

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szentés Béla Gyula ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Árgyelán Déniel ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, az **III. rendű alperes neve**. (III.rendű alperes címe) III. rendű, az **IV. rendű alperes neve**. (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a dr. Árgyelán Déniel ügyvéd által képviselt **V.rendű alperes neve** (címe) V. rendű és **VI.rendű alperes neve** (címe) VI. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a ... Törvényszék 2015. május 6. napján kelt .../44. számú ítélete ellen a felperes által 53. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az egyetemlegesen jogosult I., II., V. rendű alpereseknek 15 napon belül 400.000 (négy százezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesnek szándékában állt értékesíteni a tulajdonában álló ..., külterület ... hrsz.-ú ingatlanokat, mindösszesen 36.000.000 forint vételár ellenében. Vevőként a VI. rendű alperes jelentkezett, akivel a felperes 2013. január 11-én L. ügyvéd előtt adásvételi előszerződéseket kötöttek. Miután az ingatlanok mezőgazdasági területeket érintettek, a földtörvény rendelkezései szerint a vevők szerződésekben rögzített vételi ajánlatát meghatározott ideig közzé kellett tenni az elővásárlásra jogosultak számára. A vételi ajánlatokat a helyi önkormányzat polgármesteri hivatalában kifüggesztették, a kifüggesztés ideje alatt az I., II., V. rendű alperesek, mint elővásárlási jogosultak a vételi ajánlatot elfogadták.

Időközben a felperes a VI. rendű alperesnek, K. közjegyző helyettes előtt, 2013. március 14. napján közokiratba foglalt meghatalmazást adott az 5 db ingatlanra vonatkozó kifüggesztéssel, vételi ajánlat elfogadásával kapcsolatos iratok átvételére a vételi ajánlatok szerinti adásvételi szerződések megkötésére, a vételár átvételére és birtokba adásra.

A végleges adásvételi szerződéseket 2013. március 25-én B. ügyvédnél kötötték meg. A szerződéskötés során az eladó felperest az említett meghatalmazás alapján a VI. rendű alperes képviselte. A ... hrsz.-ú ingatlanra az I., II., V. rendű alperes nem tett vételi ajánlatot, a ... hrsz.-ú ingatlanokat a felperestől az I-II. rendű alperes vevők, a ... hrsz.-ú ingatlant a felperestől az V. rendű

alperes vevő vásárolta meg. Mindkét szerződést a felperes képviselőjében a VI. rendű alperes írta alá és ő vette fel az ügyvédi irodában a vevők által kifizetett, összesen 31.500.000 forint vételárat, amit azóta sem fizetett meg a felperesnek. A földhivatal a szerződések alapján a tulajdoni változást az ingatlan-nyilvántartásba átvezette.

A felperes feljelentése alapján a ... Rendőrkapitányság nyomozást indított magánokirat hamisítás és jelentős kárt okozó csalás gyanúja miatt, amely eljárásban a VI. rendű alperest és **B.-t** gyanúsítottként hallgatták meg.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a vételi ajánlatot tartalmazó adásvételi előszerződések, a végleges adásvételi szerződések, illetőleg a meghatalmazás érvénytelen, és kérte az eredeti állapot helyreállítását. A III. és IV. rendű alpereseket a fentiek túrására kérte kötelezni. Előadta, hogy a VI. rendű alperes megtevesztette őt, mind az előszerződések, mind a meghatalmazás létrejöttkor, ugyanis a VI. rendű alperesnek soha nem állt szándékában megvásárolni az ingatlanokat, a célja az volt, hogy helyette eljárva a vételárhoz hozzájusson, amit azóta sem fizetett meg részére. A felperes a meghatalmazást azért írta alá, mert erre a VI. rendű alperes rábeszélte.

Másodlagosan - amennyiben az érvénytelenség nem állapítható meg - a VI. rendű alperest kérte marasztalni 31.500.000 forint vételár és annak 2013. március 25-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata és perköltség megfizetésére.

Az I., II. és V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy a végleges adásvételi szerződések érvényesen létrejöttek. A szerződések érvényességét nem érinti, hogy a felperes és a meghatalmazottja között elszámolási viszony alakult ki, az eladó a vételárat nem kapta meg.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a VI. rendű alperest kötelezte, hogy fizessen meg a felperesnek 31.500.000 forintot és annak 2013. március 25-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 800.000 forint + ÁFA perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az egyetemlegesen jogosult I., II. és V. rendű alperesek javára 800.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltség megfizetésére. Kötelezte a VI. rendű alperest az állam javára 1.500.000 forint feljegyzett illeték és 1.850 forint állam által előlegezett költség viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejezte, hogy a Ptk.210.§ (4) bekezdése szerinti megtámadás abban az esetben megalapozott, ha a felperes azt tudja bizonyítani, hogy a VI. rendű alperes megtevesztéssel vette rá őt az előszerződés megkötésére, illetve a meghatalmazás, mint egyoldalú jognyilatkozat megtételére. A rendelkezésre álló adatok alapján azonban megállapítható volt, hogy a felperes szerződéses akarata megvolt az előszerződés szerinti ingatlanok eladására, tisztában volt a felperes azzal is, hogy az elővásárlási jogosultak nyilatkozatától függ, hogy a végleges adásvételi szerződés kik között jön létre, így az előszerződéseket érintően a VI. rendű alperes a felperest nem tévesztette meg.

A végleges adásvételi szerződések érvényessége körében rámutatott arra, hogy a perben meghallgatott **K.**, **V.**, **Sz.** és **Sz.** tanúk egybehangzóan nyilatkoztak arra vonatkozóan, hogy a felperes elmondása alapján készült a meghatalmazás, az ahhoz szükséges iratokat is az ügyfél szolgáltatta, aki részletes tájékoztatás kapott a meghatalmazás tartalmáról, annak következményéről, amit a felperes tudomásul vett és elfogadott. A felperes volt az, aki az iratátvételt és a

szerződéskötésre kért meghatalmazást, abba a VI. rendű alperes nem szólt bele, a megbeszélésen és végül az okirat elkészítésében a VI. rendű alperes nem vett részt. A tanúk egybehangzóan nyilatkoztak arra is, hogy a meghatalmazás visszavonására 2013. augusztus 12-én azért került sor, mert a felperes azt kifogásolta, hogy a vételárat mégsem kapta meg a VI. rendű alperestől.

A felperes bizonyítási indítványt terjesztett elő **B.** tanú meghallgatására, aki törvényi mentességével élve a tanúvallomást megtagadta, egyéb bizonyíték hiányában az egyoldalú nyilatkozat érvénytelenségét a felperes a perben nem bizonyította, amelyre figyelemmel nem volt megállapítható a végleges adásvételi szerződések érvénytelensége sem.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása az alpereseknek a felperes javára 31.500.000 forint, valamint 800.000 forint + ÁFA egyetemleges megfizetésére kötelezése, illetve az eredeti állapot helyreállítása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a felperes szándéka nem terjedt ki a VI. rendű alperes olyan irányú és terjedelmű meghatalmazására, mint amit a perbeli meghatalmazás tartalmaz. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság által a közjegyzői okiratba foglalt meghatalmazással kapcsolatban kihallgatott, a közjegyzői irodában dolgozó tanúk vallomásukban a konkrét esetre nem emlékeztek, csak általános jelleggel nyilatkoztak az eljárás rendjéről, ezért a konkrét esettel összefüggésben a felperesi előadás és a VI. rendű alperes vallomása szolgálhat alapul. Tekintettel a nyomozati eljárás folyamatban léteire, valamint arra, hogy a VI. rendű alperes mind a mai napig nem adta át a felperes részére a vételárat, egyértelmű, hogy a felperes vallomása írja le helyesen a helyzetet.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság azért utasította el a tulajdonjog visszajegyzésére vonatkozó kereseti kérelmet, mert az elővásárlási jogra jogosult alperesek az ingatlan-nyilvántartásba bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerezték meg a tulajdonjogot. Az elsőfokú bíróság a tulajdonszerzők jóhiszeműségét elfogadta, ez azonban teljesen életszerűtlen és feltételezéseken alapul. Hivatkozott arra, hogy az elővásárlási jogra jogosult alperesek a szerződések megkötése során nem tartották szükségesnek a kapcsolat felvételét az eladó felperessel. Álláspontja szerint a szerződéskötések körülményeiből egyértelműen kitűnik a vevők rosszhiszeműsége, így a tulajdonszerzésük törvényi védelme sem illeti meg őket.

Az I., II., V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául.

A felperes fellebbezésében azt kérte, hogy a másodfokú bíróság kötelezze egyetemlegesen az alpereseket a felperes javára 31.500.000 forint tőke, valamint 800.000 forint + ÁFA költség egyetemleges megfizetésére. Ilyen kereseti kérelme a felperesnek az elsőfokú eljárásban nem volt, így ez a fellebbezési kérelem a Pp.146.§-a alapján meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősül, ezért azzal a másodfokú bíróság érdemben nem foglalkozott.

