] Az alperesnek az érdemi tárgyalási szakban a Ptk. 6:212. § (2) és 6:213. § (1) bekezdésére hivatkozással előadott – érvelése szerint hivatalból is vizsgálendő – azon érdemi védekezésével kapcsolatban, hogy az eredeti állapot az alperes beruházásai folytán természetben nem állítható helyre, valamint a felperes nem képes a megfizetett vételár visszafizetésére a következőket fejtette ki: Az eredeti állapot természetbeni helyreállítása a felek szerződéses jogviszonyával összefüggésben értelmezendő, a bíróságnak hivatalból csak azt kell vizsgálni, hogy az alperes az ingatlan adásvétel megkötésének időpontjában fennálló jogi állapotában (további terhektől mentesen) az ingatlan tulajdonjogát vissza tudná-e adni, az ingatlan nem semmisült-e meg, A beruházások irrelevánsak, mert azok a szerződéses kötelelem tartalmától függetlenül keletkeztek, ezért rendezésük nem az eredeti állapot helyreállítása körében, hanem egyéb jogviszony keretében értelmezendő. A dolog értékének és állagának változása külön jogcímen rendezhető (pl. ráépítés, jogalap nélküli birtoklás, jogalap nélküli gazdagodás, kártérítés), amint azt a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.688/2024/5. számú határozata is kifejti. A beruházásoknak jelen perben csak abból a szempontból volt jelentősége, hogy ha a felperest használati díj illetné meg, azt a beruházások nélküli állapot szerint lehet meghatározni. A felperesnek a hivatalból vizsgálendő teljesítőképességét illetően pedig arra utalt, hogy azt nem kellett vizsgálnia, mert megállapította, hogy az alperes a kialakított vételárat megfizette, késedelem hiányában nem valósított meg szerződésszegést, így a felperes nem volt jogosult az elállásra. Ugyanezen okból mellőzte a jogalapi bizonyítással párhuzamosan a használati díj összegére lefolytatott szakértői bizonyítás eredményének érdemi értékelését és szükségtelennek tartotta annak további kiegészítését is. E körben csupán megjegyezte a felek eltérő jogi álláspontjára tekintettel, hogy a felperes nem az elméletileg lehetséges hasznosításhoz igazodó használati díjra jogosult, hanem a használati díjjal érintett időszakra nézve a felperes részére ténylegesen rendelkezésre álló tények, és engedélyek alapján. A felek egyéb bizonyítási indítványának teljesítését is mint szükségtelent mellőzte.

A fellebbezés

[43] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte.

[44] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 379. § (1) bekezdését sértve a releváns tényeket részben tévesen állapította meg, a bizonyítékok nagyrészt súlyosan okszerűtlenül mérlegelte, így téves jogi következtetéseket vont le, valamint számos tény, bizonyíték figyelembevételét mellőzte, mellyel megsértette a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti jogi indokolási kötelezettségét. Emellett tévesen értelmezte a Ptk. 6:18. § (2) bekezdése szerinti látszatképviselőre vonatkozó szabályokat, ami önmagában megalapozatlanná teszi az ítéletet. Végül mindezekből következően a felperes elállásának jogszerűsége folytán megalapozatlanul mellőzte a használati díjjal kapcsolatos szakvélemény kiegészítése iránti felperesi indítványt, illetve a szakvélemény értékelését, valamint a Ptk. 6:227. § (2) bekezdése szerinti használati díj iránti kereseti kérelemről való döntést, annak felperes számára való megítélését.

[45] Sérelmezte, hogy a bíróság szinte kizárólag a bizonytalan körülmények közt létrejött alperes által hivatkozott okiratokat és alperesi üzleti körbe tartozó tanúk vallomásait vette

figyelembe, míg – az elsőfokú ítélet szerint is kiemelkedő jelentőségű – tanú1 tanúvallomását valós és reális okok nélkül kirekesztette a bizonyítékok köréből.

[46] A felperes szerint tanú1 tanú ugyanis teljes határozottsággal állította, hogy – a vételárcsökkentő megállapodás eltérő szövegezésű példányát kivéve – az alperes által hivatkozott okiratokat sosem látta, azokat nem írta alá, és tisztában volt azzal, hogy a felperes képviselőjében csak az ügyvezető tehet nyilatkozatot. Az alperes által hivatkozott vételárcsökkentő megállapodás (A/11.) tehát nem valós okirat, mert a tanú más tartalmú iratot mutatott be az osztrák bíróságon, míg az alperesi iratra azt nyilatkozta, hogy „*nem látta és ilyet ő nem írt alá.*” Kiemelte: a tanú az elé tárt alperesi iratra azt adta elő, hogy a vételárcsökkentő megállapodást abban a formában kapta meg, amit a kezében tart; „*a második oldalon lévő aláírás nem az enyém, mivel nem emlékszem rá;*” valamint nem téptek szét és készítettek több, új okiratot; míg a jegyzőkönyv 8. oldalán összefoglalóan a 2020. március 12-i megbeszélésről készült jegyzőkönyv kivételével minden alperesi okiratra úgy nyilatkozott, hogy nem írta alá. A tanú által felmutatott vételárcsökkentésről szóló irat csak annyiban releváns, hogy a tanú nyilatkozatának hitelessége nem kérdőjelezhető meg. Egyebekben pedig – eltekintve attól, hogy a tanú a felperes képviselőjére nem volt jogosult, így árendedményt sem adhatott – akkor is a vallomása szerint az árendedmény legfeljebb 100.000 EUR, nem pedig az alperes által állított 375.000 EUR.

A tanú vallomásának kirekesztésére nem megfelelő magyarázat a Covid-oltás hiányával kapcsolatos nyilatkozata, mert az oltás hiánya valóban elvi akadály, erős korlátja volt az utazásnak, különösen országhatáron túlra. Ugyancsak megalapozatlan a Kft2-vel kapcsolatos ítéleti érv, mert a tanú vallomásában az osztrák cégei fiainak való átadásáról nyilatkozott.

A lényeges kérdésekben ugyanis a tanú vallomása nem tartalmazott ellentmondást, mert konzekvensen nyilatkozott, hogy mivel nem volt ügyvezető, nem volt jogosult a felperes képviselőjében aláírásra és az alperes által csatolt iratokat nem ismeri, az azokon szereplő aláírás úgy néz ki, mint az övé, de „*ez nem az eredeti*”, „*az aláírásomat látszólag többször is lemásolták*”, illetve „*az okiratokon másolatban szerepel az aláírásom, azokat soha nem írtam alá eredetiben.*” Ezt szerinte megerősíti a szakvélemény is, mivel abból, hogy az aláírások kézírással kerültek az iratokra és nem másolatban, még nem következik, hogy az aláírás eredeti, azaz tanúltól származnak, hisz maga tanú1 elmondása szerint ezeket nem írta alá, szerinte „*odamásolták*” az aláírását, ami nem feltétlen technikai másolást jelent. Kifogásolta, hogy noha a felperes indítványa ellenére a bíróság a szakvélemény kiegészítését mellőzte, mégis ítéleti bizonyosság szintén megállapította, hogy nem harmadik személy hamisította az iratokra az aláírást, mert a névleírások természetes írásképek és hamisításra utaló jelek nem voltak a vonalvezetésben. Sérelmezte azt is, hogy nem adta jogszabályi és értelmezhető indokát az ítélet annak sem, hogy miért nem rendelte el az aláírás tanúltól származó eredetiségének írásszakértői vizsgálatát, hisz az ítélettel ellentétben vitán felül a tanútól származó iratként rendelkezésre állt például a Kft2 szerződése.

[47] Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az alperes korabeli ügyvezetője, tanú3 tanúvallomását elfogultság okán, pusztán az alperessel való viszonyának konfliktusos volta miatt. Ezzel szemben az alperesi tanúk üzleti kapcsolatának fennállta ellenére őket nem tartotta elfogultnak arra hivatkozással, hogy nem az alperessel, hanem az GmbH1 GmbH-val álltak csupán megbízási jogviszonyban. Figyelmen kívül hagyta azonban, hogy ezáltal az alperes tulajdonosával és egyedüli tagjával voltak jogviszonyban. A

megbízási jogviszonyt pedig a tanúk bemondására elfogadta, sőt tanú¹⁷ maga is azt nyilatkozta, hogy alkalmazott volt. E körülmények szerinte önmagában megkérdőjelezi a tanúvallomások kétséget kizáró figyelembe vehetőségét. Emellett az ítélet azon érve sem fogadható el a tanúk elfogulatlanságának alátámasztására, hogy vallomásuk lényeges kérdésekben megegyezett, hisz ez épp azt erősíti, hogy a részletekben nem egymáshoz simuló vallomások alapján nem voltak elfogulatlanok, hanem azt adták elő, ami az alperesnek megfelelő volt.

[48] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozatlanul hagyott figyelmen kívül, illetve minősített „adminisztrációs, technikai jellegű, esetleges apró ellentmondásnak” számtalan felperes által hivatkozott perdöntő körülményt, melyek egyenként is kizárják az alperes állítását:

[49] Az adásvételi szerződést 2020. május 6-án írták alá a felek ügyvezetői és csak május 20-án nyújtották be a földhivatalba, így ha az alperes állítása igaz lenne, akkor a hatóságot megtévesztve valótlan tartalmú iratot nyújtottak volna be a vételárat illetően. Életszerűtlen is, hogy az alperesi aláírást csak május 12-én ellenjegyző ügyvédet a felek nem tájékoztatták, hogy módosították a szerződést, azt ne adja be ebben a formában a földhivatalba, valamint érthetetlen is, hogy május 6-i aláírástól a május 20-i földhivatali benyújtásig nem írtak a vételárnak megfelelő új szerződést. Az is érthetetlen, hogy az alperes által 2020. június 19-én átutalt 105.000 EUR összeg közlemény rovatában miért „*Teilzahlung*,” azaz „*részletfizetést*” tüntetett fel, ha az a teljes vételár, nem pedig annak csak egy része volt. Ugyanígy az alperes 2020. június 11-én befogadta a felperes által 500.000 EUR összegről kiállított számlát, azt nem küldte vissza és nem kifogásolta, noha állítása szerint a vételár csak 125.000 EUR volt és 375.000 EUR összeget a felperes elengedett. A 2021. nyáron történ ausztriai megbeszélésen felmutatott 275.000 EUR elengedéséről szóló okirat tartalma sem felelt volna meg a valóságnak, mert alperes szerint 375.000 EUR került elengedésre.

Véleménye szerint alaptalan az az ítéleti hivatkozás, hogy a bíróságnak a polgári jog szabályai alapján kellett értékelni az eset összes körülményét, és más jogági szabályok alapján mutakozó kisebb ellentmondások nem voltak olyan súlyúak, amelyekből következően az alperes által hivatkozott okiratokhoz polgári jogilag nem fűződik jogkövetkezmény. A bíróságnak ugyanis valamennyi jogszabályra tekintettel kell dönten. Ezzel a bíróság egyben elismerte, hogy voltak más jogági szabályok alapján mutakozó kisebb ellentmondások, de ezeket sem feloldani, sem megmagyarázni nem tudta, és azt sem indokolta, hogy azok miért súlytalanok. A felperes szerint kiemelt súllyal bír, hogy az átutalási közleményben részletfizetés szerepel, hogy a vagyonszerzési illetéket az alperes 500.000 EUR után fizette és könyveiben is ezen az értéken szerepeltette.

[50] Tárgyi tévedés az is, hogy a tanú által átvett 100.000 EUR befizetésre és felperes könyvelésébe került. A tanú ugyanis csak azt nyilatkozta, hogy átadta magyarországi titkárnőjének, aki azt a bankba befizette. Arra azonban nem volt bizonyíték, hogy ezek ténylegesen megtörténtek. Mivel ilyenről a felperesnek nem volt tudomása, arra magyarázatot sem tudott adni, de igazolta is, hogy ilyen befizetés sem a pénztárában, sem bankszámláján, sem könyvelésében nem jelent meg. Ha pedig igazoltnak kellene tekinteni a befizetését, az sem igazolja, hogy alperes eleget tett 500.000 EUR fizetési kötelezettségének, mert még így is hiányzik 275.000 EUR. A 100.000 EUR árendedménynek pedig a könyvelésben nem kell megjelenni, azért sem, mert ezt a felperes végig tagadta.

[51] Egyértelműen cáfolja az alperesi állítást a 2021. február 26-i szerződést kiegészítő (módosító) okirat is, hisz azt nyilván nem írta volna alá az alperes, ha már nem volt tartozása. Ezen okirat a felek törvényes képviselőitől származik és meg sem említi az árcsökkentő megállapodást, csak a május 6-i eredeti szerződésre utal. A szerződés I. pontja még ki nem fizetett vételárra utal, hisz „*a vételár teljes kifizetésig*” vállalt kötelezettséget arra, hogy nem ruházza át az ingatlan tulajdonjogát. A IV. pont pedig azt is tartalmazza, hogy a felperes elállása esetén „*a vevő által már kifizetett előleget és vételár-részleteket*” csak akkor köteles a felperes visszafizetni, ha tehermentes tulajdonjogát visszajegyezték. Téves és iratellenes az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos azon álláspontja, hogy ennek nincs jelentősége, mert ennek megkötéséről törvényes képviselő nem tudott, és a létesítő okirat 6.4. pontja szerint tanú3 ennek megkötésére az alapító hozzájárulása nélkül nem volt jogosult. Az alapító okirat 6.4. pontja ugyanis a pénzügyi kötelezettséggel járó és az ingatlant megterhelő ügyletekre vonatkozik, míg a szerződés kiegészítés ezek egyike sem volt, ezért nem kellett az alapító hozzájárulása. Egyébként pedig a Ptk. 3:31. §-a szerint az alapító okirat szerinti korlátozás harmadik személyekkel szemben nem hatályos.

[52] Ugyancsak nem értékelt az elsőfokú bíróság több kronológiai képtelenséget: A 2020. március 3-i opciós szerződésben feltüntetett 0125. helyrajzi szám nem lehet valós, mert ezen helyrajzi számon csak 2020. március 24-én jött létre ingatlan telekalakítás folytán. A 2020. május 8-i opciós jog átruházásáról szóló szerződésben pedig mint harmadik fél nem vett részt az alperes, arról nem is tudott, és 2 nappal korábban, május 6-án megvette az ingatlant, ezért nem szerepelhetett az adásvételi szerződésben a 2 nappal később kötött opciós jog és annak ellenértéke. A 2020. május 8-i vételárcsökkentő megállapodás pedig tartalmazza, hogy sztornószámlákat állítanak ki a csökkentésről, holott ekkor nem tudhatták, hogy június 11-én egy 500.000 EUR összegű számla lesz kiállítva, amit majd sztornózni kell. Arra sincs magyarázat, hogy ekkor a felperes miért nem a csökkentett vételárról állított ki számlát, ha akkor már megvolt a csökkentésről szóló megállapodás. A 2020. május 8-i megállapodásban a módosítást a koronavírus járvánnyal indokolták, holott ez már május 6-án is fennállt.

[53] A látszaton alapuló képviselet Ptk. 6:18. § (2) bekezdésének feltételei fennálltát is tévesen állapítja meg az ítélet. Hivatkozása szerint mind az eredeti, mind a 2021. februári kiegészítő szerződést a törvényes képviselők írták alá, akiket mindkét fél ismert. Épp azért kerültek bevonásra az ügyvezetők a folyamatos telefonos kapcsolattartásba, mert a jogszabály szerinti szerepet szántak nekik. Egy adásvételi szerződésnél, ha ügyvédi ellenjegyzés kötelező és a földhivatalba be kell adni, nem feltételezheti senki alappal, hogy az ügyvezetőn kívül más személy a céget képviselheti, nevében aláírhat, kötelezettséget vállalhat vagy jogot engedhet el. A felek jogi képviselővel jártak el és mindkét tulajdonos tapasztalt üzletember. Erre tekintettel kizárt a látszatképviselet olyan esetben, ha az állítólagos látszatképviselek mellett, velük egyidejűleg a tényleges képviselőkkel való folyamatos kapcsolattartás áll fenn. Semmi nem zárta el a feleket attól, hogy a vitatott okiratokat az ügyvezetőik írják alá.

[54] Részletesen kifejtette azt is, hogy a használati díj összegére beszerzett egyesített szakvélemény mely okok miatt aggályos.

A fellebbezési ellenkérelem

[55] Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[56] tanú1 szerepét illetően kiemelte, hogy mindkét tulajdonos saját döntési kompetenciájába tartozónak tekintette az üzleti döntéseket, minden jelentősebb nyilatkozatot és a társaságokat is saját céljaik szerint használták, ami mind az iratokból, mind az összes tanúvallomásból egybehangzóan kitűnik. Mivel tanú1nek sürgős volt pénzügyi forráshoz jutnia, ezért kötötte meg az opciós szerződést is, amelynek alapján még az adásvételi szerződés megkötése előtt, kvázi előlegként kapott 100.000 EUR összeget. Már a legelső eladási ajánlatot is ő küldte. Az adásvételi szerződésről szóló 2020. március 12-i megbeszélésen is ő vett részt ügyvéddel a felperesi ügyvezető nélkül, míg az alperes részéről jelen volt ugyan tanú3, de tanúvallomása szerint is az erről készült jegyzőkönyvet neki nem kellett aláírni, csak a tulajdonosoknak és ügyvédeknek. Mindkét ügyvezető tanúvallomása szerint az adásvétellel kapcsolatos tárgyalásokról tudtak, de a lényeges körülményekről nem, egymással sosem tárgyaltak. törvényes képviselő1 sem találkozott soha a felperes ügyvezetőjével, az adásvételi szerződés mégis létrejött a tulajdonosok tárgyalásai eredményeként. Az ügyvezetők csak asszisztáltak a tulajdonosoknak, a döntéseiket végrehajtották, egyiknek sem volt érdemi szerepe a szerződéskötési folyamatban, ily módon minden esetben jóváhagyták legalább ráutaló magatartással a tulajdonosok eljárását.

[57] törvényes képviselő1 képviseleti jogosultságát illetően rámutatott, hogy az opciós szerződést és az opciós jog átruházásáról szóló szerződést az GmbH1 törvényes képviselőjeként írta alá. Az alperes nevében tett egyéb nyilatkozatai tekintetében képviseleti jogát az opciós jog alperesre való átruházását és elfogadását illetően a 66/A/18. alatt csatolt megerősítés, jóváhagyás igazolja. A 2020. március 12-i, és a május 8-i megbeszélésen való eljárását, a vételárcsökkentéssel kapcsolatban megtett nyilatkozatai jóváhagyását a 66/F/19. számú irat igazolja. Utóbbi jóváhagyását az a 2021. június 9. e-mail (F/11) és az alperes jelenlegi ügyvezetőjeként az 51. számú jegyzőkönyvben mint közokiratban tett kifejezett jóváhagyó nyilatkozat is igazolja.

[58] tanú1 képviseleti jogát illetően arra hivatkozott, hogy az opciós szerződésben a felperes nevében tett nyilatkozat utólagos írásbeli jóváhagyásának minősül az opciós jog átruházásáról és a vételárcsökkentésről szóló 2020. május 8-i iratok felperes nevében való aláírása, mivel azokat a 2020. május 8-i tagi határozat értelmében a felperes ügyvezetőjeként írta alá. A felperesnek a cégjegyzék szerint 2020. május 8. és június 2. között tanú2 nem is volt ügyvezetője. Addig is rendszeresen képviselőként járt el, amit tanú2 tanú vallomása is megerősített azon nyilatkozatával, hogy az alkufolyamatot mindvégig tanú1 alakította, abba őt be sem avatták. Ezért szerinte a Ptk. 18. § (2) bekezdése szerinti látszaton alapuló, de a Ptk. 6:14. § szerinti álképviselet szabályai alapján is hatályos nyilatkozatot tehetett. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a Kúria Pfv.20.905/2013/5. számú döntése (megjelent: BH2014. 303.) értelmében az álképviselő nyilatkozatának jóváhagyása nincs alakszerűséghez kötve, az akár ráutaló magatartással is történhet.

[59] tanú3 szerepét illetően kiemelte, hogy tanú15 és tanú5 tanúvallomása által is igazoltan, és az alapító okirat 6.4. pontja szerint is tisztában volt vele, hogy a tulajdonos utasítására írhatja alá a szerződést és saját vallomása szerint is erre várt a polgármesteri hivatalban órákat, mert tudta, hogy a tulajdonosok az árról egyezkednek.

[60] A vételárcsökkentés indokaival kapcsolatban kifejtette, hogy az alperes élt a kedvező üzleti lehetőséggel és rá tudta venni tanú1 a vételár csökkentésre. A szerződés megkötése és a vételárfizetés ugyanis továbbra is neki volt sürgető, ezért íratta alá május 6-án egyoldalúan a saját ügyvezetőjével a szerződést. A tanúvallomások (tanú5, tanú14, tanú13, tanú17) is alátámasztják, hogy ekkor az alperes ügyvezetője még nem írta alá, az csak az alku eredményeképp május 8-án történt meg. Az alkuban az alperes előnyben volt, mert a felperesnek volt sürgős, de emiatt nem volt lehetősége az alperesnek sem a kockázatok (főként az ingatlanon található vörösiszap-tározóval kapcsolatos környezeti kockázatok) és az ingatlan értéke felméréséhez szükséges vizsgálatok elvégzésére, ami szintén értékcsökkentő körülmény. E speciális körülményeken túl meghatározó szerepe volt az árcsökkentésben a koronavírus járványnak mind az aláírás megszervezése, mind a vételár meghatározása szempontjából, a pandémia ingatlanpiacra gyakorolt hatása miatt. Ezt tanú1 tanúvallomása is igazolja és maga a vételárcsökkentő megállapodás is tartalmazza. A tanúvallomások (tanú3, tanú15, tanú17) is igazolják, hogy az alperes ügyvezetője tudott a tulajdonosok közti alkuról és annak eredményére várt az aláírással. Kiemelte, hogy május 8-án tanú2 már nem volt ügyvezető és a pandémia miatt ügyvéd sem volt elérhető a szerződés átszerkesztése érdekében. Emiatt a felek e speciális helyzetben nem a megszokott és jogilag nem is ideális módon jártak el, de a szándékot a felek világosan kinyilvánították.

[61] A számlázást illetően arra hivatkozott, a vételárcsökkentő megállapodás értelmében a csökkentés számlázási, könyvelési kezeléséről úgy állapodtak meg, hogy a felperesnek egy 500.000 EUR összegű számlát kell kiállítani és később kellett volna az engedmény összegének megfelelően sztornószámlát kiállítani. Erre azért volt szükség, hogy teljesíteni tudják az eredeti szerződést, ahol a vételár 500.000 EUR, és a módosítást is, mely szerint a vételár 275.000 EUR összeggel csökkent. A módosítás létrejöttét épp az 500.000 EUR összegű számla bizonyítja, mert az a módosítással és nem az eredeti szerződéssel áll összhangban, hisz az adásvételi szerződés szerint nem egy számlát kellett volna kiállítani. A banki átutalási közleményt illetően kiemelte, hogy tanú5 és tanú3 egyező tanúvallomása szerint 2020. május 8-án nyitották meg az alperes bankszámláját, ahova tanú17 tanú utalt át ezt követően 140-150.000 EUR körüli összeget az alapító GmbH1 részéről a cégalapítással összefüggő törzstőke és a vételár fedezésére. Az alperes számlájáról a vételárutalást azonban nem törvényes képviselő1, hanem tanú3 intézte.

[62] tanú1 tanúvallomásának értékelése körében kiemelte: Elismerte, hogy 2020. május 8-án tárgyaltak és csökkentették a vételárat, mert törvényes képviselő1 szerint a pandémia miatt csökkent az ingatlan értéke. Erről okiratot írtak alá, amivel a második és harmadik részletet csökkentették, valamint azt is, hogy átvett 100.000 EUR összeget készpénzben, ami összefügghet az opcióval, bár opcióról nem tudott. Elismerte, hogy mialatt a két tulajdonos város1ban egyezkedett, az alperes ügyvezetője és a felperes ügyvédje Magyarországon ennek eredményére vártak, és a pandémia miatt írták ők alá a módosítást, mert új szerződést nem tudtak előkészíteni. Az alperes hangsúlyozta, hogy a tanú meghallgatása során az elé tárt perbeli vételárcsökkentésről szóló megállapodás aláírását először kétszer is elismerte (jegyzőkönyv 3. és 6. oldal), még akkor is, amikor kiderült, hogy az általa hozott és a perbeli eltér egymástól. Majd a második oldalon lévő aláírást nem ismerte el (7. oldal), végül a teljes okiraton lévő aláírást megtagadta (8. oldal). Vallomása szerint a Kft1-t, azon keresztül a felperesi társaságot „üres” cékként adta el, mert nem rendelkezett vagyoni értékkel. Rámutatott, hogy még a tanú1 által felmutatott irat szerinti csupán 100.000 EUR összegű árendegedmény esetén is további 175.000 EUR vételár követelése állt volna fenn a cégnek. Továbbá ezen okiratból is kitűnik, hogy a korábban megfizetett 100.000 EUR összeget a

vételárba beszámították, mivel abban is a második és harmadik részlet szerződéses összegét pont 100.000 EUR összeggel kevesebb összegben jelölték meg.

[63] Utalt arra, hogy a felperes elállás esetén valójában nem képes a kapott vételár visszafizetésére, ennek leplezése érdekében támasztott rendkívül eltúlzott használati díj követelést. Az általa kért egy évi 51.330.888 Ft használati díj ugyanis az 59-szerese a szakvéleményben megállapított évi 874.000 Ft reális használati díjnak. Részletesen kifejtette a szakvélemény helytállóságával kapcsolatos álláspontját is. Megismételte, hogy az elállásnak sem a Ptk. 6:154. § (1)-(2) bekezdésének törvényi és a szerződés 3.12. pontja szerinti feltételei nem álltak fenn, ezért esetleges alperesi tartozás esetén sem volt jogszerű az elállása.

Az ítéltábla döntése és indokai

[64] A fellebbezés elbírálása során az ítéltáblának – a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben felhozott indokok korlátai között – elsősorban a késedelem miatti elállásra alapított eredeti állapot helyreállítására irányuló kereset megalapozottságát kellett vizsgálni, mivel a használati díj iránti kereset jogalapja az elállás jogszerűségétől függ. A fellebbezés az elálláson alapuló keresetről hozott elsőfokú elutasító döntést egyrészt a tényállás (a vételárcsökkentési és kapcsolódó megállapodások érvényes létrejötte) tekintetében, másrészt a tények jogi minősítése (a tulajdonosok képviseleti joga, eljárásuk felekre kiváltott joghatása) tekintetében támadta.

[65] Lényeges, hogy az elsőfokú tényállás módosítását illetően az ítéltábla felülbírálati jogköre a Pp. 369. § (3) bekezdés *a*) pontja alapján korlátozott: arra akkor kerülhet sor, ha a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított bizonyítás eredményét *okszerűtlennek* minősíti. A tényállás másodfokú bíróság általi szabad felülmérlegelésének lehetőségét tehát a törvény nem biztosítja, azt ahhoz a feltételhez köti, hogy az elsőfokú tényállás kimutathatóan a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapul. A Kúra Gfv.30.254/2023/6. számú határozatában (megjelent: BH2024. 64.) elvi élel kimondta: Sérti a Pp. 369. § (3) bekezdés *a*) pontját, és az ügy érdemére kiható jogszabálysértést jelent, ha az elsőfokú bíróság által teljesített bizonyítás eredményének megállapítását a jogerős ítélet nem minősíti okszerűtlennek, ennek ellenére a per releváns kérdésében a tényállást módosítja.

[66] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az érdemi döntéshez szükséges és elégséges, valamint az eljárásjogi keretek között megengedett körben előterjesztett bizonyítási indítványok mentén a bizonyítást lefolytatta. Annak alapján a tényállást helyesen állapította meg a Pp. 279. § (1) bekezdésének megfelelően, a peranyag és bizonyítékok egyenkénti és összességében való részletes és okszerű értékelésével, valamint mérlegeléséről a Pp. 346. § (5) bekezdésének megfelelő kellő részletességgel számot adott a jogi indokolásában. Helyesen határozta meg és értelmezte az alkalmazandó anyagi és eljárási jogszabályi rendelkezéseket. Ezeket helyesen alkalmazta a megállapított tényállásra és helytálló azon jogi következtetése is, hogy a felek között érvényesen létrejött a szerződésmódosítás, melynek alapján az alperesnek vételártartozása nem maradt fenn, ezért a felperes elállásra nem volt jogosult és használati díjra sem tarthat igényt. Sem hatályon kívül helyezésre, sem megváltoztatásra okot adó eljárási vagy anyagi jogszabálysértést nem követett el. Erre tekintettel az ítéltábla az érdemben helyes elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2)

bekezdése alapján helybenhagyta és a Pp. 386. § § (4) bekezdése alapján helyes indokai – azok megismétlése nélkül – visszautal.

[67] A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéltábla az alábbiakra mutat rá:

[68] A tényállás körében a felek ellentétes, egymást lényegében kizáró tényállításokat tettek, és a széleskörű bizonyítás eredményeként számos bizonyíték és egyéb peradat állt rendelkezésre. Ezeket mindkét fél a maga érdeke szerint tételes és részletes logikai okfejtéssel akként csoportosította, magyarázta és súlyozta, ami a maga állítását erősíti, a másikat gyengíti. Az elsőfokú bíróságnak azonban a Pp. 279. § (1) bekezdése alapján az volt a feladata, hogy valamennyi peradatot (ideértve a felek perbeli magatartását is) egymással egybevetve összességében értékelje és mindezek okszerű, logikus mérlegelésével a saját meggyőződése szerint az ítéleti tényállást megállapítsa. Akkor is, ha vannak a peranyagban olyan elemek, amik a végül megállapított tényállásnak esetleg ellene szólnak. Az a körülmény, hogy van a bizonyítékok közt olyan, ami a megállapított tényállást nem támasztja alá, az ügyek jelentős részére jellemző. Épp erre szolgál a bírói mérlegelés és épp ezért írja elő a Pp. 346. § (5) bekezdése, hogy a jogi indokolásban számot kell adni arról, hogy a bíróság melyik bizonyítékot miként értékelte, annak milyen bizonyító erőt tulajdonított vagy miért nem fogadta el. Ez minden ügyben egyedi, az adott eset összes és sajátos körülményének értékelését kívánja meg. Épp ezért az „életszerű/nem életszerű” típusú érvek önmagukban nem állhatják meg a helyüket e körben, mert az, hogy a dolgok szokásos menete szerint valami általában úgy szokott történni, nem feltétlen jelenti, hogy az adott esetben is úgy kellett történni, az volt az észszerű.

[69] tanúl tanúvallomását illetően megalapozatlanul hivatkozik a fellebbezés arra, hogy azt az elsőfokú bíróság kirekesztette a bizonyítékok köréből, valós és reális ok nélkül. Egyrészt maga az ítélet [76] bekezdése nem ezt tartalmazza, hanem azt, hogy a bizonyítékok köréből „*nagyrészt*” kizárta. Másrészt az ítélet nyilvánvalóan csupán pontatlanul fogalmaz. Az itt tett megállapítása egyértelműen arra vonatkozik, hogy a perben vitás okiratok általa való aláírásának tényére tett nyilatkozatát nem fogadta el bizonyítékként, a megelőző [69]-[75] bekezdésben részletezett okokból. Nincs tehát arról szó, hogy a tanúvallomását nem vette figyelembe (kirekesztette), hiszen azt az aláírás kérdésében kifejezetten értékelte, csak nem találta meggyőzőnek. Más kérdések tekintetében viszont figyelembe vette vallomását (pl. 100.000 EUR készpénz átvétele). A bizonyító erő szempontjából pedig az adott kérdésben tett vallomásának elfogadását vagy elvetését illetően mindkét kérdésben az egyéb bizonyítékokkal (okiratokkal, más tanúkkal) való összevetés eredményeként foglalt állást.

[70] tanúl által ténylegesen aláírt okiratok, különösen az alperes által állított vételárcsökkenő megállapodás tekintetében is megalapozatlanul támadja a fellebbezés az aláírás tényének ítéleti megállapítását. Rámutat az ítéltábla, hogy a fellebbezés alapvetően a tanú utolsóként tett tagadó nyilatkozatát ragadja ki a vallomásából. Az ítélet azonban – amint arra az alperes fellebbezési kérelme is helyesen utal – a tanú ezt megelőző elismerő nyilatkozatait is figyelembe veszi és értékeli, valamint összeveti az írás- és okmányszakértői szakvéleménnyel és a többi konkrétan megjelölt egyéb tanú vallomásával. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a szakvélemény egyértelmű megállapításait: valamennyi okiraton és a tanúl névleírásban semmilyen technikai rendellenesség, irathamisítás nincs; továbbá mind valódi kézírás, mégpedig íráshamisítási jelek nélkül természetes vonalvezetéssel; valamint mindegyik aláírás egy kéztől, tehát ugyanattól a személytől származik. Mindebből pedig

teljesen okszerűen és logikusan következik, hogy azokat mind maga tanúl írta alá. Ilyen adatok mellett szükségtelen volt további írásszakértői bizonyítás. E körben is alaptalan a fellebbezés, mert az elsőfokú ítélet – az egyébként valóban helytelen eljárási akadályok mellett – alapvetően a [78]-[80] bekezdésben részletesen indokoltak szerint a felperes indítványát az utólagos bizonyítás törvényi feltételei hiányában hagyta figyelmen kívül [Pp. 220. § (7) bekezdés]. Ezt pedig a fellebbezés nem támadta.

[71] Itt emeli ki az ítéltábla az osztrák bíróságon történt meghallgatás következő körülményeit (jegyzőkönyv 6-7. oldal): A perbeli és a tanú birtokában lévő vételárcsökkentő megállapodás eltérésének észlelését követően maga a felperesi képviselő rögzítette, hogy a perbeli már az első oldalon is alá van írva, és a tanú az ekkor nyomban bemutatott perbeli okiratra nyilatkozta, hogy az az ő aláírása. Rögtön ezután, törvényes képviselői közbevetését követően ismét nyilatkozik a perbeli okiratra, mely szerint a második oldalon lévő aláírás nem az övé, mert „nem emlékszik rá.”, de írásszakértőnek nem kívánja alávetni magát, illetve csak országában. Mindebből egyrészt az következik, hogy a tanú egyértelműen a perbeli okirat első oldalán szereplő aláírást kétszer is elismerte, mely már az első oldalon is 275.000 EUR engedményt rögzít. Másrészt a tanú által felmutatott – periratokban nem szereplő – irat első oldalán ezek szerint nincs aláírás. A felperes által 220. sorszámon csatolt másolatot illetően pedig – hivatkozásával ellentétben – az osztrák bíróságon készült jegyzőkönyv nem tartalmazza, hogy ez a fotó ott és engedéllyel készült, valamint annak első oldalán legfeljebb egy aláírás kis részlete vehető ki. A felperes – az alperesi okirat cáfolatára – az osztrák bíróságon nem tett indítványt a tanú által felmutatott irat másolatának jegyzőkönyvhöz csatolására, valamint arra sem, hogy a felperes akkori ügyvédje meghallgatásra kerüljön, noha tanúl nyilatkozata szerint az irat eredetije nála van. E nyilatkozata egyben azt a felperesi állítást is cáfolja, de legalábbis kétségesse teszi, hogy a felperes ügyvédje nem értesült a módosításról. Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy a szerződéses tárgyalásoknál és az adásvételi szerződés felperes részéről való ellenjegyzésében eljáró ügyvéd minden bizonnyal rendelkezett szabályos, az ügyvezető által adott ügyvédi meghatalmazással, ami a lentebb tárgyalandó felperesi képviseleti jog szempontjából is jelentőséggel bír.

[72] Azt is alaptalanul sérelmezte a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság tanú3 tanút elfogultnak ítélte és vallomását nem vette figyelembe, míg a többi alperesi tanút elfogadta az alpereshez fűződő viszonyuk és vallomásaik nem teljes egyezősége ellenére.

[73] tanú3 tanút illetően szintén iratellenesen állítja a felperes, hogy a vallomása figyelmen kívül maradt az elsőfokú ítéletben, mert a [81] bekezdésből kitűnően őt is alapvetően az alperes által hivatkozott okiratok aláírásának kérdésében nem tartotta az elsőfokú bíróság hiteles tanúnak, hisz nem vitásan jelen sem volt, míg vele szemben a jelenlévő tanúk vallomását fogadta el logikusan. Egyebekben azonban több más kérdésben elfogadta és figyelembe vette nyilatkozatát (pl. nem tudott az opciós szerződésről, a 2021. február 26-i szerződésmódosításról nem tájékoztatta törvényes képviselőt, a 2020. március 12-i egyeztetésen résztvevők és történtek). Míg az alperes ügyvezetőjéhez fűződő viszonyát illetően a periratok egyértelműek, maga a fellebbezés sem vitatta az alperessel szembeni negatív, konfliktusos viszonyát.

[74] Az alperes munkatársai vallomásának elfogadását is alaptalanul kifogásolta a fellebbezés. Az ő esetükben semmilyen személyes egyedi körülmény az elfogultságot vagy érdekeltséget illetően nem merült fel. Önmagában az alperesi cég tulajdonosával fennálló

megbízási vagy munkaviszony ezt nem kérdőjelezi meg. A tisztázandó tények jellegüknél fogva olyanok, amelyekről tudomással csak az érintettekkel munkatársi, bizalmi kapcsolatban álló személyek tudhatnak, hisz üzleti tárgyalások és megállapodások tartalmáról teljesen kívülálló személyek nem tudhatnak, illetve közvetlen információjuk nem lehet. Az sem teszi kétségessé vallomásukat, hogy nem minden részletkérdésben egyező vallomást tettek. Sőt az ítéltábla megítélése szerint épp az teszi vallomásukat hitelessé (és nem irányítottá), hogy egyes részletekre nem vagy nem pontosan, illetve nem teljesen egyezően emlékeztek (több év távlatából), valamint mindegyik tanú vallomásában volt olyan egyedi, személyes momentum, ami azt kifejezetten meggyőzővé tette. Hangsúlyozza továbbá az ítéltábla, hogy a személyi bizonyítási eszközök, azaz tanúk esetében kiemelkedő jelentősége van a közvetlenségnek. A tanúkat – jelen perben többet és hosszú tárgyalásokon, koncentráltan – az elsőfokú bíróság hallgatta meg, neki vannak személyes benyomásai, amelyek alapján meggyőződését kialakítja a vallomás bizonyító ereje és értékelése során. E szubjektív elem a másodfokú bíróságnak nem áll rendelkezésre, ezért a nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes megállapítástól, mérlegelésétől eltekintve nincs, és jelen esetben nem is volt ok ennek felülmérlegelésére.

Rámutat az ítéltábla, hogy mindezen fenti bizonyítékokkal szemben (eredeti okiratok, azokra vonatkozó szakvélemény és az alperes több munkatársának tanúvallomása) a felperes által sugalmazott tényállás szerint az okiratok nem tanúrel és nem a keltezés szerinti időpontban keletkeztek, tehát manipuláltak. Ám, ha az alperesnek ez lett volna szándéka és ez történt volna, akkor a jogi tanácsadókkal ellátott alperes mindezt lényegesen szakszerűbben és jogilag szabályosabban, megfelelően felkészített tanúkkal intézhette volna.

[75] A felperes által hivatkozott és elsőfokú bíróság által ignorálnak állított egyéb ellentmondások sem voltak alkalmasak az elsőfokú tényállás okszerűtlennek minősítésére és felülmérlegelésére az alábbiak miatt:

[76] A 2020. május 20-i földhivatali benyújtás időpontjáig a vételárcsökkentő megállapodásnak megfelelő, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott adásvételi szerződés elkészítésének elmaradása az adott körülmények közt nem bír jelentőséggel. Az elsőfokú ítélet helyes megállapítása szerint a vételár módosítása egyszerű magánokiratban is érvényes, és a felek nyilvánvalóan nem kívánták, illetve nem tudták a szerződmódosítást lebonyolítani. A megállapodásból is kitűnően „hivatalosan”, azaz hatóságok felé az ügyvezetők által aláírt, ellenjegyzett adásvételi szerződés tartalma szerint kívántak eljárni azzal, hogy egyéb módon oldják meg a számviteli kérdéseket. Éspedig a felperes által ugyancsak – a felek szándékára figyelemmel helytelenül – észszerűtlennek tartott későbbi sztornószámlákkal.

[77] A felperes által hangsúlyozott 500.000 EUR vételárról szóló számla is az alperes érvelését támasztja alá, mely szerint a vételárcsökkentő megállapodásban írtak szerint utólagos sztornószámlákkal kívánták kezelni a helyzetet. E sztornószámlákat pedig 1 és 2 év múlva, a második és harmadik vételárrész esedékessége előtt három héttel kellett volna kiállítani. (Megjegyzi az ítéltábla, hogy a tanú által felmutatott okirat is ezt tartalmazza.) A felperes sem tudta megmagyarázni, hogy miért a teljes összegről állított ki számlát 2020. június 11-én, mégpedig június 11-i fizetési határidővel, noha a szerződés 3.2. pontja szerint minden egyes vételárrészletről külön kellett volna számlát kiállítani és abban feltüntetni az Áfa tv. szerinti fordított adózásra vonatkozó nyilatkozatot. Állításával ellentétben az alperes által csatolt számlán (A/13.) nem az szerepel, hogy vételár „fizetés szerződés szerint”, hanem

az, hogy a szerződés szerint fordított Áfa-fizetés vonatkozik a kiszámlázott tételre. Megjegyzi az ítéltábla, hogy nincs arra peradat, hogy a felperes a 2. részletről a számlát kiállította, csak a használati díjról szóló számlát csatolta. Mindezek miatt az alperes utalásának közleménye („Teilzahlung”) sem dönti meg a fentieket, hisz a felek egyszerre akartak eljárni a „papírforma”, azaz a hatósághoz benyújtott szabályszerű okiratnak és a vételárcsökkentő megállapodásnak is megfelelően. Megjegyzi az ítéltábla, hogy szövegét tekintve a „részfizetés” a szerződésnek is olyan értelemben megfelel, hogy annak 3.5. pontja szerint a felperesnek az első utalás 125.000 EUR összegéből csak 105.000 EUR volt utalandó, míg a fennmaradó 20.000 EUR a szerződés szerint a felperes ügyvédjének volt utalandó.

E körben a teljes összeg utáni vagyonszerzési illetékkel kapcsolatos érvek is súlytalanok, mert a felek láthatóan a hatóságok felé a „szabályos” adásvételi szerződés szerint jártak el. Az alperes egyebekben nem a szerződésben szereplő összeg, hanem az adóhatóság által megállapított érték alapján kiszabott illetéket köteles fizetni. tanú3 tanú vallomása szerint a hatóság kint is járt és felmérte az ingatlant. A csatolt iratok szerint pedig az alperes csak végrehajtás eredményeként fizette meg a kb. 6,9 millió Ft illetéket, ami a lealkudott árhoz képest nem jelentős. Megjegyzi az ítéltábla, figyelemreméltó, hogy a felperes rendelkezett az alperes adóirataival (adófolyószámla, adóhatósági határozat az illeték kiszabásáról).

[78] Nem volt jelentősége a tanú1 által átvett 100.000 EUR készpénz sorsának és azzal kapcsolatos fellebbezési okfejtésnek, mert azt a tanú által is elismerten nem saját, hanem a felperes nevében vette át. Így ha azzal nem számolt el a felperes felé, az kettejük belső jogviszonyára tartozik, míg a képviseleti jogának – lentebb tárgyalandó feltétele – fennállta folytán az a felperes felé való teljesítésnek minősül.

Ezen összeg vételárba való elszámolását, beszámítását viszont számszakilag egyértelműen alátámasztja mind a perbeli vételárcsökkentő megállapodás, mind a tanú1-féle irat. Az opciós szerződés 3. pontja szerint ugyanis az opciós díjat a vételárba beszámítják. A vételárcsökkentésről szóló mindkét irat szerint egyértelműen az engedmények a 2. és 3. részletre vonatkoznak, ezek összegét viszont mindkét irat szerint egyezően – adásvételi szerződéstől eltérő, alacsonyabb összegben – 162.500 EUR és 112.500 EUR összegben jelölték meg. Az adásvételi szerződéshez képest tehát mindkét iratban pontosan 100.000 EUR összeggel eleve kevesebb összegben határozták meg a 2. és 3. részlet összegét, és ehhez képest határozták meg a vételárengedmény folytán csökkenő összeget.

[79] Ugyancsak téves és nem cáfolja a megállapított tényeket a 2021. február 26-i szerződésmódosítás ténye. A perben nem e szerződés érvényességének volt jelentősége, hanem az annak létéből levonható következtetéseknek. Egyebekben helytelenül hivatkozik arra a felperes, hogy ehhez nem kellett a tulajdonos jóváhagyása, mert e szerződés-kiegészítéssel elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak a felek, ami egyértelműen az ingatlan megterhelése, a rendelkezési jog korlátozása. E szerződés akkor bírhatott volna jelentőséggel a tényállás megállapítása körében, ha arról törvényes képviselő tud és jóváhagyja. Ebben az esetben ugyanis valóban megkérdőjelezhető lenne, hogy a teljes vételár a 2020-ban történt fizetések folytán kiegyenlítésre került-e.

[80] Végül a 2020. március 3-i opciós szerződésben szereplő helyrajzi számot eleve iratellenesen kifogásolja a fellebbezés, mert abban a hrsz.1. szerepel helyesen, és csak 2020.

március 24-én valósult meg a telekmegosztás, jött létre a hrsz1-ú ingatlan. Egyebekben az elsőfokú ítélet [89] bekezdése ezzel kapcsolatban kifejezetten indokolást tartalmaz, mely szerint az érdemi szakban meg nem engedett új tényként a Pp. 214. § (5) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyta. Ezt a fellebbezés nem támadta. Alaptalan az az észszerűségre alapított érv is, hogy a pandémia már május 6-án is fennállt, ez nem indokolhatta a május 8-i módosítást. Egyrészt nyilvánvalóan kifejezetten racionális, másrészt semmi nem igazolja, hogy május 6-ra végleges döntés született az adásvételről. Az alperes állítása szerint ugyanis a felperes egyoldalúan íratta alá a szerződést a maga részéről.

[81] A fentiekben kifejtettek szerint helytálló elsőfokú tényállás alapulvételével azt kellett az ítéltáblának vizsgálni, hogy a nem vitásan cégjegyzékbe be nem jegyzett törvényes képviselőtől és tanútól által aláírt és megkötött megállapodások, nyilatkozatok tekintetében képviseleti joguk fennállt-e, illetve azok a felperesi és alperesi társaságra nézve joghatást kiváltott-e. E körben is egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával.

[82] A fellebbezés alapvetően a látszaton alapuló képviselet Ptk. 6:18. § (2) bekezdése szerinti feltételeinek fennálltát vitatja.

törvényes képviselőtől esetében azonban az elsőfokú ítélet – helyesen – elsősorban a Ptk. 6:14. § (1) bekezdése alapján állapította meg nyilatkozatainak az alperesre kiterjedő hatályát az (esetleges) álképviselőként való eljárásának utólagos jóváhagyására tekintettel. Ezt a fellebbezés nem támadta. A fellebbezési ellenkérelemben tételesen is felsorolt nyilatkozatok alapján kétség sem fér hozzá, hogy az utólagos (írásbeli) jóváhagyás szabályszerűen és többszörösen is megtörtént. Annak pedig nincs jogi jelentősége, hogy törvényes képviselőtől utóbb ügyvezetőként saját korábbi eljárását hagyta jóvá, ennek jogi akadályát a fellebbezés sem jelölte meg.

tanútól vonatkozásában pedig az elsőfokú ítélet – szintén helyesen – a 2020. május 8-i alapítói határozaton alapuló törvényes képviseleti jog fennálltát állapította meg, azaz ügyvezetői minőségében tett nyilatkozatai alapján állapította meg a képviseleti joga fennálltát és nyilatkozatainak a felperesre kiterjedő joghatását a 2020. május 8-i nyilatkozatok tekintetében. A korábbi nyilatkozatokat illetően pedig – amint arra a fellebbezési ellenkérelem is helyesen utal – az is helytálló jogkövetkeztetése az elsőfokú bíróságnak, hogy a május 8-án aláírt vételárcsökkentő megállapodás aláírásával, abban a 100.000 EUR összegű opciós díj elszámolásával és az opció gyakorlására kijelölt alperessel való megállapodással egyértelműen, és írásban jóváhagyta a korábbi (esetleges) álképviselőként való eljárását. Nincs tehát jelentősége az érdemi döntés szempontjából egyikük esetében sem látszaton alapuló képviselet szabályainak. Ettől függetlenül e körben is teljes mértékben egyetértett az ítéltábla az elsőfokú ítéletben kifejtetekkel.

[83] Mindezek alapján alperesi késedelem hiányában jogszabálysértés nélkül állapította meg az elsőfokú bíróság az elállás jogszerűtlenségét. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elállás jogszerűségét kizáró, ismételten felhozott előadását illetően az ítéltábla csupán utal arra, hogy az elsőfokú bíróság – ítéletében részletesen és helyesen indokoltak szerint – ezt meg nem engedett ellenkérelem-változtatásként már kirekesztette, és ennek elbírálására a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban sem volt lehetőség. Az elállás jogszerűtlensége folytán pedig a felperes használati díj iránti követelésének Ptk. 6:227. § (2)

bekezdése szerinti jogalapja hiányzik, ezért e körben az összegaszerűség és azzal kapcsolatos bizonyítás értékelése, kiegészítése szükségtelen, annak elutasítása megalapozott.

[84] Az ítéltábla a másodfokú eljárásban pervesztes felperest a Pp. 364. §-a folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felszámított, ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megtérítésére. Annak összegét a fellebbezési tárgyaláson tett módosításnak megfelelően – figyelemmel a Pp. 82. § (3) bekezdése szerinti korlátra – a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg Áfa nélkül.

Győr, 2025. október 29.

Dr. Maurer Ádám s.k.
s.k.

Dr. Zsitva Ágnes s.k.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró