

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.032/2015/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Martinecz Gergely ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve (címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (címe) II. rendű felpereseknek - a Dr. Cenner Tibor ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és II. rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesek ellen 200 000 euró és járulékai megfizetése iránt indított perében az Egri Törvényszék 12.P.20.235/2012/89. számú ítélete ellen a felperesek által 90. és 93. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti; fellebbezett részét megváltoztatja, és egyetemlegesen kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül az I. és II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 40 000 (Negyvenezer) Euró tőkéit és a tőke után 2012. október 16. napjától a kifizetés napjáig félévente az Európai Központi Bank által a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon lebonyolított legutóbbi főfinanszírozási műveletnél alkalmazott kamatlábnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot. Az I. és II. rendű felperest egyetemlegesen terhelő, az I. és II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1 080 000 (Egymillió-nyolcvan) forintra, az I. és II. rendű felperest egyetemlegesen terhelő, az államnak külön felhívásra fizetendő kereseti illeték összegét 1 200 000 (Egymillió-kétszázezer) forintra leszállítja; és kötelezi egyetemlegesen az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - külön felhívásra - 300 000 (Háromszázezer) forint kereseti illetéket.

Kötelezi egyetemlegesen az I. és II. rendű alperest, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen az I. és II. rendű felperesek részére 500 000 (Ötszázezer) forint összegű másodfokú perköltséget, valamint az államnak - külön felhívásra - 988 480 (Kilencszáznyolcvannyolcezer-négyszáznyolcvan) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

Az alperesek tulajdonában állt **"B"** községben több helyrajzi számon 3,7782 hektár belterületi és mintegy 46 hektár külterületi ingatlanokból álló tanya jellegű terület.

2008. januárjától a felperesek és az alperesek képviselőjében eljáró **O. Zs.** között az ingatlanok eladása tárgyában tárgyalások zajlottak; amelyek során nehézséget okozott, hogy a külföldi állampolgárságú felperesek a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 7. §-a (2) bekezdésének rendelkezései értelmében a külterületi ingatlanokon tulajdonjogot szerezni nem tudtak. A tárgyalások kezdetén a felperesek a belterületi ingatlanok megvásárlását, míg a külterületi ingatlanok közül a „jobb oldali”, mintegy 20 hektár terület 3 évig történő bérletét, majd a bérleti díj beszámításával azok megvásárlását javasolták; az alperesek pedig mind a belterületi, mind a külterületi ingatlanokat egy időben kívánták értékesíteni. Az alperesek többször is ajánlatokat közöltek az értékesítés módjára és a vételár összegére vonatkozóan - így először azt javasolták, hogy a belterületi ingatlanokat kb. 480 000 euró, a 46 hektár külterületi ingatlanokat kb. 184 000 euró, együtt lefelé kerekítve 650 000 euró vételárért szándékoznak értékesíteni, ezt követően olyan ajánlatot is tettek, hogy a belterületi és a jobb oldali külterületi ingatlanokat 400 000 + 100 000 euró vételárért, majd 400 0000 + 70 000 euró vételárért egyösszegű kifizetéssel értékesítenék. A 2008. április 10-i e-mail útján pedig azt közölték, hogy vagy a felperesek szerződéskötéskor 400 000 eurót, majd egy éven belül 70 000 eurót, vagy pedig egy összegben a belterületi ingatlanokért 470 000 eurót fizetnek, és mindkét esetben a 20 hektár külterületi ingatlanra vonatkozóan elővásárlási szerződést és 99 évre szóló bérleti szerződést kötnek.

2008. április 22. napján a peres felek között három, **Dr. S. R.** ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződés jött létre. Az első, az *adásvételi szerződés* értelmében az alperesek eladták a felperesek részére egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a **"B"** belterület 404, 405, 407, 408 és 409 helyrajzi számú, összesen 3,7782 hektár területű ingatlant, míg a felperesek vállalták az ingatlanok 470 000 euró vételárát megfizetni úgy, hogy abból 47 000 eurót a szerződéskötés napján, 353 000 eurót legkésőbb 2008. május 6. napjáig, 70 000 eurót pedig 2009. február 10. napjáig vállaltak az alperesek bankszámlájára átutalni. A vételár teljes összegét a felperesek megfizették, a belterületi ingatlanokon tulajdonjogot szereztek. A második, az *adásvételi előszerződés* szerint a peres felek vállalták, hogy az alperesek tulajdonában álló **"B"** külterület 076/1, 076/2, 076/3, 077/2, 081/1., 081/2, 081/3 és 086/1 helyrajzi számú, összesen 20,0633 hektár területű ingatlanra a felpereseknek az 1994. évi LV. törvény 7. §-ának (2) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési joguk megnyitától számított 60 napon belül, de legkésőbb 2011. december 31. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek; az ingatlanok vételárát 100 euró összegben határozták meg. A harmadik, a *kölcsönszerződés* értelmében a felperesek 40 000 euró összegű kölcsönt nyújtottak az alperesek részére, akik vállalták ezt az összeget legkésőbb 2011. július 1. napjáig visszafizetni azzal, hogy amennyiben a felperesek nem teljesítik az adásvételi szerződésben meghatározott vételárfizetési kötelezettségüket, úgy a kölcsönszerződést a felek semmisnek tekintik.

A külterületi ingatlanokra a peres felek a végleges adásvételi szerződést nem kötötték meg, az ingatlanokat utóbb az alperesek a 2012. október 16-án kötött csereszerződéssel értékesítették.

A peres felek között a Heves Megyei Bíróság előtt 5.P.20.126/2010., majd 12.P.20.179/2011. számon a belterületi ingatlanokat terhelő jelzálogjogok törlésének határidőben elmaradása miatt vételár-csökkentés, majd az utólagos törlések után a perköltség megfizetése tárgyában volt folyamatban per.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen árleszállítás, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén kérték kötelezni egyetemlegesen az alpereseket 200 000 euró és 2012. január 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatai és a perköltség megfizetésére. Előadták, hogy a 2008. április 22. napi adásvételi szerződésben a vételárat a belterületi és az előszerződésben érintett külterületi ingatlanokra együttesen határozták meg - az adásvételi szerződésben és a kölcsönszerződésben összesen kikötött, ténylegesen megfizetett - 510 000 euróban, amelyből azon külterületi ingatlanokra eső rész, amely ingatlanokon végül tulajdonjogot nem szereztek, 200 000 euró, és amely összeg a részükre visszajár.

Az alperesek a kereset elutasítását, a felpereseknek perköltségükben marasztalását kérték azzal, hogy a vételár meghatározására az okiratok tartalma szerint került sor, a kölcsönszerződés alapján viszont nem történt tényleges pénzátadás.

Az elsőfokú bíróság 89. sorszámú ítéletével az I. és II. rendű felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. és II. rendű alperesnek 2 500 000 Ft perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 1 500 000 Ft kereseti illetéket.

Az első fokú ítélet indokolása szerint a felperesek az alpereseket terhelő jogszavatosságra jogot nem alapíthattak, mivel 2008. április 22. napjától számított egy éves törvényi határidőn belül a szerződést nem támadták meg, ezért a keresetük árleszállítás címén nem lehetett alapos. Nem alapíthattak kötelmi igényt jogalap nélküli gazdagodásra sem, mert egymással 2008. április 22. napján három szerződést is kötöttek, jogait és kötelezettségeiket a szerződések határozzák meg, így nem kerülhetett sor a szubszidiárius jogcím alkalmazására. Mindezen felül az elsőfokú bíróság azt állapította meg a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, hogy a felperesek nem tudtak eleget tenni az arra vonatkozó bizonyítási kötelezettségüknek, hogy az adásvételi előszerződésben meghatározott külterületi ingatlanok szerződéses vételárát is megfizették az alperesek részére. Önmagában az a tény, hogy sem az adásvételi szerződés, sem az adásvételi előszerződés az egyes ingatlanok vonatkozásában külön-külön a vételárat nem tüntette fel, még nem bizonyítja azt a felperesi hivatkozást, hogy tényleges szerződéskötési akaratuk a két okirattal érintett valamennyi ingatlan együttes megszerzését célozta, és egyidejűleg valamennyi ingatlan vonatkozásában meg is fizették a szerződéses vételárat. Nem támasztja alá a felperesek előadását az sem, hogy az adásvételi előszerződés a külterületi ingatlanok vonatkozásában csupán 100 euró vételárat határozott meg, ugyanis a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltakra is figyelemmel az előszerződés érvényes

létrejöttéhez a szerződő feleknek a szerződéses vételár vonatkozásában is egybehangzó nyilatkozatot kellett tenni, azonban a felek nem zárták el magukat attól a lehetőségtől, hogy a végleges adásvételi szerződésben kölcsönösen elfogadott forgalmi értéket határozzanak meg. Az a körülmény sem alkalmas a külterületi ingatlanok vételára megfizetésének a bizonyítására, hogy az alperesek 2008. május 31. napjától lehetőséget biztosítottak a felperesek részére arra, hogy lovaikat és a lovakhoz tartozó ingóságaikat az ingatlanokon tarthassák, mivel az alpereseknek csak az a szándéka igazolható, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére biztosított időpontig a felperesek a rendelkezési jog részjogosítványai közül kizárólag a birtoklás jogát gyakorolhassák, célhoz kötöten az állattartással összefüggésben. A külterületi ingatlanok vételárának a megfizetését a szerződéskötéseket megelőző tárgyalás során keletkezett elektronikus levelezés, a perben tanúként meghallgatott, az alpereseket az ügyletkötésben képviselő **O. Zs.**, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd, **Dr. S. R.** tanúvallomása sem támasztja alá. A külterületi ingatlanok vételára megfizetésének a bizonyíthatatlansága miatt az elsőfokú bíróság elutasította a felpereseknek az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás elrendelésére irányuló bizonyítási indítványát. Ezzel együtt az elsőfokú bíróság **L. J.** érdektelen tanú vallomása, valamint az alperesek által csatolt magánszakértői vélemény alapján azt állapította meg, hogy a felperesek által megvásárolt belterületi ingatlanok komoly forgalmi értéket képviseltek, a lovas turizmussal összefüggésben az ingatlanok hasznosításának lehetősége kedvező volt, ami alátámasztotta az alperesek azon következetes ténybeli előadását, miszerint kizárólag a belterületi ingatlanok forgalmi értékeként fogadták el az adásvételi szerződésben megjelölt szerződéses vételárat. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az elsőfokú bíróság úgy találta, hogy a kölcsönszerződésben meghatározott 40 000 euró megfizetése nem történt meg, ezzel együtt sem vezethető le összecszerűségében a felperesek 200 000 euróban megjelölt kereseti követelése. Mindezek alapján a felperesek keresetét egészében elutasította. A pervesztes felpereseket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján kötelezte a kereseti illeték viselésére, valamint a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti elsőfokú ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték elsődlegesen az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet részbeni megváltoztatását és az alperesek 40 000 euró és 2012. január 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kötelezését, kérték továbbá az alperesek kötelezését az első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Az elsődleges fellebbezési kérelmük teljesítését indokolja, hogy a külterületi ingatlanok forgalmi értékét, az összes ingatlanon belüli arányát szakértői bizonyítás tisztázhatja, amelyre vonatkozó indítványukat az elsőfokú bíróság az eljárási szabályokkal ellentétesen utasította el. A másodlagos fellebbezési kérelmük alapja pedig, hogy a kölcsönszerződés alapján a felperesek részére *legalább* a megfizetett 40 000 euró a szerződés szerint visszajár. A fellebbezésükben előadták, hogy az első fokú ítéletben foglaltakkal ellentétben a peradatokból az állapítható meg, hogy a három részletben teljesített vételár a perbeli előszerződésben felsorolt bekölcei földterületek ellenértékét is magában foglalta, amely ellenszolgáltatásért az alperesek semmilyen szolgáltatást nem nyújtottak. A felperesek

álláspontját támasztja alá, hogy az előszerződésben 8 ingatlan vételáraként mindössze 100 euró összeget határoztak meg, és bár a vételárat valóban írásban kellett rögzíteni, értelmetlen szerződéskötési kötelezettséget vállalni a valós vételár meghatározása nélkül, hiszen ezzel a felek úgy kötelezik magukat jövőbeni szerződéskötésre, hogy az adásvételi szerződés egyik leglényegesebb eleme tisztázatlan marad. Helytelenül értékelte a bizonyítékokat az elsőfokú bíróság úgy, hogy azok nem igazolják, hogy a kikötött összesen 510 000 euró összeg a belterületi és az előszerződésben meghatározott külterületi ingatlanok együttes vételára lett volna. Ezt támasztja alá a szerződéskötést megelőző napon az okiratszerkesztő ügyvédhez eljuttatott feljegyzés, továbbá az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása, aki kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a felperesek a lovardát és a hozzá tartozó külterületi földeket komplexen, együttesen szeretnék volna megvenni és működtetni, és így alakult ki a vételár. Ezt erősíti **O. Zs.** tanúvallomása is, mely szerint a felek közötti ügylet tárgyát a belterületi és az előszerződésben megjelölt külterületi ingatlanok együtt képezték. Ugyanez egyértelműen levezethető volt a szerződéskötéseket megelőző tárgyalások során tett levélváltásokból, amely eredményeképpen az alperesek maguk tettek ajánlatot az ingatlanok 470 000 euró együttes vételárára vonatkozóan, amelyből a külterületi ingatlanok vételára 70 000 euró volt. A kölcsönszerződés megkötése is a felperesek álláspontját igazolja, mert azt jelenti, hogy a kölcsönszerződés egyfajta biztosítéka volt a tulajdonszerzés nélkül teljesített vételár részbeni visszafizetésének. Helytelen volt az az ítéleti álláspont, hogy a jogalap nélküli gazdagodás szabályai ne lettek volna alkalmazhatók, mivel a külterületi ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötésének elmaradásával a kifizetett vételár okafogyottá vált, a felperesek nem rendelkeznek érvényes jogcímmel a külterületi földek vételárának a megtartására, így a vagyoni előny jogalap nélkül jelentkezik náluk.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet helybenhagyását, a felpereseknek másodfokú költségeikben marasztalását kérték. Előadták, hogy a belterületi ingatlanok vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés egyértelműen a belterületi ingatlanok vételáraként írja a 470 000 euró összeget, a felperesek ezzel ellentétes álláspontját nem sikerült a perben bizonyítaniuk. Hivatkozásukkal szemben a szerződéskötéseket megelőző levelezés nem támasztja alá a felperesek álláspontját, abból az derül ki, hogy valamennyi bekölcei ingatlanukat együttesen hirdették meg 650 000 euró áron, és a tárgyalások eredményeképpen végül a felperesek csak a belterületi ingatlanokat, azaz egy felszerelt, jól működő lovas panziót vásároltak meg 470 000 euró vételáron. Semmi nem támasztja alá, hogy ebből 200 000 euró a külterületi ingatlanok ellenértéke lett volna. Nyilvánvalóan nem fizethettek olyan vagyontárgyakért jelentős összeget a felperesek, amelyeknek jogos tulajdonosává legkorábban a külföldiek számára fennálló tulajdonszerzési korlát miatt 3 év múlva válhattak volna. Kétségtelen, hogy a felperesek a külterületi ingatlanokat is meg akarták vásárolni, de ebből még nem következik, hogy a belterületi ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés azok vételárát is magában foglalta volna.

A Pp. 235. §-ának (1) bekezdése szerint a fellebbezésben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a fellebbezés irányul, és elő kell adni, hogy a fél a határozat *megváltoztatását* mennyiben és milyen okból kívánja. Mivel a fellebbezés kötelező tartalmi követelménye annak a megjelölése, hogy amennyiben a másodfokú bíróság szerint a fellebbezés

érdemben elbíráható, akkor az első fokú ítélet megváltoztatását a fellebbező fél milyen részben kéri, ezért a hatályon kívül helyezés iránti fellebbezési kérelem is csak a megváltoztatás iránti kérelem terjedelméhez igazodhat, függetlenül attól, hogy a Pp. 252. §-a (1) és (2) bekezdésében szabályozott esetekben a fellebbezés elbírálása következtében a kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül is sor kerülhet hatályon kívül helyezésre. Mindebből az következik, hogy az első fokú ítélet a keresetet a 40 000 Euró és járulékait meghaladó részében elutasító rendelkezései ellen a felperesek nem terjesztettek elő fellebbezést, ezért ezeket a rendelkezéseket a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján az ítélet tábla nem érinthette.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja szerint tárgyaláson kívül bírálta el, és azt a következők szerint - a késedelmi kamatfizetési kezdő időpont kivételével - alaposnak találta:

A fellebbezés elbírálása szempontjából az ítélet tábla rámutat arra, hogy a fellebbezés iránya annak indokolásával nem volt egészében következetes. A felperesek a másodfokú eljárásban ugyanis - ellentétben az elsőfokú ítéletet megelőző tárgyalás berekesztéséig fenntartott módosított keresetükkel - kifejezetten a kölcsönszerződésben meghatározott, általuk az alperesek részére megfizetett 40 000 Euró összeg visszatérítésére tartottak igényt, ezzel szemben továbbra is arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződésben foglaltakkal ellentétben az abban kikötött, a kölcsönszerződéstől függetlenül átadott vételár a belterületi és a külterületi ingatlan ellenértékét is magában foglalta. A felperesek ezzel kapcsolatos előadása egyébként is ellentmondásos volt, mert hol arra hivatkoztak, hogy az ingatlanok vételárát egységesen határozták meg 470 000 euróban, hol azt adták elő, hogy a belterületi ingatlanok vételára 400 000 euró, a 20 hektár alapterületű külterületi ingatlanok vételára 70 000 euró lett volna, hol pedig 510 000 euró együttes vételárban megállapodásról számoltak be. Mindezekkel együtt az átadott pénzeszegek rendeltetésének a meghatározása, és a fellebbezéssel érintett kereset alapossága tekintetében az ítélet tábla elengedhetetlennek tartotta a felek közötti tárgyalási folyamatnak, a megkötött szerződések tartalmának, a ténylegesen létrejött jogviszony feltételeinek, és az egyes pénzmozgásoknak a részletes vizsgálatát, mert csak ezek alapján lehet arra vonatkozóan érdemi döntést hozni, hogy a felperesek alappal tarthatnak-e igényt az általuk átadott pénzeszeg egy részének a visszafizetésére.

Az elsőfokú bíróság a kérelem és az ellenkérelem keretei között a szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást a bizonyítékoknak a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerinti mérlegelésével nagyobb részben helyesen állapította meg, az érdemi döntésével és annak jogi indokaival az ítélet tábla azonban csak részben értett egyet:

Az első fokú bíróság az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező eljárási szabálysértést nem követett el.

A Pp. 177. §-ának (1) bekezdése szerint ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki.

A felperesek alaptalanul sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a külterületi ingatlanok forgalmi értékének a meghatározása céljából nem rendelt el szakértői bizonyítást.

A perben a felperesek ugyanis a szerződéseket feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva nem támadták meg, hanem arra hivatkoztak, hogy a kikötött vételár része volt megállapodásuk szerint a külterületi ingatlanok vételára is. Ezért nem azt kellett bizonyítaniuk, hogy az előszerződésben érintett ingatlanoknak mennyi volt a valós forgalmi értékük, hanem azt, hogy megállapodásuk szerint az átadott összegből milyen részt fordítottak volna a külterületi ingatlanok megvásárlására. Ebből következően az elsőfokú bíróság a Pp. 3. §-ának (4) bekezdése értelmében, mint a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelent, alappal utasította el a felpereseknek az ingatlan-forgalmi szakértői bizonyítás iránti indítványát.

Az ítélet tábla osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperesek kereseti követelése árleszállítás jogcímén nem lehetett alapos.

A 2014. március 14. napjáig hatályos Ptk. (a továbbiakban: Ptk.) 370. §-ának (1) és (3) bekezdése értelmében ha harmadik személynek a dolgon olyan joga áll fenn, amely a vevő tulajdonjogát korlátozza, a vevő megfelelő határidő kitűzésével tehermentesítést követelhet, és a tehermentesítésig megtagadhatja az ehhez szükséges összeg megfizetését; ha a tehermentesítés lehetetlen vagy aránytalan költséggel járna - többek között - a teher átvállalása fejében a vételár megfelelő csökkentését követelheti.

A Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak; míg a 306. §-a (1) bekezdésének b) pontja értelmében hibás teljesítés esetén a jogosult - többek között - megfelelő árleszállítást is igényelhet.

A vételár csökkentésére a fentiek szerint alapot adó jogszavatosság vagy kellékszavatosság a perbeli eseten szóba sem jöhet, mivel az alperesek a 2008. április 22. napi adásvételi szerződésben meghatározott 5 belterületi ingatlan tulajdonjogát a kikötött vételáron a felperesekre átruházták, a tehermentesítés elmaradása, amellyel kapcsolatban a Heves Megyei Bíróság előtt 5.P.20.126/2010., majd 12.P.20.129/2011 számon per volt folyamatban, pedig utóbb rendeződött, a szerződés alapján az alperesek nem teljesítettek hibásan. Amennyiben a felperesek bizonyították volna, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár az okiratok tartalmával ellentétben a külterületi ingatlanok ellenértékét is magában foglalta volna, úgy érvényes szerződés megszegésére alapított árleszállítás iránti igényt nem terjeszthettek volna elő, a tulajdonjog átruházása ugyanis az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerülő tulajdonváltozást feltételez, amelyre az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. §-ának (2) bekezdése értelmében kizárólag okirat alapján kerülhet sor, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés elengedhetetlen érvényességi kelléke az írásba foglalás, a kötelező alakíság megsértésével kötött szerződés a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése szerint semmis. A semmis megállapodás érvénytelensége folytán a felek által célzott joghatások nem érhetőek el, vagyis az alpereseket sem terhelte olyan kötelezettség, hogy a külterületi

ingatlanokat a felperesekre átruházzák, ezért a szerződésszegés következményeinek az alkalmazása nem volt lehetséges, mivel erre csak érvényes szerződés alapján kerülhet sor, a külterületi ingatlanok átruházásának érvényes szerződési kötelezettsége hiányában árleszállítás iránti igény sem érvényesíthető. Arra pedig helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy amennyiben a kereseti követelés tartalma szerint azon alapult, hogy a felperesek a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben lettek volna - úgymint, hogy a kikötött vételár nem foglalja magában a külterületi ingatlanok ellenértékét -, és ezen tévedésüket az alperesek okozták vagy felismerhették, ilyen tévedésre nyilvánvalóan nem is hivatkozhattak, mert a szerződéskötéseket megelőző tárgyalások tartalmából és az egyidejűleg megkötött, a külterületi ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződésekből következően nem lehettek tévedésben abban a tekintetben, hogy tulajdonszerzési korlát miatt végleges adásvételi szerződést csak a belterületi ingatlanokra köthetnek, a szerződés szövegezéséből pedig egyértelmű volt, hogy az adásvételi szerződés a külterületi ingatlanokat nem foglalta magában, az ott kikötött vételárként kifejezetten csak a belterületi ingatlanok ellenértékét határozták meg. Mindezen túl ezen a címen a Ptk. 236. §-ának (1) és (2) bekezdései szerint a tévedés felismerésétől számított egy éven belül lehetett volna egyébként is csak a szerződést megtámadni.

Abban nem osztotta az ítéltábla az első fokú ítélet álláspontját, hogy a felek közötti szerződéses jogviszony mellett a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazása eleve kizárt.

A Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése szerint aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.

A jogalap nélküli gazdagodás ugyan szubszidiárius jogcím, tehát nem alkalmazható, ha a követelésnek más jogszabályon vagy szerződésen alapuló jogcíme van. Önmagában azonban a szerződés megkötése nem zárja ki a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazhatóságát akkor, ha a vagyoneltolódásra a szerződéses jogviszony nem adott jogalapot, így mert a kifizetésre a szerződési rendelkezésekkel ellentétben került sor, vagy az adott gazdagodást érintően a felek között nem jött létre, vagy érvénytelenül jött létre megállapodás. Amennyiben tehát a felperesek bizonyítani tudják azt, hogy a külterületi ingatlanok vételárát részben előre megfizették, azonban ezekre az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés nem jött létre, úgy jogcím nélküli tartozatlan kifizetés keletkezett, amely visszafizetésére az alperesek kötelesek.

Helytállóan alkalmazta az elsőfokú bíróság a Pp. 164. §-ának (1) bekezdését úgy, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéses rendelkezésekkel ellentétben az alpereseket terhelte annak a bizonyítása, hogy a kikötött vételár részeként a külterületi ingatlanok ellenértékét is részben megfizették.

A Pp. 196. §-a (1) bekezdésének e) pontja értelmében a (teljes bizonyító erejű) magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy a kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el, ha - többek között - ügyvéd az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével

bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el.

A 2008. április 22. napi teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés az ellenkező bizonyításáig bizonyítékul szolgált arra, hogy a peres felek, így a felperesek elfogadták a **"B"** belterület 404, 405, 407, 408 és 409 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjoga átruházásának az ellenértékeként 470 000 euró vételár megfizetését, továbbá az ugyanazon a napon kelt, ugyancsak teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi előszerződés szerint elfogadták, hogy a külterületi ingatlanok vételára ettől függetlenül 100 euró összeg, de a későbbi végleges adásvételi szerződésben esetlegesen más összegben kikötött vételárba sem számíthat bele az okiratok tartalmából következően a belterületi ingatlanok vételára, míg a szintén azonos dátumú és teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönszerződés bizonyítja a felperesek részéről *ezen felül* 40 000 Euró összeg az alpereseknek, visszafizetési kötelezettség melletti átadását.

A Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A polgári perjog szabad bizonyítási elvéből nemcsak az igénybe vehető bizonyítási eszközök szabadsága, hanem a bizonyítás eredményének a szabad mérlegelése is következik. A bizonyítékok szabad mérlegelése során a bíróság azt értékeli, hogy a felek tényállításait az általuk rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alátámasztották-e vagy sem. A bíróság által megállapított tényállás akkor felel meg az eljárásjogi szabályoknak, ha az összhangban áll a periratokkal, okszerű és helyes következtetéseken nyugszik, a logikai szabályoknak megfelel, nem ésszerűtlen, és az ítélet indokolásában a bíróság megfelelően számot ad arról, hogy a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján miért fogadta el az adott ítélet alapjául.

Az elsőfokú bíróság a per adataival összhangban, okszerű következtetések alapján, a logikai szabályoknak megfelelően adott számot arról, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok miért nem voltak elégségesek az adásvételi szerződés tartalmának a megdöntésére, ezáltal annak a bizonyítására, hogy a kikötött 470 000 Euró vételár a külterületi ingatlanok ellenszolgáltatása is volt; ugyanakkor nem vette figyelembe, hogy az adásvételi szerződésen és az adásvételi előszerződésen felül a felek között egy harmadik, kölcsönszerződésnek nevezett megállapodás is létrejött, amely az előzőeken túlmenő további pénzüsszegek átadását igazolta.

A pert megelőző levelezés során ugyan kétségtelenül az alperesek részéről felmerült olyan ajánlat, amely a belterületi és a mintegy 20 hektár alapterületű külterületi ingatlanok együttes vételáraként fogadott volna el 470 000 euró összeget, azonban arra is figyelemmel kellett lenni, hogy a felek álláspontjaikat folyamatosan változtatták, és egymáshoz igazították, továbbá, hogy a fizetendő vételárat befolyásolta a teljesítés ideje és módja. A közvetlenül a szerződéskötéseket megelőző, 2008. április 10-i alperesi ajánlat már vagylagosan kizárólag a belterületi ingatlanokért fizetendő 470 000 euró vételárban megállapodást is felvetette, így bár az alperesek által sem vitatottan a felperesek a

belterületi ingatlanokon felül az előszerződésben rögzített külterületi ingatlanok megvásárlására is törekedtek - nem lehet az előzetes levelezés alapján olyan egyértelmű kijelentést tenni, hogy a peres felek megállapodtak volna arról, hogy a kikötött 470 000 euró vételár valamennyi érintett ingatlan ellenértéke.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a perben meghallgatott tanúk nyilatkozatai sem támasztják alá az adásvételi szerződés tartalmától eltérő felperesi előadást. Az okiratszerkesztő ügyvéd, **dr. S. R.** ugyan azt adta elő, hogy a felperesek együtt kezelték az ingatlanokat, de úgy is nyilatkozott, hogy a felek egybehangzó nyilatkozatát foglalta okiratba, és az előszerződésben írt 100 eurót elfogadták a felek kölcsönösen vételárként, egyébként az okiratot nem is szerkesztette volna meg. **O. Zs.** tanúvallomásában arra hivatkozott, hogy az alperesek együttesen kívánták az ingatlanokat értékesíteni, de annak a lehetősége nem volt adott, a vételár meghatározása egy hosszú egyeztetés eredménye volt, **L. J.** tanúvallomásában ugyan úgy nyilatkozott, hogy a belterületi és a külterületi viszont a szerződések a felek akaratát tükrözték, abba nem volt beleszólása. ingatlanok lovas szolgáltató egységet képeztek, azonban a turisztikai szolgáltatások tekintetében a nagyobb értéket a belső terület jelentette, ugyanakkor arról nem volt tudomása, hogy a tárgyalások eredményeképpen mennyi lett a tényleges szerződéses vételár, és az mit foglalt magába. Mindezekből következően egyetlen tanú sem tett olyan nyilatkozatot, amely szerint az adásvételi szerződés tartalmával ellentétesen az ott kikötött vételár a külterületi ingatlanok ellenértékét is magában foglalta volna. Ilyen következtetés a felperesek által hivatkozott feljegyzésből sem vonható le, mivel az egyrészt csak a szerződés tartalmára vonatkozó szándékot közölte, és bár rögzítette azt a kívánalmat, hogy meg kell határozni, hogy a vételárból mennyi a belterületi és a külterületi ingatlanok vételára, azonban a feljegyzés sem tartalmazta azt, hogy a nem vitatottan átadott 470 000 euró vételár a külterületi ingatlanok ellenértékét is magába foglalná.

Alappal hivatkoztak azonban arra a felperesek, hogy igényt tarthatnak a kölcsönszerződésben meghatározott 40 000 euró visszafizetésére.

A perben tett nyilatkozataik során maguk a felperesek is elismerték, hogy 40 000 euró nem kölcsön jogcímén került átadásra (17. sorszámú jegyzőkönyv, ötödik bekezdés), hanem biztosítékként szolgált volna a külterületi ingatlanok végleges adásvételi szerződésének elmaradása esetén. Az alperesek az okiratok tartalmával szemben viszont vitatták a pénzösszeg tényleges átadását. Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy ezen pénzösszeg átadására előtte nem került sor, ugyanakkor a felek előtte annak megfizetéséről nyilatkoztak. A rendelkezésre álló bizonyítékokat az ítélet tábla a Pp. 206. §-ának (2) bekezdése szerinti mérlegelési jogkörében úgy értékelte, hogy a kölcsönszerződés elnevezésű okirat és az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása alátámasztják a 40 000 Euró megfizetését, de a bizonyítékok ilyen értékelése mellett szólnak a szerződéskötést megelőző tárgyalások is, amely során a felek között konszenzus alakult ki a 20 hektár külterületi ingatlan megvásárlásában is. A szerződéskötéseket megelőzően a peres felek csak az ingatlanok adásvétele céljából tárgyaltak egymással, ezen felül közöttük semmilyen más olyan jogviszony nem állt fenn, amely kölcsön jogcímén pénz átadását indokolta volna, de maguk a felek is kifejezetten olyan nyilatkozatot tettek, hogy közöttük kölcsön jogcímén pénz átadására nem került sor. A kölcsönszerződés

tervezetében a visszafizetési határidőt még az előszerződés alapján vállalt szerződéskötési végső határidőhöz igazították, ebből következően az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy a felek ezt az összeget a külterületi ingatlanokra a későbbiekben megkötendő adásvételi szerződésben meghatározandó vételár részeként kívánták elszámolni, ezért azt a külterületi ingatlanok vételára részének tekintették. A szerződéskötés elmaradása miatt az okirat szerint átadott részlet jogalap nélkülivé vált, így a felperesek annak visszafizetésére igényt tarthatnak.

A felek között nem volt vitatott, hogy a szerződéskötéseket követően a felperesek a külterületi ingatlan birtokába jutottak, amely birtoklás jogcíme az adásvételi szerződés megkötésének az elmaradásával ugyancsak megszűnt: ebből következően a jogalap nélkül megfizetett vételár, mint idegen pénz használata nem volt egyoldalú, mert a másik oldalon ezzel szemben állt a külterületi ingatlanok használata. Az így kialakult jogi helyzetet az ítéltábla az 1/2010 (VI.28.) PK véleményben foglaltak szerint találta indokoltnak megoldani. A vélemény 9. és 10. pontjai az érvénytelen szerződések jogkövetkezményei körében kifejtett, de a létre nem jött szerződés alapján ugyancsak jogcím nélkülivé vált szolgáltatások visszakövetelése részében is alkalmazható álláspontja szerint a kamat illetve a használati díj az eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső olyan járulékos igények, amelyek a visszatérítendő pénz-, illetve dologszolgáltatás adott időtartamon keresztül történt birtoklásán és használatán, mint többlettényállási elemen alapulnak; az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek egyike sem kötelezhető a másik javára használati díj illetve kamat megfizetésére, de a másik fél szolgáltatását egyoldalúan használó fél - ilyen kérelemre - kamat, illetve használati díj megfizetésére köteles. A kifejtett indokolás szerint a kölcsönösen jogalap nélkülivé vált szolgáltatások alapján a használati díj a teljesített dologszolgáltatás másik fél által jogalap nélkül történő birtoklásának és használatának az ellenértéke, a kamat pedig a visszajáró pénzzolgáltatás „használati díja”. Elszámolásuk alapja a jogalap nélküli gazdagodás: a fél a jogalap nélkül birtokolt és használt szolgáltatás hasznával jogalap nélkül gazdagodna. Ezeknek a szabályoknak a kamat és használati díj iránti igényekre vonatkozó alkalmazásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy mindkét fél jogalap nélküli birtokosnak minősül a másik fél szolgáltatása tekintetében, a felek ezért - eltekintve az egyenértékűség hiányán alapuló érvénytelenségi okoktól - a kölcsönösen birtokolt szolgáltatások hasznával egymással szemben nem kötelesek elszámolni.

Az alperesek ugyan kifejezett nyilatkozatukkal elálltak a használati díj megfizetése iránti viszontkeresetüktől, azonban fenntartották a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmüket, ezáltal a késedelmi kamat fizetése iránti kötelezettségüket sem ismerték el, így a jogvita elbírálása céljából vizsgálándó volt, hogy a kamatfizetési kötelezettséget kizárhatja-e a peres felek viszonylatában az egymással szemben kölcsönös jogalap nélküli használat.

Az alpereseket a fentiekben kifejtettekből következően nem terhelte a végleges adásvételi szerződés megkötésének elmaradása miatt jogalap nélkülivé vált 40 000 euró vételár részlet után késedelmi kamatfizetési kötelezettség mindaddig, amíg az ingatlanok használatára a felperesek is jogosultak voltak. A csereszerződések alapján az új tulajdonos 2012. október 16. napjától már rendelkezhetett a tulajdonjog egyes részjogosítványával,

így a kétoldalú használat a peres felek között már nem áll fenn, ezért ettől kezdődően az alperesek a visszafizetendő vételár után a Ptk. 364. §-a alapján alkalmazandó 301. §-a (1) és (3) bekezdése szerinti késedelmi kamat fizetésére kötelesek.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése értelmében a fentiek szerint megváltoztatta.

Az ítélet megváltoztatása következtében módosult az elsőfokú eljárásban meghatározott pernyertesség-pervesztesség aránya. A felemelt, 200 000 Euró tőkeösszegű kereseti kérelemhez igazodóan a felperesek 20 % mértékben lettek pernyertesek, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti 1 500 000 Ft kereseti illetéket az ítéletábra a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint a pervesztesség arányában megosztotta a felek között, míg a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) és b) pontjai, (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a szerinti, a pertárgy értékére és az indokolt jogi képviselési tevékenységre tekintettel - módosítva az elsőfokú bíróság által meghatározott mértéket - 1 800 000 Ft-ban indokoltan felszámítható elsőfokú ügyvédi munkadíjból a pernyertességhez igazodóan az alperesek oldalán jelentkező 1 080 000 Ft összegű különbözet egyetemleges megfizetésére kötelezte a felpereseket.

A felperesek fellebbezése eredményes volt, így az alperesek a másodfokú eljárásban pervesztettek lettek, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az ítéletábra az alpereseket egyrészt a felperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (1) bekezdésének a) és b) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján a fellebbezett értékre és az ahhoz kapcsolódóan kisebb jelentőségű, csak a fellebbezés előterjesztésére szorítkozó jogi képviselői munkára tekintettel 500 000 Ft összegű másodfokú perköltség, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. §-ának (1) bekezdése szerinti - a fellebbezés előterjesztésekor 308,9 Ft/euró középárfolyam alapul vételével - 988 480 Ft összegű fellebbezési illeték megfizetésére.

A perköltség vonatkozásában a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapult.

Debrecen, 2015. április 15.

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Pribula László s.k. előadó bíró,
Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő