

A Fővárosi Ítéltábla az Enzsöl Péter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Enzsöl Péter ügyvéd) és a Dr. Nikula János Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nikula János ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek - a Nagykanizsai 1. sz. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Noll László ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, a Dr. Tálos Zsuzsanna és Dr. Kamondy Katalin Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tálos Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű és III.rendű alperes neve (**III. rendű alperes címe**) III. rendű, IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe**) IV. rendű, a Denes Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Denes Edina ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (**V. rendű alperes címe**) V. rendű, a dr. Salavecz Gábor ügyvéd által képviselt VI.rendű alperes neve (**VI. rendű alperes címe**) VI. rendű, VII.rendű alperes neve (**VII. rendű alperes címe**) VII. rendű, VIII.rendű alperes neve (**VIII. rendű alperes címe**) VIII. rendű, a ... jogtanácsos által képviselt **IX. rendű alperes neve** (**IX. rendű alperes címe**) IX. rendű, a dr. Varga Attila ügyvéd által képviselt **X. rendű alperes neve** (**X. rendű alperes címe**) X. rendű, **XI. rendű alperes neve** (**XI. rendű alperes címe**) XI. rendű, a Dr. Árvai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Árvai Roland ügyvéd) által képviselt XII.rendű alperes neve (**XII. rendű alperes címe**) XII. rendű, a Dr. Tóth Kálmán Tamás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tóth Kálmán Tamás ügyvéd) által képviselt XIII.rendű alperes neve (**XIII. rendű alperes címe**) XIII. rendű alperes ellen adásvételi szerződés érvénytelensége iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2016. január 21. napján meghozott 15.P.20.072/2012/163. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 175. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint, míg a II., III. és VI. rendű alpereseknek - személyenként - 31.750 (harmincegyezer-hétszázötven) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 2.485.000 (kétfmillió-négyszáznyolcvanötezer) forint fellebbezési illetéket a felperesek költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek eredeti keresetüket a 2011. július 18. napján az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés érvénytelenségére alapították a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 210. §-a alapján tévedésre, megtévesztésre hivatkozással. A felperesek előadták, hogy nem

akartak adásvételi szerződést kötni, arra az I. rendű alperes megtévesztő magatartása miatt került sor, mivel a felperesek azt az ígéretet kapták, hogy kölcsönt fognak kapni, ezért a felpereseknek tényleges eladási szándékuk nem volt. A felperesek keresetükben arra is hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződés a Ptk. 145. § (2) bekezdésébe ütközik, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis, mivel a tulajdonostársak elővásárlási jogukkal kapcsolatban nem kaptak értesítést, így a szerződésről nem tudtak. A felperesek az általuk hivatkozott érvénytelenségi okokra figyelemmel kérték a szerződés érvénytelenségének megállapítását, az I. rendű alperes bejegyzett tulajdoni hányadának törlését és a felperesek tulajdonjogának visszajegyzését, valamint a II-XIII. rendű alperesek tűrésre kötelezését. A felperesek keresetükben hivatkoztak arra is, hogy a feleknek nem volt a szerződés megkötésére irányuló akarata, valamint a szerződéssel kapcsolatos okiratok sértik a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 196. § (3) bekezdését és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 8. §-át, mert az I. rendű felperes szír állampolgár, aki magyar nyelven írni, olvasni nem képes.

Az elsőfokú eljárás során a felperesek keresetüket megváltoztatva kérték az adásvételi szerződés, valamint az azzal kapcsolatos ügyvédi tényvázlat és nyilatkozat semmisségének a megállapítását, mivel azok tartalma a jóerkölcsbe ütközik. A felperesek arra hivatkoztak, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződést és az azt megelőző színlelt jogügyleteket tartalmazó okiratokat úgy írták alá, hogy a meghatározott kölcsönösszegnek csak a töredékét kapták meg, illetve őket tulajdonátruházási szándék nem vezérelte, és ez sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, valamint tisztességtelennek minősül, mivel a felperesek egzisztenciája ellehetetlenült. A felperesek hivatkoztak arra is, hogy a szerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján semmis, mert színlelt, ugyanis a felperesek nem akartak adásvételi szerződést kötni, a felek akarata kölcsönszerződés megkötésére irányult.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását. Az I. rendű alperes előadta, hogy a kölcsön átvételét a felperesek által aláírt okiratok bizonyítják, az adásvételi szerződést pedig a kölcsönszerződés biztosítékeként kötötték, melyre a jogszabályok és a bírói gyakorlat is lehetőséget ad. A tévedésre, megtévesztésre alapított érvénytelenségi okkal kapcsolatban előadta, hogy a felperesek nem bizonyították, hogy a tévedést az I. rendű alperes okozta vagy felismerhette. A Ptk. 145. § (2) bekezdésére való felperesi hivatkozás is alaptalan, mivel csak az elővásárlásra jogosultak tudnak a szerződés hatálytalanságára hivatkozással pert kezdeményezni abból a célból, hogy a bíróság hozza létre közöttük az adásvételi szerződést. Az I. rendű alperes előadta, hogy ha a bíróság megállapítaná az adásvételi szerződés érvénytelenségét, úgy a felpereseknek a megkapott vételárat egyidejű teljesítés mellett vissza kellene fizetniük. Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy a felperesek a Pp. 146/A. §-a értelmében nem voltak jogosultak a kereset megváltoztatására az alperesi ellenkérelmet követő 30 nap elteltével. Az I. rendű alperes vitatta, hogy az I. rendű felperes a magyar nyelvet nem érti, ugyanis 2011. július 1. napján közjegyző előtt is úgy nyilatkozott, hogy a magyar nyelvet érti, és a bírósági tárgyalások elején tolmácsot sem kért.

A II. és III. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset teljesítését nem ellenezték. Előadták, hogy az I. rendű alperes nem küldött adásvételi szerződést a részükre és nem közölte a szerződés részletes feltételeit, valamint a II. és III. rendű alperesek csak három napot kaptak a nyilatkozattételre.

A IV., VII., VIII., X., XI. és a XII. rendű alperesek a perben érdemi nyilatkozatot nem terjesztettek elő.

Az V. rendű alperes kérte a kereset elutasítását. Előadta, hogy 16.000.000 forint kölcsönt adott a perbeli ingatlan megvásárlásához.

A VI. rendű alperes kérte a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az I. rendű alperessel 2011. augusztus 25. napján megkötött adásvételi szerződéstől elállt 2012. február 2. napján, ezért vele szemben a kereset okafogott.

A IX. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

A XIII. rendű alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását arra figyelemmel, hogy vele szemben a per okafogottá vált.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek keresetét elutasította, és egyetemlegesen kötelezte a felpereseket perköltség megfizetésére az I., VI. és XIII. rendű alperesek részére, míg az állam által előlegezett tolmácsdíj és meg nem fizetett illeték vonatkozásában akként rendelkezett, hogy azokat az állam viseli. A felperesi keresetváltoztatással kapcsolatban az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes hivatkozását elfogadva arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperesek nem voltak jogosultak a keresetváltoztatásra az alperesi ellenkérelmet követő 30 nap elteltével a Pp. 146/A. §-a alapján, azonban mivel a felperesek semmisségi okokra hivatkoztak, ezeket a bíróságnak hivatalból is vizsgálnia kellett.

A teljes bizonyító erejű magánokiratokba foglalt nyilatkozatok érvényességével kapcsolatban az elsőfokú bíróság a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja, 196. § (3) bekezdése, 206. § (1) bekezdése és a Ptk. 4. § (4) bekezdése, valamint az okiratokat szerkesztő ügyvéd tanúvallomása és az adásvételi szerződés záradéka alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a szerződések tartalmáról az I. rendű felperes a szükséges tájékoztatást megkapta, figyelemmel arra is, hogy az I. rendű felperes több mint 20 éve él Magyarországon, ahol a magyar nyelvet mind a magánéletben, mind az üzleti életben aktívan használja, és az I. rendű felperes házastársa nem csak jelen volt az ügyleteknél, de maga is az okiratok kiállítójának minősül. Mindezek alapján az I. rendű felperes ismerte és megértette a jognyilatkozatok tartalmát, így a szerződés létre nem jöttére a felperesek nem hivatkozhattak.

A jóerkölcsbe ütközéssel és a színleltséggel kapcsolatban a felperesek csak állították, de nem bizonyították, hogy a vételár összegét nem vették át. A lefolytatott bizonyítás alapján megállapítható, hogy az adásvételi szerződés megkötése a kölcsönszerződés biztosítását szolgálta, melynek rendes üzleti kockázatát a felperesek vállalták, így az nem tekinthető jóerkölcsbe ütközőnek, hiszen a bírói gyakorlat szerint nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékaul adásvételi szerződést kössenek. A közjegyző előtt kiállított közokirat hitelesen bizonyítja, hogy a felpereseknek szándékukban állt eladni az ingatlant biztosíték nyújtása céljából, amely nem ütközik a jóerkölcsbe. A felpereseknek volt tulajdonátruházási, míg az I. rendű alperesnek tulajdonszerzési szándéka. A felperesek annak tudatában kötötték meg a szerződést, hogy amennyiben a kölcsönösszeget nem fizetik vissza, akkor az ingatlanuk tulajdonjogát elvesztik. Az elsőfokú bíróság a szerződés színleltségével kapcsolatban kiemelte, hogy a felperesek nem bizonyították, hogy az I. rendű alperes nem adta át a vételár összegét, így a bíróság valóban fogadta el az 51.000.000 forint átadását kölcsön formájában, melynek biztosítására kötötték meg az adásvételi szerződést. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem az adásvételi szerződés leplezett kölcsönt, hanem a felek több, különálló szerződést kötöttek, és a 2011. május 2-án szóban megkötött kölcsönszerződés biztosítására kötötték meg az adásvételi szerződést, így az nem színlelt.

A Ptk. 210. § (4) bekezdésére alapított megtámadási okkal kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek nem bizonyították az I. rendű alperes megtevést szándékát, és azt sem, hogy későbbi kölcsön reményében kötötték meg az adásvételi szerződést.

A Ptk. 145. § (2) bekezdésére alapított érvénytelenségi okkal kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek a jelen perben nem hivatkozhatnak a Ptk. 145. § (2) bekezdésére - mint érvénytelenségi okra -, figyelemmel arra, hogy a II., III. és IV. rendű alperesek mint tulajdonostársak jogosultak keresetet indítani azzal kapcsolatban, hogy a megkötött adásvételi szerződés velük szemben hatálytalan, és erre figyelemmel kérhetik, hogy a bíróság hozza létre köztük az adásvételi szerződést. Önmagában tehát az elővásárlási jog megsértése nem teszi érvénytelenné a felperesek és az I. rendű alperes között megkötött adásvételi szerződést.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította utalva arra is, hogy a VI. és XIII. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból már törölték, így velük szemben a kereset oka fogyni kezdett, alaptalanná vált. Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperesek tanúbizonyítási indítványának teljesítését, mert az a kereset elbírálása szempontjából szükségtelen. Az állam által előlegezett költség és meg nem fizetett eljárási illetékről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján határozott, valamint a pereszes felpereseket a Pp. 77-78. §-ai alapján kötelezte az I., VI. és XIII. rendű alperesek részére perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben elsődlegesen kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek kereseti kérelmének teljesítését, másodlagosan kérték az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új tárgyalásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Az I. rendű felperes magyar nyelvismeretével kapcsolatban előadták, hogy az I. rendű felperes nem ingatlanok adásvételével foglalkozik, az ingatlanjog pedig egy speciális szakterület. Az I. rendű felperes nem volt tisztában azzal, hogy az aláírt szerződés szerint a megbeszélte kölcsönösszeg mint vételár már átadásra került. A felperesek nem rendelkeznek jogi végzettséggel, és a szerződést abban a tudatban kötötték meg, hogy mindaddig, amíg nem kerül sor a kölcsönszerződés alapján a kölcsön átadására, addig tulajdonjoguk az ingatlan tekintetében változatlanul fennáll. A szerződések tartalmát az I. rendű alperes lánya ismertette a felperesekkel és nem az okiratot szerkesztő ügyvéd. A felperesek előadták, hogy az adásvételi szerződés megkötésére biztosítéki jelleggel került sor, a felpereseknek önálló értékesítési szándékuk nem volt, amelyet a másik fél is ismert. A felek között több alkalommal került sor szerződéskötésre abból a célból, hogy a felperesek, valamint az I. rendű alperes lánya és **F. P.** egymással közös vállalkozást indítsanak be, azonban ez az üzleti kapcsolat nem jött létre, mint ahogy azt a nyomozó hatóság nyomozást megszüntető határozata is tartalmazza. A felperesek hivatkoztak arra is, hogy a teljes bizonyító erejű magánokirathoz fűződő törvényi vélelem csak akkor áll fenn, ha a magánokirat valóságos és nincs kétségbe vonva vagy be van bizonyítva. Annak valóságát - kétség esetén - annak kell bizonyítania, aki a per eldöntéséhez szükséges tények bizonyítására kívánja felhasználni. A felperesek bizonyították, hogy a szerződések és a tartozáslismerő nyilatkozatok nem felelnek meg a valóságnak, az azokban megjelölt összegek nem kerültek átadásra. Abból, hogy az okiratok a felperesek lakcímeiként már nem hatályos adatokat tüntettek fel is látható, hogy a szerződések megkötésekor csak „papírozás” történt, mert még a felperesek igazolványait sem ellenőrizték. A felperesek fellebbezésükben részletes tényelődással hivatkoztak arra, hogy az I. rendű alperes, valamint a szerződéskötéskor jelenlévő **G. K. T.** és **F. P.** szerződéses akarata nem kölcsönnyújtásra irányult, hanem adásvételi szerződés megkötésére, míg a felperesek akarata az üzlethez szükséges tőke megszerzésére és ehhez biztosíték nyújtására. A felperesek az elsőfokú bíróság által rögzített tényállás pontosítását tartották szükségesnek abban a

tekintetben, hogy a szolár kereskedelemmel kapcsolatos üzlet sem valósult meg ténylegesen, árubeszerzés csak a minta-erőműhöz szükséges mértékben történt meg. A felperesek által részletesen megjelölt körülményekre figyelemmel a felperesek állították, hogy az I. rendű alperes részéről nem került átadásra pénzösszeg, így a felek között sem a kölcsönszerződés, sem az annak biztosítékeként kötött adásvételi szerződés nem ment teljesedésbe, ennek ellenére a tulajdonjog-bejegyzés megtörtént, amely jogi helyzet csak az eredeti állapot visszaállításával orvosolható. A felek szándéka nem önálló adásvételi szerződés megkötésére irányult, ugyanakkor az adásvételi szerződés egy olyan kötelem biztosítékeként került megkötésre, mely ténylegesen soha nem teljesedett. A felperesek hivatkoztak arra is, hogy a perfeljegyzés bejegyzésére csak akkor került sor, amikor az I. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezték, így a felperesek önhibáján kívül történt meg, hogy az I. rendű alperes semmis szerződés alapján tulajdonjogot szerzett.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljes terjedelmében lefolytatta, a releváns tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, amely így a másodfokú bíróságot is köti. Előadta, hogy a Pp. 146/A. § (1) bekezdése alapján a felperesek 2012. május 10. napját követően keresetüket nem változtathatták meg, amely tilalom alól a semmisségi okokra történő hivatkozás sem jelent kivételt.

A IX. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében úgy nyilatkozott, hogy a felperesi fellebbezés teljesítését nem ellenzi, amennyiben a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára határozattal bejegyzett vezetékJogot a döntés nem érinti. A IX. rendű felperes úgy nyilatkozott, hogy a felperesekkel szemben nincs perköltségigény igénye.

A VI. és a X. rendű alperesek előadták, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között fennálló jogvitára vonatkozóan nem tudnak érdemi nyilatkozatot tenni.

A XIII. rendű alperes jogi képviselője betegsége okán kérte a másodfokú tárgyalás elhalasztását, amely kérelem a Pp. 151. § (1) bekezdésében írt feltételeknek nem felelt meg, így a másodfokú tárgyalás elhalasztására nem került sor.

A Fővárosi Ítéltábla Pf.2/I. sorszámú végzésben közölt felhívására is figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperesek fellebbezése alaptalan.

A felperesek fellebbezésükben kérték az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, azonban az ítéltábla a Pp. 252. §-ában szabályozott hatályon kívül helyezési okot nem észlelt.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a Pp. 146/A. § (1) bekezdése alapján a felperesek 2012. május 10. napját követően nem változtathatták meg keresetüket. A pertárgy értékére figyelemmel a Pp. 73/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jogi képviselő a per minden szakaszában kötelező. A felperesek ezért a Pp. 146/A. § (1) bekezdése alapján keresetüket az alperes érdemi ellenkérelme előadását követő 30 napon belül változtathatták meg. A felperesek a per első tárgyalásán, 2012. április 10. napján nyilatkoztak arról, hogy keresetüket miként tartják fent [Pp. 138. § (1) bek.], mellyel kapcsolatban az I. rendű alperes ugyanezen a tárgyaláson érdemi ellenkérelmét előterjesztette [Pp. 139. §]. Erre figyelemmel a felperesek a Pp. 146/A. § (1) bekezdése alapján 2012. április 10. napját követő 30 napon belül

változtathatták meg keresetüket, melyre a 2012. április 26. napján előterjesztett 13. sorszámú beadványban került sor. Ezt követően a felperesek keresetüket nem változtathatták meg. Az I. rendű alperes által hivatkozottak azonban a másodfokú eljárás kereteit nem érintik, mert az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 5. a) és 6. a) pontjai alapján semmisségre alapított érvénytelenségi kérelem esetén a bíróság a szerződés semmisségét - hivatalból - más okból is vizsgálhatja, mint amit a felperes keresetében megjelölt, és a bíróság akár elsőként is vizsgálhatja a hivatalból észlelt semmisségi okot. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság felülbírálatának ki kellett terjednie az elsőfokú bíróság által érdemben vizsgált semmisségi okokra is.

Az I. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás köti a másodfokú bíróságot. A Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg, ugyanakkor e korlátok között a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalt, illetőleg nem határozott. A másodfokú bíróság tehát reformatórius jogkörében jár el érdemi döntésének meghozatalakor, amelyből következik, hogy teljes egészében felülbíráhatja az elsőfokú ítéletben rögzített tényállást, ahhoz nincs kötve, az elsőfokú bíróság által megállapítottaktól függetlenül, önállóan felülmérlegelheti a bizonyítás eredményét és új tényállást állapíthat meg (EBH2006. 1526.). Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállásból a 2. oldal második, harmadik és negyedik bekezdésében írtakat nem érintve a per elbírálása szempontjából releváns tényállást az alábbiak szerint állapítja meg.

Az I. rendű felperesnek 2011. év első felében üzleti tervei megvalósításához tökére volt szüksége. Ennek biztosítása érdekében került kapcsolatba **F. P.-vel**, aki vállalta, hogy az I. rendű felperes által igényelt 55.000.000 forintos összeget saját, illetve az általa megszerzett egyéb forrásokból biztosítani fogja attól feltételezetten, hogy a felperesek a perbeli ingatlan őket megillető összesen 1520/6870 tulajdoni hányadát biztosítéki célból átruházzák az általa megjelölt személyre. Ez a személy eredetileg a XIII. rendű alperes volt, akivel a felperesek mint eladók 2011. április 26. napján - 2013. április 26-ig fennálló visszavásárlási jog kikötése mellett - 55.000.000 forint vételár feltüntetésével adásvételi szerződésnek nevezett szerződést kötöttek, majd ezt a szerződést az I. rendű felperes üzleti terveinek megváltozása miatt 2011. május 30-i keltezéssel ellátott megállapodással felbontották, és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotot is helyreállították. 2011. április 26. napján a felperesek, valamint **G. K. T.** és a XIII. rendű alperes szindikátusi megállapodást kötöttek egymással a takarógyártó tevékenységet folytató **L. T. Kft.** létrehozását követő működtetéséről.

Az I. rendű felperes a szindikátusi szerződésben foglaltakhoz képest rövid időn belül azt vetette fel **F. P.-nek**, hogy Szíriában eredménnyel beindítható lenne egy napelemek felhasználásával megvalósítandó üzleti vállalkozás, amelynek finanszírozását a korábbiak szerinti feltételekkel, valamint az V. rendű alperesnek a finanszírozásba való bevonásával **F. P.** 56.000.000 forintos összegben szintén vállalta. Ennek az ügyletnek a biztosítása céljából a felperesek mint eladók az V. rendű alperessel mint vevővel 2011. június 1. napján adásvételi szerződésnek nevezett szerződést kötöttek, amelyben a felperesek elismerték, hogy 16.800.000 forint vételár előleget az V. rendű alperes részükre megfizetett. Ezt a szerződést a felperesek és az V. rendű alperes 2011 júliusában felbontották.

A 2011. június 1. napján megkötött adásvételi szerződést követően **F. P.** az I. rendű felperes által megjelölt célokra - így Hamburgban napkollektorok vásárlására, a Szíriába való kiszállításukhoz

szükséges terepjáró megvásárlására, termékbemutatóra, szíriai üzleti tárgyalásokra - összességében pontosan meg nem határozható kiadásokat eszközölt, amelyek 2011. július 18. napjáig nem térültek meg. Ilyen előzmények után, 2011. július 18. napján a felperesek mint eladók az I. rendű alperessel mint vevővel adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a felperesek 46.000.000 forint vételár ellenében átruházták a perbeli ingatlan őket megillető tulajdoni hányadát az I. rendű alperesre, aki a vételár megfizetését az egyidejűleg készült, külön okiratba foglalt megállapodás szerint egy 2011. május 2. napján a felperesekkel megkötött kölcsönszerződésből eredő követelés beszámításával teljesítette. A perben nem volt megállapítható, hogy az I. rendű alperes a felperesekkel kölcsönszerződést kötött volna, és ilyen szerződést teljesített volna, ugyanakkor a felperesek a 2011. július 18. napján kelt adásvételi szerződéshez kapcsolódó, de 2011. május 26-i keltezésű nyilatkozatukban az I. rendű alperes felé fennálló kölcsöntartozásukat elismerték. Az adásvételi szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésben a felperesek javára visszavásárlási jog nem került kikötésre.

Az adásvételi szerződés megkötése után az I. rendű felperes még további lépéseket tett a szíriai ún. szolár üzlet megvalósítása érdekében, de végül szerződéskötésre, megrendelésre nem került sor, ugyanakkor a Szíriába kiszállított napelemek Szíriában maradtak. Annak érdekében, hogy az addig az üzlethez kapcsolódó kiadások megtérüljenek, az I. rendű felperes felvetette **F. P.**-nek, hogy egy ... típusú terepjáró Szíriában jelentős haszonnal értékesíthető lenne. **F. P.** és **G. K. T.** annak érdekében, hogy az I. rendű felperes különböző üzleti céljaihoz adott költségeik megtérüljenek, Luxemburgban megvásárolták az I. rendű felperes által meghatározott típusú gépjárművet, és saját költségükön gondoskodtak annak Szíriába való kiszállításáról is. Az I. rendű felperes azonban - akire **F. P.** a gépjármű tulajdonjogát a szíriai értékesítés érdekében átruházta - a gépjárművet nem Szíriában és nem a **F. P.**-vel való elszámolás mellett, hanem saját nevében és saját javára Magyarországon értékesítette 15.000.000 forintért úgy, hogy a vételárat megtartotta. A gépjárművet a **F. P.** feljelentésére indult büntetőeljárásban a lefoglalás megszüntetése után a nyomozhatóság **F. P.**-nek rendelte kiadni. A perben nem volt megállapítható annak az I. rendű felperes és **F. P.** közötti megállapodásnak sem a típusa, sem a pontos tartalma, amely a szíriai üzleti befektetés finanszírozására vonatkozott.

A fentiek szerinti tényállás alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetért, ugyanakkor a döntés indokait csak részben osztja.

A felperesek egyrészt arra hivatkoztak, hogy a perbeli, 2011. július 18. napján kelt adásvételi szerződés nem jött létre, mert az I. rendű felperes nem tudott magyarul írni-olvasni, ebből következően nem volt ügyleti akarata, ugyanakkor ezzel ellentétben másrészt arra is hivatkoztak, hogy a felperesek ügyleti akarata tőke megszerzésére, és ennek biztosítéki célú szerződéssel való biztosítására irányult. A felperesek tehát perbeli nyilatkozataikban egyszerre állították és tagadták, hogy ügyletkötési akaratuk volt. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy nem lehet a peradatokból olyan megalapozott következtetést levonni az I. rendű felperes személyét érintő nyelvtudással, olvasni-írni tudással kapcsolatban, hogy a 2011. július 18-i szerződés ügyleti akarat hiányában, a Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján ne jött volna létre. Ezzel szemben tényként azt lehet megállapítani, hogy az ügyletkötésnél az I. rendű felperes - a mellette eljáró II. rendű felperes mint házastársa révén is, aki egyben az I. rendű felperestől ilyen ügylet megkötésére vonatkozó teljes körű meghatalmazással is rendelkezett - pontosan tudta, hogy milyen írásbeli nyilatkozatot tesz és milyen okiratokat ír alá. Ez derül ki az I. rendű felperesnek a **F. P.** feljelentése alapján indult büntetőeljárásban 2014. szeptember 5-én tett vallomásából is, amelyben az I. rendű felperes előadta, hogy a felperesek tartozás fejében ruházták át az ingatlan tulajdonjogát, és ugyanakkor aláírtak egy

visszadátumozott tartozáselismerő nyilatkozatot is. Az I. rendű felperesnek a büntetőeljárásban tett, közokiratba foglalt vallomásából csak arra a megalapozott következtetésre lehet jutni, hogy a perbeli szerződés a felek között létrejött.

A magyar nyelven való olvasni, illetve írni tudás hiánya a szerződés érvényességére nem hat ki, mert a Pp. 196. § (3) bekezdése alapján az okirat tartalmának megmagyarázása csak a teljes bizonyító erőhöz kapcsolódó feltétel. Ha ez elmarad, ennek következménye, hogy az okirat nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, de ettől még okirat. A Ptk. 365. § (3) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges, amelyhez a XXV. Polgári Elvi Döntés alapján elegendő, ha a szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírja, az érvényességnek nem feltétele a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalás. A Ptk. 218. § (2) bekezdése csak abban az esetben követeli meg érvényességi feltételként a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást, ha a szerződő fél nem tud írni, nem pedig akkor, ha nem érti azt a nyelvet, amelyen az okirat készült. Ezt meghaladóan a rendelkezésre álló adatokból - kiemelt figyelemmel a felperesek személyes előadására - nem állapítható meg az, hogy az I. rendű felperes magyar nyelven ne tudott volna olvasni, és ne értette volna a magyar nyelvet. Bár a perben a felperesek azt állították, hogy az I. rendű felperes nem tud magyarul olvasni, ezzel szemben előadták azt is, hogy 2012. évben már 17 éve Magyarországon élt, egyéni cég keretében kereskedelmi ügyletek bonyolításával foglalkozik, amely elképzelhetetlen anélkül, hogy az I. rendű felperes magyar nyelven olvasni tudna. Az I. rendű felperes személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy a szerződéseket „különösebb elolvasás nélkül” írta alá. Ezt meghaladóan megállapítható, hogy az I. rendű felperes családi és üzleti viszonyaiban is a magyar nyelvet használta, és a per kezdeti szakaszában úgy nyilatkozott, hogy kifejezetten nem kér tolmácsot. Mindezeket az adatokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján értékelve az állapítható meg, hogy az I. rendű felperes a magyar nyelvet értette, azon olvasni is tudott.

A felperesek által tett tartozáselismerés szintén okiratban szerepel, és a Ptk. 242. § (1)-(2) bekezdése alapján önmagában ennek a ténye megfordítja a bizonyítási terhet. Mindezek alapján a felpereseket terhelte a bizonyítási kötelezettség abban a körben, hogy a perbeli adásvételi szerződés tartalma valótlan, annak ellenére, hogy szerződéses nyilatkozataikat írásban megtették. A felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy valójában ellenszolgáltatás nélkül vesztették el a perbeli ingatlan tulajdonjogát. E körben a rendelkezésre álló adatokból - különös figyelemmel **F. P.**, **G. K. T.** és **N. B.** perben tett tanúvallomására, valamint **F. P.** büntetőeljárásban tett tanúvallomására - egyértelműen meg lehetett állapítani, hogy az I. rendű alperes nem folyósított a felperesek részére 51.000.000 forint kölcsönt, így ilyen kölcsöntartozás hiányában és ezzel összefüggésben a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek nem volt beszámítható ellenkövetelése, így az I. rendű alperes a vételárat beszámítással nem teljesíthette.

A felperesek azonban azt az állításukat nem bizonyították, hogy korábbi, más ügyletből eredően ne lett volna fennálló tartozásuk. A perbeli adatok nem támasztják alá azt a felperesi állítást, hogy csak a szindikátusi szerződésnek nevezett ügylethez kapcsolódóan volt **F. P.**, illetve **G. K. T.** részéről 3.200.000 forintos teljesítés, amit a felperesek ellenszolgáltatásként egy Mercedes gépkocsi átadásával ellentételeztek. A perbeli adatokból arra a következtetésre sem lehet jutni, hogy a perbeli harmadik adásvételi szerződés biztosítéki célú lett volna, hiszen ennek egyik legfontosabb tartalmi eleme, a visszavásárlási jog kikötése a szerződésből teljes egészében hiányzik. A szerződés és az ahhoz kapcsolódó okiratok minden további nélkül lehetővé tették az I. rendű alperes tulajdonjogának a bejegyzését. **G. K. T.** tanú kihallgatása során részletesen nyilatkozott a visszavásárlási jog kikötéséről és annak hiányáról, valamint ezek okairól az első és a harmadik adásvételi szerződéssel kapcsolatban, előadva, hogy a perbeli szerződés megkötéséig átadott

összegek már fedezték az ingatlan vételárát, ezért nem került sor pénzáadásra, hanem a felperesek elismerték a vételár korábbi kifizetését. Ugyanezt erősítette meg az I. rendű felperes gyanúsítottként történt kihallgatása során, előadva, hogy az adásvételi szerződésben a vételár nem készpénz volt, hanem tartozás.

Amikor az I. rendű felperes üzleti tervei megváltoztak és a szíriai szolár üzletre koncentráltak, akkor a peradatok szerint ennek finanszírozása nem a felperesektől származott. A felperesek azt állították, hogy a perbeli adásvételi szerződés után kellett volna **F. P.**-nek a szerződésben meghatározott 46.000.000 forintot valamilyen üzleti vállalkozás céljára az I. rendű felperesnek átadnia. Ugyanakkor a peradatokból nem állapítható meg, hogy **F. P.**-nek milyen üzleti vállalkozásra kellett volna még további 46.000.000 forintot a perbeli szerződés után megfizetnie, hiszen a szolár üzlet, az azzal kapcsolatos kiadások, a szíriai üzleti tárgyalások a perbeli szerződés megkötéséig túlnyomó részben lezajlottak, és ehhez képest az I. rendű felperes részéről a perbeli adásvételt követően semmilyen más további üzleti terv nem merült fel. A ... terepjáró megvásárlásának az I. rendű felperes, **F. P.** és **G. K. T.** által előadott körülményeiből az a következtetés vonható le, hogy erre az ügyletre azért került sor, mert addigra a kiadásokkal érintett szolár üzlet megvalósulása semmilyen reménnyel nem kecsegtetett. Az I. rendű felperes részéről a ... terepjáró szíriai eladására vonatkozó elképzelés lett volna az az üzlet, amivel az addig felhalmozódott tartozását visszafizethette és az ingatlant visszavásárolhatta volna.

A felperesek nem adtak arra magyarázatot, hogy ha az üzlettel összefüggésben semmilyen tartozásuk nem merült fel, akkor a második, az V. rendű alperessel kötött szerződésben miért szerepelt külön kiemelten 16.800.000 forint megfizetése. Ha ez a szerződés biztosítéki célokat szolgált, és ezt követően kellett teljesíteni, akkor annak oka volt, hogy a szerződő felek a vételárát - egy már teljesített és még hátralévő részre - megbontották. A per adatai alapján nem valós az I. rendű felperesnek a büntetőeljárásban tett azon állítása, hogy saját maga finanszírozta volna akár a szolár üzletet, akár a ... terepjáró megvásárlását. Az I. rendű felperes állította, hogy a ... terepjárót saját maga vásárolta családi forrásból származó pénzből, ugyanakkor a büntetőeljárásban a gépjárművet **F. P.**-nek rendelték kiadni azért, mert bizonyított volt, hogy a gépjárművet ők vásárolták. Kizárható annak az I. rendű felperesi állításnak a valósága is, hogy azért tudta a szolár üzletet finanszírozni, mert a II. rendű felperes jelentősebb összeget örökölt. Ez az állítás ellentmondásban áll a felpereseknek azzal a fellebbezésben tett előadásával, hogy a felpereseknek az üzlethez tőkére volt szükségük, és ehhez akartak biztosítékot nyújtani. Ha valós lenne az az állítás, hogy a felperesek tudták volna az üzleti elképzeléseiket finanszírozni, akkor nem következhetett volna be a per alapjául szolgáló egész - **F. P.**-vel összefüggő - eseménysor, és a többszöri szerződéskötés sem.

A perben a mögöttes megállapodás pontos tartalma és összecszerúsége nem volt megállapítható, mert a peres felek e körben a szükséges tényeket nem adták elő és nem bizonyították. E nélkül a fentiek alapján arra a következtetésre lehet jutni, hogy amikor a perbeli adásvételi szerződés létrejött, akkor a felpereseknek - ahogy azt az I. rendű felperes büntetőeljárásban tett vallomása is tartalmazza - olyan tartozása volt, aminek teljesítéseként kötötték meg a perbeli adásvételi szerződést. Ha pedig a szerződést tartozás fejében kötik meg, akkor az nem biztosítéki célú, hanem teljesítési típusú ügylet. A felperesek ingatlan tulajdonjogának az átruházásával elégitettek ki egy más ügyletből származó követelést. Ennek a Ptk. alapján nincs akadálya, hiszen a Ptk. 240. § (1) bekezdése alapján a feleknek lehetőségük van a kötelezettségvállalás jogcímének a megváltoztatására is. A fentiek szerint megállapítható, hogy **F. P.**-nek volt követelése az I. rendű felperessel szemben, ugyanakkor **F. P.**, a felperesek és az I. rendű alperes úgy rendelkeztek, hogy **F. P.** követelése teljesítéseként elfogadja, hogy az I. rendű alperes szerezzen tulajdonjogot a felperesek

tulajdoni hányadán. Erre figyelemmel a perrel érintett ügylet ennek a tartozásnak a teljesítését, egyben a korábbi jogviszonyok noválását jelentette. Ezt a szerződést nem lehet a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján sem színleltnak, sem pedig a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján jóerkölcsbe ütközőnek minősíteni, mert nincs annak akadálya, hogy egy korábbi tartozást egy novált tartalmú szerződés keretében tulajdonjog átruházása útján valamennyi érdekelt egyező akarata szerint teljesítsenek. Semmisségi ok ezzel az ügylettel összefüggésben így nem merül fel, valamint a felperesek által állított megtévesztés sem állapítható meg. Azt pedig az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az elővásárlási jog megsértésére alapított kereset sem helytálló, ennek helyes indokaira az ítéletábra csak utal a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján.

A felperesek által a II-XIII. rendű alperesekkel szemben előterjesztett ún. tűrésre kötelezés iránti keresetet illetően megállapítható, hogy a felpereseknek a II-XIII. rendű alperesekkel szemben ténylegesen semmilyen anyagi jogi természetű igényük nincs. Ennél fogva a kizárólag az I. rendű alperessel szemben előterjesztett követelés kapcsán a többi alperest semminek a tűrésére nem lehet kötelezni, így ennek a keresetnek az elutasítása mindenben helytálló volt.

A felperesi fellebbezésben írtakra figyelemmel az ítéletábra megjegyzi, hogy a felperesi keresetlevél benyújtásakor az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme már benyújtásra került az ingatlanügyi hatósághoz, a kérelem széljegyén szerepelt, így a ranghely elve alapján a perfeljegyzés nem akadályozhatta meg a korábbi ranghelyen benyújtott kérelem teljesítését.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére és 82. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperesek egyetemlegesen kötelesek megfizetni az alperesek másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból álló perköltségét, amelynek összegét az ítéletábra általános forgalmi adóval növelten a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a pertárgy értékére és a másodfokú eljárásban elvégzett tényleges ügyvédi tevékenységre figyelemmel állapította meg, melynek körében az I. rendű alperes vonatkozásában értékelte a képviselő megjelenését és írásban előterjesztett fellebbezési ellenkérelmét, míg a II., III. és VI. rendű felpereseket személyenként megillető perköltség körében a képviselő megjelenését.

A felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a felperesek által meg nem fizetett 2.485.000 forint fellebbezési illetéket a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. december 8.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Parlagi Mátyás s.k.. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: