

A **Bi** Törvényszék dr. Csohány Lászlóügyvéd által képviselt felperesnek – dr. Roxin Györgyügyvéd által képviselt I. rendű, dr. Magyar Györgyügyvéd által képviselt II. rendű, a III. rendű és a dr. Kiss Sándorügyvéd által képviselt IV. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a törvényszék meghozta a következő

#### **ítéletet:**

A törvényszék a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg I. rendű alperesnek 1.815.000,- (egymillió-nyolcszázötvenöt ezer), II. rendű alperesnek 2.024.000,- (kétfmillió-huszonegyezer), IV. rendű alperesnek 1.400.000,- (egymillió-négyszáz ezer) forint perköltséget.

Kötelezi a felperest arra is, hogy fizessen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Békés Megyei Adóigazgatósága (5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 1.) felhívására 1.500.000,- (egymillió-ötszáz ezer) forint illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Szegedi Ítéletáblához címzett, és a **Bi** Törvényszéknél 6 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye. A napokban megállapított határidőbe nem számít bele minden évnek a július 15-től augusztus 20-ig terjedő időszaka (törvénykezési szünet).

A másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha

a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik;

a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos;

a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

A felek a felsorolt esetekben is kérhetik tárgyalás tartását.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek közös kérelemmel kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

#### **Indokolás:**

A törvényszék a keresetlevél és mellékletei, a becsatolt iratok és az ügy egyéb adatai alapján az alábbi

#### **tényállást**

állapította meg:

A felperes és az I. rendű alperes testvére, A évtizedekre visszamenőleg üzleti kapcsolatban állottak.

A, az I. rendű alperes testvére 2007. tavaszán olyan információk birtokába jutott, hogy a **Bi C** végrehajtás alatt áll, az **Snek** 100 millió forintot meghaladó követelése van a tulajdonossal szemben. **Anak** egy ismerőse olyan tájékoztatást adott, hogy a banktól a követelést 70 millió forintért meg lehetne vásárolni. Ezt az információt továbbította a felperesnek azzal, hogy neki megfelelő pénzes összeg nem áll rendelkezésre, és nincs olyan kimutatott jövedelme, ami alapján hitelképes lenne, de nagy lehetőséget lát a panzió hitelfelvétellel való megvásárlásában. A felperes az **Stól** megvásárolta a banki követelést 70 millió forintért, melynek kifizetése ténylegesen úgy történt, hogy a felperes a **T Zrt**-től felvett 52 millió forintot, amit kifizetett az **S Zrt**-nek. A felperes az általa a **Ttől** felvett hitelösszeget az üzemeltetésből befolyó összegből tervezte fizetni, de a tevékenység nem hozta a várt eredményt, ezért értékesíteni kívánta az ingatlant.

A felperes és az I. rendű alperes testvére, **A** között hosszú idő óta állt fenn üzleti kapcsolat, mondhatni baráti viszony. Ennek keretében - szükséghez képest - gyakran nyújtottak egymásnak anyagi segítséget, milliókat adtak át egymásnak bizalmi alapon, úgy, hogy biztosítékot nem kértek, okiratot sem készítettek.

A panzió továbbértékesítése nem történt meg a várakozásnak megfelelően, mivel a gazdasági helyzet időközben megváltozott. A felperes 2009. novemberében külföldön tartózkodott, kiutazását megelőzően 2009. augusztus 27-én közjegyzői okiratban adott meghatalmazást **D** ügyvédnek arra, hogy az ingatlant nevében eljárva értékesítésre meghirdesse, ingatlan közvetítővel, vagy a hirdetésre jelentkezőkkel nevében tárgyaljon, az adásvételi szerződést megkösse, a szükséges jognyilatkozatokat tegye. **D** ügyvéd ebben az időszakban pályakezdő volt, és **E** ügyvéd irodájában alkalmazott ügyvédként dolgozott. Ténylegesen a szerződéskötés körülményeit a felperes nem **D**vel, hanem **E**vel egyeztetette, aki azonban a feladatot alkalmazottjának továbbította. **D** ténylegesen nem hirdette az ingatlant, amikor azonban felmerült, hogy vevő jelentkezett az I. rendű alperes személyében, a szerződéskötésnél eljárta. Az alkalmazott ügyvéd szerepe azonban a tárgyalásokra nem terjedt ki, a **F** által készített szerződés tervezet megbízója részére történő elektronikus továbbítására, illetve a lényeges tartalom összegzésére, majd a felperes jóváhagyó nyilatkozata alapján a szerződés aláírására korlátozódott. **A** folyamatosan hirdette az ingatlant, majd 2009. őszén arról tájékoztatta a felperest, hogy készpénzes vevőt talált az ingatlanra.

Az adásvételi szerződés 2009. december 4-én készült **F Bi** ügyvéd irodájában, az aláírók **U** I. rendű alperes vevőként, a felperes képviseletében **D** ügyvéd, és az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, **F**. Az adásvételi szerződés szerint a felperes mint eladó, továbbá az I. rendű alperes mint vevő megállapodtak abban, hogy a felperes tulajdonát képező **B, G.** szám alatti ingatlant a felperes eladja, I. rendű alperes megvásárolja 80 millió forint vételárért. A szerződés rögzíti, hogy a **T Zrt.** javára a szerződés megkötésekor még 41.504.565,- forint tartozás áll fenn, melyet az eladónak a pénzügyi számlájára kell átutálnia a jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás kiegyenlítése, és a jelzálog jog ingatlannyilvántartásból történő törlése érdekében.

Az okirat rögzíti azt is, hogy a 80 millió forint vételárból az I. rendű alperes 38.495.435,- forintot a szerződés aláírását megelőzően már az eladó kezeihez megfizetett. A 41.504.565,- forintot a vevő a IV. rendű alperes által részére folyósított szabad felhasználású kölcsönből egyenlíti ki az ingatlan tehermentesítése érdekében. Tartalmazza a szerződés azt is, hogy a szerződés megkötésekor az eladó nem birtokolja az ingatlant, mert azt bérbeadás útján hasznosítja, ezért a felek nem rendelkeznek a szerződés tárgyának birtokba adásáról. A birtoklást meghaladó tulajdonosi jogosultságokat a vevő azt követően jogosult gyakorolni, amikor a vevő által a vételár megfizetéséhez igényelt kölcsön összege átutalásra került a **T Zrt**-hez a jelzálog jog törlése érdekében. A vevő a tulajdon jog megszerzésével az eladó és az ingatlan bérlője közötti bérleti jogviszonyba az eladó jogutódjaként belép és azt követően maga jogosult dönteni arról, hogy a bérleti jogviszonyt fenntartja-e a bérlővel, vagy azt a bérleti szerződés rendelkezései alapján felmondja. A megállapodás szerint az I. rendű alperes javára a tulajdon jog akkor jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba, amikor a IV. rendű alperes a vételár megfizetéséhez igényelt hitelből a 41.504.565,- forint jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozás kiegyenlítése érdekében a kölcsön szerződést a vevővel megkötöti.

A szerződés aláírásának időpontjában a felperes tudta, hogy az ingatlant az okirat szerint üzleti partnere, **A** bátyja, az I. rendű alperes vásárolja meg, de ennek jelentőséget nem is tulajdonított. Teljességgel megbízott **Aban**, aki már évtizedek óta a barátja volt. 2009. decemberében érkezett haza a felperes Magyarországra, Atól továbbra is folyamatosan ígéreteket kapott a korábbi üzleti kapcsolat folytatására. Az ingatlan hasznosítását ténylegesen **A** végezte, aki harmadik személyek előtt magát tulajdonosként tüntette fel, azt a látszatot keltette, hogy őt illeti meg a panzióval kapcsolatosan a rendelkezési jogosultság. Bátyja, az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, azaz az I. rendű alperes ott nagyon ritkán jelent meg. Sem a szerződés megkötésénél, sem a bankkölcsön felvételénél, sem a hasznosításban közreműködésnél személyesen nem vett részt, valamennyi intézni valót meghatalmazottjaként az öccse végzett. Az I. rendű alperes korábban a húsparban dolgozott, közepes szintet meg nem haladó fizetéssel, egy évet meghaladó ideig Svédországban is dolgozott. Egészsége azonban évekkel ezelőtt megrendült, súlyos infarktuson ment keresztül, majd rokkantsági nyugdíjba került. Jelenleg sem kielégítő az állapota, folyamatosan gyógyszert szed, amelynek hatása alatt emlékezet kiesése van. Folyamatosan **A** nevű testvére intézi hivatalos ügyeit.

2011. áprilisában az I. rendű alperes - ugyancsak testvére közbenjárásával - értékesítette az ingatlant a II. rendű alperesnek.

2014. tavaszán **H** élettársa, **J** vevőként jelentkezett az ingatlanra, de az ügylet meghiúsult, mivel az ingatlant is érintő rendőrségi eljárás során a panziót a rendőrség bezáratta, hasznosítása meghiúsult, **J** vevő oldalán érdekmúlás következett be. **A**val baráti viszonyban lévő **H** a rendőrséghez fordult, mivel élettársa és **K** között a panzióra vonatkozóan előszerződés jött létre, egymással jogvitába kerültek, melynek során a vevő - **H** állítása szerint - anyagi kárt szenvedett..

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a törvényszék állapítsa meg azt, hogy közte és az I. rendű alperes között 2009. december 4. napján kelt, és a **B G.** szám alatti **C** adásvételére vonatkozó szerződés - annak általa történő megtámadása folytán - érvénytelen, a régi Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján megtévesztés miatt. Rendelkezzen az eredeti állapot helyreállításáról, és az I. rendű alperest kötelezze annak tűrésére, hogy a **Bi** Járási Földhivatal a tulajdoni lapról törölje, és őt, mint felperest az eredeti 17. sorszámú tulajdonosi ranghelyre jegyezze vissza.

Kérte a törvényszéket arra is, hogy keresse meg a **Bi** Járási Földhivatalt, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosát, a II. rendű alperest az ingatlannyilvántartásból törölje, és tulajdonosként jegyezze őt vissza az ingatlannyilvántartásba. A III. rendű alperest – a vezetékjog jogosultját – annak tűrésére kérte kötelezni, hogy tulajdonjoga visszajegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba, míg I. és II. rendű alperesek tulajdonjoga törlésre kerüljön.

A IV. rendű alperest annak tűrésére kérte kötelezni, hogy őt az ingatlannyilvántartásba a II/17. tulajdonosi ranghelyre visszajegyezzék 2009. december 4. napjától, míg I. és II. rendű alpereseket az ingatlannyilvántartásból a hatóság törölje. A IV. rendű alperessel szemben kereseti kérelme a javára fennálló jelzálogjog törlésére is irányult.

Az I., II. és IV. rendű alperesek a módosított kereset elutasítását kérték, a III. rendű alperes nem tett érdemi nyilatkozatot.

Az I., II. és IV. rendű alperesek arra hivatkoztak, hogy sem az I. rendű alperes, sem harmadik személy részéről a felperes irányába megtévesztés nem történt, és még amennyiben valós is lenne az, hogy a felperes nem ismerte a vevő személyét, ez a szerződésnek nem olyan lényeges eleme, ami a szerződés megtámadására adna alapot.

Elsődlegesen azonban arra is hivatkoztak, hogy a szerződés megtámadására nyitva álló, régi Ptk. 236. §-ban szabályozott határidő eltelt.

A felperes keresete nem alapos.

A jogvita elbírálásánál - a Szegedi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltak szerint - a törvényszéknek elsődlegesen arra kellett bizonyítást lefolytatnia, hogy a felperes és I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződésben írtakkal szemben a vételár pénzügyi kölcsönből nem fedezett része kiegyenlítésre került-e. A vételár teljesítésének bizonyítása ugyanis már önmagában véve megalapozatlanná teszi a megtévesztési hivatkozást.

A felperes állította, hogy az I. rendű alperestől ezt az összeget nem kapta meg, és a megismételt eljárásban tisztázódott az is, hogy a szerződés aláírásakor a felperes ismerte a vevő személyét, hiszen elektronikus formában a szerződés rendelkezésére állt azt megelőzően, hogy **D** részére a szerződés aláírására engedélyt adott. Az I. rendű alperes személyes meghallgatása azonban a pénzmozgás tekintetében értékelhető eredményt nem hozott, az I. rendű alperes gyógyszeres befolyásoltságra, emlékezet kiesésre hivatkozott. Megállapítható volt ugyanakkor a kihallgatott tanúk vallomásából egyértelműen, hogy ő maga a hivatalos ügyek intézésében egyáltalán nem vett részt, azzal nem foglalkozott, ténylegesen mindent bátyja, **A** végzett. **A** határozottan állította, hogy 40.000.000,- forintot ő maga adott át a felperesnek a felperes munkahelyén, az **L** Kft. telephelyén, állítását azonban a szerződésben rögzítettek és **M** tanú vallomásán túl semmilyen tény, peradat sem cáfolni, sem alátámasztani nem tudta.

A törvényszék felhívta a peres felek figyelmét a bizonyítási teherre, a lefolytatott bizonyítás azonban nem vezetett eredményre. A felperesi meghatalmazott **D** semmilyen háttér információval nem rendelkezett, **F** elfogadta az egybehangzó, kétséget nem támasztó szerződési nyilatkozatokat. Az I. r. alperes bátyjának, **Anak** a tanúvallomása értékelésénél nem lehetett figyelmen kívül hagyni, hogy a jogvita mikénti elbírálásában nem csupán az I. rendű alpereshez fűződő családi kapcsolata miatt, de azért is érdekelt, mert bár nem igazolt, azonban joggal feltételezhető, hogy az ingatlant ő maga akarta megszerezni, de tisztázatlan okokból nem akart - vagy nem tudott - annak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa lenni. Egyebekben pedig szavahihetősége is megdőlt, miután **N**, **O** és **P** tanú is akként nyilatkozott, hogy **A** érdeklősége nyilvánvaló volt, magát tulajdonosi minőségben tüntette fel, és eljárása nem képviselői jogosultságra, hanem tulajdonosi minőségre utalt. Az I. rendű alperes tanúként kihallgatott távoli rokona, **M** vallomása nem elegendő az I. rendű alperes tényállításának bizonyítására, de a bizonyítási teher az okirattal szemben nem is az I. rendű alperest, hanem a felperest terhelte, aki ennek a bizonyítási kötelezettségnek eleget tenni nem tudott.

Összességében az okirattal szemben a felperes nem bizonyította, hogy a rögzített tényállítások nem fedik a valóságot, és a vételár kifizetésre nem került. Megjegyzi a törvényszék ugyanakkor azt, hogy a kihallgatott tanúk vallomásából az a következtetés vonható le, hogy **Anak** a felperessel szembeni tartozása, ami 40 millió forintos nagyságrendű, ténylegesen fennáll. Az azonban a tanúvallomásokból egyértelműen megállapítható nem volt, hogy a tartozás pontosan milyen összeget tesz ki, és nem volt egyértelműen megállapítható az sem, hogy ez az összeg azonos azzal, aminek - mint vételárnak - a megfizetéséért a tanú a felperes állítása szerint az I. r. alperes teljesítéséért helytállási kötelezettséget vállalt. Azt ugyanis a felperes maga mondta el személyes meghallgatása alkalmával, hogy **A** tőle különböző, milliós nagyságrendű kölcsönöket vett fel 2009-ben, amit ő azért teljesített, mert bízott az összegek panzió értékesítéskor történő visszafizetésében. Amennyiben azonban a tanú és nem az I. rendű alperes tartozik a felperesnek más jogügyletek kapcsán, az jelen perben figyelembe nem vehető.

A felperes tehát a közte és az I. rendű alperes között létrejött szerződést támadta meg, egyrészt az I. rendű alperes - mint vevő - személyét, másrészt a teljesítési készséget és teljesítési szándékot érintő megtévesztésre alapítottan.

Megtévesztésről akkor lehet szó, ha a szerződő felet a jognyilatkozat megtételénél illetőleg elfogadásánál

valamely lényeges körülményre vonatkozólag tévedésbe ejtették, vagy tévedésben tartották. A Ptk. 210. § (1) bekezdéséből adódóan a tévedésnek lényeges körülmény tekintetében kell fennállania. A felperesnek a vevő személyében való megtévesztése nem is igazolódott, de nem is bír jogi jelentőséggel, ezt mutatja az is, hogy a felperes saját nyilatkozata szerint nem tartotta szükségesnek azt, hogy tisztázza a szerződést aláíró meghatalmazottjával a vevő személyét. Később azonban beigazolódott, hogy a felperes ismerte a vevő személyét, alappal feltételezhetően annak anyagi helyzetével is tisztában volt, és ezen adatok birtokában írta (íratta) alá az állítása szerint valótlan tartalmú okiratot.

A felperes által közölt megtámadás ténybeli alapja azonban az a hivatkozás, hogy az I. rendű alperesnek már a szerződéskötéskor sem állt szándékában a vételár kiegyenlítése, illetve annak megfizetésére nem volt reális lehetősége. A megtámadás tehát a szerződés ezen pontjára vonatkozik, hogy amennyiben ő ugyan megtette a vételár kifizetését elismerő szerződési nyilatkozatot, ezt abban az I. r. alperestől, illetve bátyjától származó megtévesztés hatására tette, hogy a vételárat rövidesen megkapja.

Mint hogy az ellentmondásos peradatokat a törvényszék nem találta alkalmasnak az okiratban rögzített tények megdöntésére, tehát sem a vételár kifizetésére, sem annak valótlanlására, a szerződési nyilatkozat megtámadásának jogszabályi feltételeit az alábbiak szerint vizsgálta:

Az I. rendű alperes személyes meghallgatása során az körvonalazódott, hogy az I. rendű alperes elfogadta azt, hogy nevében eljárva helyette bátyja szerződést kössön, jognyilatkozatot tegyen, sőt elfogadta azt is, hogy sorsáról családja belátása szerint, szinte megkérdezése nélkül döntsön. Az I. rendű alperes tudata nem fogta át teljesen azt, hogy a pénzmozgás miként alakul, a szerződést a felperes és testvére közös ügyletének tekintette, nem foglalkoztatta így az sem, hogy a szerződésből - bár meghatalmazottja útján jár el - személyében őt milyen kötelezettségek terhelik.

A felperest terhelte a Szegedi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében kifejtettek szerint annak bizonyítása, hogy az I. rendű alperesnek már a szerződés megkötésekor sem állt szándékában a vételár megfizetése, arra reális esélye sem volt, de fizetési készséget színelve megtévesztette szerződő partnerét. A törvényszék megítélése szerint azzal, hogy a felperes - kereseti állításával ellentétben - már a szerződéskötéskor tudta, hogy a vevő A testvére, a Asal évek óta fennálló jó viszonyából következően azt is tudnia kellett, hogy az I. rendű alperes egy beteges, nem tökeerős ember, aki valamennyi ügyének intézését bátyjának engedte át. Amennyiben a felperes állítása igaz, úgy A felelősségvállalásából következően tisztában kellett lennie azzal, hogy a pénz előteremtése nem az I. rendű alperesen, hanem testvérén múlik, akinek a körülményeit és anyagi lehetőségeit a felperes pontosan ismerte, hiszen maga adta elő, hogy 2009. márciusától folyamatosan adott kölcsön nagyobb összegeket az I. rendű alperes testvérének. Megtévesztés tehát az I. rendű alperes vagy testvére részéről a felperes irányába a lehetőségek tekintetében nem, legfeljebb a szándék vonatkozásában valósulhatott volna meg, de a szándék bizonyítása nehézkes, és nem is merült fel adat arra, hogy az I. rendű alperesnek vagy testvérének a magatartása kezdettől fogva a felperes megkárosítására irányult.

A jogvita elbírálására irányadó régi Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint: a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

Ugyanezen törvényhely (2) bekezdése szerint: a megtámadási határidő megkezdődik

a) a tévedés, megtévesztés felismerésekor;

b) jogellenes fenyegetés esetében a kényszerhelyzet megszűntekor;

c) a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága vagy tisztességtelen szerződési feltétel [209/A. § (1) bekezdés, 292/A. § (4) bekezdés, 301/A. § (4) bekezdés, 405. § (1) bekezdés és 407/A. § (1) bekezdés] esetén a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor - részletekben történő teljesítésnél az első teljesítéskor -, illetve, ha ő a teljesítéskor kényszerhelyzetben volt, ennek megszűntekor.

A hivatkozott 236. § (3) bekezdése értelmében a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók.

A Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül – egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül – a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg 3 hónapnál kevesebb van hátra. A Ptk. 236. § (3) bekezdése szerint a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók.

A régi Ptk. szerződéskötéskor hatályos 327. §-a szerint az írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést.

A törvényszék a peradatok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés megtámadására nyitva álló határidő legkésőbb 2009. karácsonyán megnyílt, mert ekkor a felperesnek állítása szerint is szembesülnie kellett azzal, hogy sem az I. rendű alperes, sem bátyja nem teljesít. Ezen időponthoz képest pedig a felperes a szerződést határidőben nem támadta meg. Nem fogadta el a felperesnek a határidő megnyílására vonatkozó azon hivatkozását, hogy Hval való beszélgetése 2014. nyarán döbbsentette rá arra, hogy az I. r. alperes - vagy testvére - részéről sem a vételár kifizetésének lehetősége, sem annak szándéka nem áll fenn, mert ha ez igaz lenne is, kellő körültekintéssel ez már jóval korábban a felperes számára felismerhető volt.

A felperes kérelmét arra alapította, hogy őt A a vételár kifizetésével kapcsolatosan megtévesztette, mert a szerződés aláírását követően folyamatosan ígéreteket tett a vételár részére történő kifizetésére, és vele szemben fennálló fizetési kötelezettségét harmadik személyek előtt is elismerte. A felperes ezen állításával szemben a törvényszék azt emeli ki, hogy hitelt érdemlő kötelezettségvállalás nélkül (pl. tartozáselismerés aláírása) a felperes saját kockázatára mulasztotta el a további intézkedéseket, mert ilyen nagyságrendű összegnél a szóbeli ígéretnek (különösen a folyamatosan nem teljesített ígéreteknek) hitelt adni nem lehet. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes testvére több személy előtt is elismerte a felperessel szembeni tartozását, jelen jogvitában azért nem bír jelentőséggel, mivel az elismerés csak a tartozás tényére vonatkozott, de nem tartalmazta konkrétan azt a jogviszonyt, amelyből a tartozás eredhetett.

A felperes tehát alappal nem hivatkozhat arra, hogy azzal, hogy A a vele szembeni tartozását az általa megjelölt tanúk előtt Q, O, N előtt több alkalommal elismerte, a szerződés megtámadási határidőt megszakította. Ez a jogkövetkezmény ugyanis csak akkor állott volna be, ha az a kötelezettől (vagy annak meghatalmazottjaként eljáró 3. személytől) származik, írásbeli, továbbá, ha abból egyértelműen megállapítható az érvényesíteni kívánt joggal - jelen esetben a panzió vételárával - való azonosság, minthogy a felperes állítása szerint is voltak egyéb kölcsönügyletek, melyekből keletkezett adósság a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló perben nem vehető figyelembe.

Tekintve, hogy a felperes és I. rendű alperes jogviszonyában elsődlegesen arra folyt a bizonyítás, hogy a szerződésben írtakkal szemben a vételár pénzügyi kölcsönrel nem fedezett része kiegyenlítésre került-e, a

törvényszék mellőzte az I. rendű alperes édesanyjának a tanúkenti kihallgatását, mivel az a körülmény, hogy az I. rendű alperes az édesanyjának az alperesi önerőhöz való hozzájárulását valószínűsíteni nem tudja, az egyéb peradatokkal együtt sem elegendő a vételár kifizetésének megcáfolására, különösen, mivel a felperes és az I. rendű alperes testvére között olyan sok szerteágazó ügylet kötött, melyek áttekintése az érintettek számára is gondot okozott, a tények előadásában a felperes is többször ellentmondásba keveredett. Írásbeliség hiányában a jogügyletek kimenetele és a kötelezettségek teljesítése az ügyletkötők által sem volt követhető. Jelentős körülmény az elhangzott nyilatkozatok mérlegelésénél végül az is, hogy a perben tényállításait a felperes is módosította, és úgy a felperes, mint az ügyletnél eljáró A szavahihetősége megdőlt, a felperesi állítás igazolásához szükséges tények tehát nem igazolódtak.

A jelen jogvita tárgya az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, és az érvénytelenségből eredő jogkövetkezmények levonása. A felperesi pernyertesség feltétele tehát a szerződés sikeres megtámadása, ami a határidő elmulasztása miatt nem vezetett eredményre. Ennek hiányában pedig a kereset megalapozatlan.

Csupán megjegyzi a bíróság, hogy a vételár teljesítésének elmulasztása nem a szerződés megtámadására, hanem a szerződésből eredő igény érvényesítésére ad alapot, de a már kifejtettekből következően a felperesnek jelen per I. rendű alperesével szemben ilyen igénye sem lehet megalapozott.

Végezetül a törvényszék a felperes további bizonyítási indítványai kapcsán az alábbiakat emeli ki:

Az L autószalon belső berendezésében (eltakart ablak létre - nem létre való emlékezés helytelensége) való tévedés több év távlatában olyan lényegtelen körülmény, ami alkalmatlan a tanú szavahihetőségének megkérdőjelezésére. Egy ilyen részlet kérdés elhanyagolható, nincs jelentősége, ennél fogva csak a tanú megfigyelőképességére vagy emlékezetére vonható le abból következtetés, semmiképpen sem indokolja a tanú lényeges körülményekre vonatkozó vallomásának félretételét. Ebben a körben nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy M tanúvallomására a törvényszék tényállást nem alapított, vallomását csupán az egyéb peradatokkal együtt összességében mérlegelte.

A Békés Megyei Rendőr-főkapitányságon iratokhoz csatolt CD lemezen rögzített telefonbeszélgetés tartalma azért nem bír jelentőséggel, mivel a törvényszék maga is arra a következtetésre jutott, hogy A tulajdonosként lépett fel, kvázi ilyen minőségben intézkedett, és ennek a ténynek a szem előtt tartásával hozta meg döntését.

Nincs jelentősége végül annak, hogy a készfizető kezesként fellépő R Kft. elleni végrehajtási eljárás mikor fejeződött be, hiszen a megtámadott felperesi jognyilatkozat 2009. december 4-én került rögzítésre, a felperes által hivatkozottan A karácsonyig való fizetésre vonatkozó ígéretének köszönhetően. Ez a körülmény az I. rendű alperes fizetési készsége, annak lehetősége esetleg szándéka tekintetében a karácsonyt követő időszakban történő felperesi felismerést nem befolyásolta.

A részletezett indokok alapján a törvényszék az egyéb közvetett bizonyítékok beszerzésére, vizsgálatára vonatkozó hivatkozásokat, kérelmeket elutasította és a felperes keresetét - mint megalapozatlant - elutasította.

A Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján a törvényszék a pereszes felperest kötelezte az alperesek költségeinek megfizetésére, azzal, hogy az ügyvédi költséget a törvényszék a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben határozta meg, mivel a magas pertárgyérték az egyébként valóban sokrétű ügyvédi tevékenységet igénylő perben is aránytalanságot eredményezne az elvégzett ügyvédi munkához képest.

A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kötelezte a törvényszék a felperest a le nem rótt illeték állam javára történő megfizetésére is.

**B, 2016. évi július 19. napján**

**. Mucsi Erika s.k.  
bíró**