Fellebbezési kérelmében kérte továbbá a felperes az eredeti állapot helyreállítását, amelynek jogalapja a felperes és VI. rendű alperes között létrejött adásvételi előszerződések, illetve a felperes és az I., II., V. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelensége lehetett volna. Az elsőfokú bíróság ítéletében ebben a körben kifejtett indokokkal a másodfokú bíróság is egyetértett. Az elsőfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal szemben az adásvételi előszerződés és az adásvételi szerződések érvénytelenségét nem azért nem állapította meg, mert az I., II., V. rendű

alperesek jóhiszemű, ellenérték fejében szerző vevők voltak, hanem azért, mert az érvénytelenségnek a jogszabályban megkívánt feltételei (Ptk.210.§ (4) bekezdése) a perbeli esetben nem voltak megállapíthatóak. Helyesen rögzítette a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság, hogy a felperes szerződési akarata a tulajdonát képező ingatlanok eladására irányult, illetőleg hogy az előszerződések megkötése során a felperes tisztában volt azzal, hogy az elővásárlása jogosultak nyilatkozatától függ, hogy a végleges adásvételi szerződés a felperes és a VI. rendű alperes, vagy a felperes és az elővásárlási jogra jogosultak között jön-e létre.

Alaptanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra is, hogy a meghatalmazás körülményeit illetően kihallgatott tanúk valamennyien csak általánosságban tudtak nyilatkozni a közjegyző által követett eljárásról. **K.** közjegyző helyettes tanúvallomásában (27. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal) előadta, hogy a tárgyaláson jelenlévő felperes nevet felismeri, ő volt nála személyesen és neki készítette el a meghatalmazást. Előadta a tanú, hogy a felperes magától is értelmesen mondta el, hogy miért jött és mit szeretne. Nem látta jelét rajta, hogy mentálisan zavart lenne. A felperes el tudta mondani, hogy mit szeretne. A felperes el tudta mondani, hogy miért jött, azt is hogy kit szeretne meghatalmazni. Nem pontos helyrajzi számokkal jelölte meg a meghatalmazásban foglalt ingatlanokat, körülírta azokat, meghatározta a helyüket, a rendeltetésüket, hozzávetőleges területüket. A felperes által elmondottakat lehetett azonosítani, ha nem így lett volna, akkor nem foglalta volna közjegyzői okiratba a kérését. Előadta bírói kérdésre a tanú azt is, hogy biztos benne, hogy a felperes elmondta, hogy el akarja adni az ingatlanjait, hogy mekkora ingatlanja van és hogy azok eladása az önkormányzatnál ki van függesztve. A felperes azt akarta, hogy az egész eljárás alatt meghatalmazott képviselje.

E tanúvallomás alapján megállapítható, hogy a tanú konkrétan a felperesre és a konkrét perbeli meghatalmazásra határozottan emlékezett. A felperes saját maga adta elő az eljáró közjegyző helyettes részére, hogy milyen tartalmú meghatalmazás közjegyzői okiratba foglalását kéri. Az, hogy a felperest mi indította e meghatalmazás adására, a közjegyzői okirat érvényes létrejötté szempontjából közömbös.

Az érvénytelenség jogkövetkezményéről szóló 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 4. pontja értelmében az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Csak a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatás, aki egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített szolgáltatást és erre képes is.

A felperes eredeti állapot helyreállítása iránti kereseti kérelme a kifejtetteken és az elsőfokú ítéletben foglalt helyes indokokon túl azért is megalapozatlan, mert bár a másodfokú eljárásban a felperes jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy a felperes képes lenne a vételárat visszatéríteni az I., II., V. rendű alperesnek, ennek az elsőfokú eljárás adatai ellentmondanak, hiszen az elsőfokú eljárásban a felperes olyan vagyoni és jövedelmi helyzetet igazolt, ami alapján személyes költségmentességben részesült, illetőleg több beadványában is úgy nyilatkozott, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötése folytán vagyontalanná vált.

Az indokolás fentiek szerinti kiegészítésével ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság helyes ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet és a Pp.78.§ (1) bekezdése, valamint 86.§ (3) bekezdése alapján köteles a pernyertes I., II. és V. rendű alperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltségének viselésére, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet

3.§ (2) és (5) bekezdése, valamint (6) bekezdése alapján az elsőfokú perköltség 50%-ában, a kifejtett ügyvédi munka volumenéhez igazodó, mérsékelt összegben állapított meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2016. június 9.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró