

A Fővárosi Ítéltábla a Bakos-Horváth Ügyvédi Iroda és a Dr. Gonda Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Szigeti Szabolcs Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és a II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű, valamint a dr. Moravszki Eszter jogi előadó által képviselt Nemzeti Adó- és Vámhivatal (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) IV. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. május 9. napján kelt 23.P/P.25.811/2016/12. számú ítélete ellen a felperes által 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.648/2016/4/XIV. számú végzése folytán megismételt eljárásban a felperes keresetét az alábbiak szerint tartotta fenn. Elsődlegesen kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. és II. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy a **B. ...** hrsz. alatti ingatlanon a II. rendű alperes és az I. rendű alperes tulajdonjoga törlésre, a felperes tulajdonjoga pedig visszajegyzésre kerüljön eredeti állapot helyreállítása címén, tekintettel arra, hogy a perbeli adásvételi szerződés nem jött létre, illetőleg az színlelt, a felperes és az I. rendű alperes közötti jelzálogszerződést leplezi. A jelzálogszerződés pedig **D. T.** magánszemély által az I. rendű alperestől felvett 10.000.000 Ft kölcsön visszafizetésének a biztosítékaul szolgált. Az elsődleges kereseti kérelme körében kérte a felperes, hogy a bíróság elsődlegesen annak tűrésére kötelezze a IV. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozóan a végrehajtási joga törlésre kerüljön. Arra az esetre, ha ezen keresetének nem adna helyt a bíróság, akkor a IV. rendű alperessel szemben másodlagosan azt kérte, hogy annak tűrésére kötelezze őt a bíróság, hogy a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga a végrehajtási joggal terheltlen kerüljön visszajegyzésre. A végrehajtási jog törlésének jogcímeiként „a tulajdonjog visszajegyzése esetén a végrehajtási jog bejegyzéséhez fűződő értékcsökkenés”-t és a „végrehajtási joggal behajtani kívánt adótartozás okán a jogalap nélküli gazdagodás”-t jelölte meg. A tulajdonjog visszajegyzésére tekintettel kérte, hogy a Fővárosi Törvényszék 26.Pk.26.437/2010. számú nemperes eljárásában „bírói letétbe helyezett 4. 795.000 Ft bérleti díjat a bíróság a felperesnek ítélje meg”.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 201. § (2) bekezdésébe ütközik, mert az adásvétel időpontjában a perbeli ingatlan forgalmi értéke 40.000.000 Ft volt, a vételár viszont csak 12.000.000 Ft. A rég. Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján kérte a perbeli adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítását és az érvénytelenség okának kiküszöböléseként az I. rendű alperes kötelezését a 28.000.000 Ft megfizetésére.

A felperes és az I. rendű alperes között 2010. április 2. napján megkötött peren kívüli egyezség uzsorás jellege miatt annak érvénytelensége megállapítását kérte. E körben arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes tisztában volt azzal, hogy **D. T.** nem fizette vissza a kölcsönt, így azzal a spekulációval nyújtott részére az I. rendű alperes újabb kisebb összegű kölcsönt, hogy elkerülje az ingatlan forgalmi értéke és a nyújtott kölcsönök közötti különbségből eredő elszámolást. A

2.000.000 Ft-os kölcsön felvételekor **D. T.** azért volt szorult helyzetben, mert lánya külföldön elmaradt bérleti díját kellett ebből kifizetnie. Az egyezséget a régi Ptk. 210. § (4) és (5) bekezdése alapján meg is támadta tévedés, megtévesztés és fenyegetés címén (Fővárosi Törvényszék 26.21.423/2010/3. számú beadvány és a 23.P/P.21.112/2015/11. beadvány harmadik oldala)

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását indítványozták. Előadták, hogy a felperes és az I. rendű alperes között érvényes adásvételi szerződés jött létre, kölcsönről és kamatról szó sem volt. A visszavásárlási jogot a felperes törvényes képviselőjének kérésére foglalták bele a szerződésbe. A szerződés színleltége vagy leplezettsége csak akkor lehetne megállapítható, ha valamennyi fél közösen színlelte volna a szerződést. Az I. rendű alperesnek azonban fennállt a szerződési akarata. Kifogásolták, hogy **D. T.** éppen aktuális érdekei alapján dönti el, hogy a különböző perekben magánszemélyként vagy éppen a cége képviselőjeként járt el adott ügylet során. Az I. rendű alperes előadta továbbá, hogy az ingatlanban lévő mérőórákat azért nem vezette át a saját nevére, mivel az üzlethelyiséget a **T. Kft.** bérelte.

A IV. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés a felperes és I. rendű alperes között érvényesen létrejött, az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadása nem alapos, hiszen az eladó a szerződéskötés időpontjában tudatában volt az ingatlan valós forgalmi értékének. A **F. Önkormányzatának** 2012. február 20. napján kelt adó- és értékbecslőtanácsa szerint az ingatlan értéke 10.710.000 Ft volt.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt arra, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alperesnek is 500.000-500.000 Ft perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy a **Nemzeti Adó- és Vámhivatal** külön felhívására fizessen meg az állam javára 4.180.000 Ft illetéket.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között 2008. október 8. napján adásvételi szerződés jött létre a **B. ...** hrsz. alatt felvett, természetben **B. ...** szám alatti üzlethelyiség tárgyában. A vételárát a felek a szerződés 3. pontjában 12.000.000 Ft-ban határozták meg. Az 5. pont szerint kijelentették, hogy a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben készpénzben fizet meg az eladó részére 12.000.000 Ft vételárát, melynek hiánytalan átvételét a szerződés aláírásával az eladó elismerte. A szerződés 6. pontja szerint a felek úgy rendelkeztek, hogy az I. rendű alperes visszavásárlási jogot biztosít az eladónak 2009. március 8-ig a teljes vételár visszafizetése mellett. Ezen időponttól léphet a vevő az ingatlan birtokába.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az I. rendű alperes egyben a II. rendű alperes törvényes képviselője, **D. T.** pedig a felperes törvényes képviselője.

A felperes és az I. rendű alperes a keresetlevél benyújtását követően, 2010. április 2. napján „Peren kívüli egyezség” elnevezésű teljes bizonyító erejű magánokiratot írtak alá **S. E.** és **S. A.** okirati tanúk előtt. Ebben rögzítették, hogy a felperes milyen keresetet nyújtott be, kijelentették, hogy egymással peren kívül egyezséget kötöttek, a vitás kérdésekben végleges megállapodásra jutottak, egymással szemben semmilyen jogcímen további követelésük nincs. Az egyezségre tekintettel a perbeli ingatlan tulajdonjoga közöttük már nem vitás. A felperes nem vitatja, hogy a keresettel megtámadott adásvételi szerződés érvényesen létrejött, hatályba lépett, az adásvételi szerződést és erre vonatkozó szerződési akarata az okirat aláírásával megerősíti. Kijelentette továbbá, hogy nem vitatja a keresettel megtámadott adásvételi szerződést követő tulajdon átruházások érvényességét és hatályosságát sem.

A felperes ugyanezen a napon egy „Nyilatkozat” elnevezésű okiratot is aláírt, amelyben kijelentette, hogy a perben nem álló **T. Kft.**-vel szemben semmilyen jogcímen nincs követelése, továbbá nem vitatja a közötté és I. rendű alperes között 2008. október 8. napján a bérleményre létrejött adásvétel érvényességét és hatályosságát. Úgy nyilatkozott, hogy ezúton is megerősíti az adásvételi szerződésüket, egyúttal a szerződési akaratát.

D. T., a felperes ügyvezetője ugyanezen a napon saját kezűleg írt „Nyilatkozat” megnevezésű okiratban megerősítette **S. E.** és **S. A.** tanúk előtt, hogy felvett 2.000.000 Ft-ot **M. A.**-tól és, hogy „2010. április 9-ig ha nem adom vissza elálok a pertől, amennyiben a kölcsönt nem adom vissza”. A kézzel írt nyilatkozat bal alsó sarkában rögzítette, hogy „aláírtam peren kívüli egyezségből 6 pld-t és nyilatkozatból 4 db példányt, amit, ha visszaadom, széttépjük”. Sem a felperes, sem annak ügyvezetője, **D. T.** az adásvételi szerződésben rögzített vételárat, illetve a 2012. április 2-án kelt nyilatkozat szerint átvett 2.000.000 Ft kölcsönt nem fizette vissza.

A Földhivatal 214122/1/2008/08.1014. számú határozatával bejegyezte I. rendű alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra, majd ezt követően a 147864/2/2009/09.0728. számú határozatával az I. rendű alperes tulajdonjogát törölte és a perben nem álló **V. Kft.** tulajdonjogát jegyezte be, az ezt követő 187767/1/2009/0910.26. számú bejegyző határozatával a perben nem álló **V. Kft.** tulajdonjogát törölte és adásvétel jogcímen a II. rendű, **II.r. alperes neve** alperes tulajdonjogát jegyezte be.

A földhivatal 112875/1/2009/0905.20. számú határozatával a volt III. rendű alperes (helyesen IV. rendű alperes) javára 3.158.969 Ft és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyzett be a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára (Fővárosi Törvényszék 26.P.21.423/2010. számú előzményi iratokhoz 20/F/1. alatti tulajdoni lap).

A perben nem álló **T. Kft.**-nek mint a perbeli ingatlan bérlőjének kérelmére a Fővárosi Bíróság 26.Pk.26.437/2010/2. számon meghozott végzésével 4.795.000 Ft-ot teljesítési letétként elfogadott, és annak őrzési letétként történő kezelését rendelte el. A letevő előadása szerint a 4.795.000 Ft a 2009. június 1. napjától - 2010. május 31. napjáig tartó időszakra járó bérleti díjnak megfelelő összeg. A bírósági letétbe való teljesítés arra tekintettel történt meg, hogy a letétbe helyezett összeg jogosultja a letétbe helyezés idején vitás volt.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi keresetét alaptalannak találta.

Kifejtette, hogy a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.648/2016/4/XIV. számú hatályon kívül helyező végzésében meghatározottak szerint járt el a megismételt eljárásban. A keresettől való elállásra tekintettel az alperesek nyilatkozatát követően a pert a III. rendű alperes vonatkozásában megszüntette.

Hiánypótlás keretében felhívta a felperest a letétbe helyezett 4.795.000 Ft bérleti díj tekintetében, hogy határozott kereseti kérelmet terjesszen elő a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 121. § (1) bekezdés b) és e) pontja szerint. A hiányokat a felperes nem pótolta, ezért ezen keresetet annak hiányos tartalma szerint bírálta el a Pp. 95. § (2) bekezdése alapján és azt elutasította.

A 2010. április 2. napján kelt peren kívüli egyezség tárgyában vizsgálnia kellett a kényszerre és fenyegetésre alapított megtámadási okot. E körben kiemelte, hogy a 23.P/P.21.112/2015/8. számú jegyzőkönyvben tájékoztatta a felperest arról, hogy az ő kötelezettsége annak a ténynek a bizonyítása, hogy az egyezségi nyilatkozatot kényszer hatására tette, vagy arra jogellenes

fenyegetéssel vették rá. E kötelezettségének azonban a felperes nem tett eleget, sőt a felperesi ügyvezető maga is úgy nyilatkozott a 26.P.21.423/2010/19. számú jegyzőkönyvben foglaltak szerint, hogy csak azt a nyilatkozatot tekintette az alperes részéről kényszerítésnek, miszerint akkor nyújt ismét kölcsönt, ha a peren kívüli egyezséget aláírja. Ezen kívül fizikai erőszak vagy más hátrány kilátásba helyezéséről nem volt szó. Az elsőfokú bíróság kifejtette, a további kölcsön nyújtásának feltételeként szabott egyezség aláírása, mint kényszerítő körülmény nem nyert bizonyítást, ezt **S. A.** és **S. E.** tanúvallomása sem támasztotta alá. A fentiek alapján ezen megtámadási okot alaptalannak találta.

A peren kívüli egyezség uzsorás jellege miatti semmissége körében kifejtette, hogy a felperesnek a peren kívüli egyezséget kötő felperesi gazdálkodó szervezetnek mint sérelmet szenvedő félnek a hátrányos helyzetét kellett volna bizonyítania, ennek ellenére csak a felperesi ügyvezető, illetve leánya szorult helyzetére hivatkozott. Így az uzsora megállapításának feltételei közül a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete, mint előfeltétel fennállása nem volt bizonyított. A felperes által 2017. május 9. napján indítványozott tanúbizonyítást az elsőfokú bíróság mint szükségtelent mellőzte azon okból, hogy ezen bizonyítékok nem a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzetére vonatkoztak.

Ezt követően az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a másodfokú bíróság útmutatásának megfelelően mellőzte az adásvételi szerződés létre nem jöttének és érvénytelenségének vizsgálatát a régi Ptk. 236. § (4) bekezdésére tekintettel, mivel a peren kívüli egyezség 4. pontjában a felperes úgy nyilatkozott, hogy nem vitatja az adásvételi szerződés érvényes létrejöttét, hatályba léptét, az adásvételi szerződésre vonatkozó szerződési akaratát pedig megerősítette. Mindezek alapján a 2008. október 8. napján kelt adásvételi szerződés létre nem jöttére, feltűnő értékaránytalanságra és színleltségére alapított keresetet is alaptalannak találta.

Kitért még arra is az elsőfokú bíróság, hogy **D. T.** beavatkozás iránti kérelme azért került elutasításra, mert ő nem minősül a feleken kívül álló harmadik személynek, és nem állnak fenn a Pp. 56. § (4) bekezdésében foglalt feltételek sem. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a megismételt eljárásban a Gonda Ügyvédi Iroda meghatalmazásának visszavonására nem került sor, dr. **V. M.** ügyvéd meghatalmazása pedig csak a másodfokú eljárásra terjedt ki. A megismételt eljárásban a felperes jogi képviselőjének meghatalmazása ezért szabályszerű volt.

A felperes teljes egészében pervesztés lett, az I. és II. rendű alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján került megállapításra, mivel azonban a 28.000.000 Ft-os pertárgyértékre tekintettel ezt eltúlzottnak találta az elsőfokú bíróság, ezért azt mérsékelte az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján 500.000-500.000 Ft összegre. A IV. rendű alperes perköltség igényt nem terjesztett elő, így arról nem döntött. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem illetéket a felperesnek kell megfizetnie a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes jelentett be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a keresetnek történő helyt adást, másodlagosan annak a Pp. 252. § (3) bekezdése, harmadlagosan annak a Pp. 252. § (2) és a 252. § (1) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Az elsőfokú ítélet helybenhagyása esetén az I. és II. rendű alperesek javára megítélt 500.000-500.000 Ft perköltség mérséklését indítványozta oly módon, hogy az I. és II. rendű alperes részére egyetemlegesen 150.000 Ft perköltséget állapítson meg a bíróság. Kérte továbbá az alperesek kötelezését mind az első-, mind a másodfokú perköltség megfizetésére.

A 2016. április 6. napján kelt fellebbezésében foglaltakat változatlanul fenntartotta. Az elsőfokú

bíróság ítéletének tényállási része kapcsán előadta, hogy a tényállás hiányos, hiszen nincs megjelölve, hogy kinek, mekkora összeget kellett volna visszafizetnie a különböző okiratok alapján. Jelen perben az minősül releváns ténynek, hogy volt-e a felek között az adásvételi szerződés megkötésére reális konszenzus, ki kapta ténylegesen a kölcsönt, amelynek biztosítéka volt a perbeli adásvételi szerződés, illetőleg a pertől elálló jognyilatkozat. Álláspontja szerint nem a felperes, hanem **D. T.** és az I. rendű alperes között jött létre kölcsönszerződés, erre az előzményi ügyben az elsőfokú bíróság is utalt a 26.P.21.423/2010/31. számú jegyzőkönyv 7. oldalán található tájékoztatásában. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy az I. rendű alperes a kölcsönt **D. T.** magánbankszámlájára utalta. Hivatkozott arra is, hogy **D. T.** és az I. rendű alperes között 2.000.000 Ft kölcsön nyújtására is sor került a későbbiek során.

A biztosítéki célú adásvételi szerződés nem irányulhatott azonnali tulajdonszerzésre, hiszen pont ezzel veszítette volna el biztosítéki jellegét. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az I. rendű alperes oldaláról a tulajdonszerzési szándékot. Az I. rendű alperes a közüzemi szerződéseket nem íratta át, közüzemi díjat nem fizetett és a visszavásárlási jogra kikötött határidő leteltét követően sem állított ki számlát a bérlőnek. A bíróság a biztosítéki célú adásvételi szerződés minősítése során abból a helytelen következtetésből indult ki, hogy a kölcsönt a felperesi cég vette fel. A biztosítéki célú adásvétel azonban csak a kölcsönszerződéssel érintett felek között értelmezhető, az viszont bizonyított tény, hogy a kölcsönt nem a felperesi cég, hanem **D. T.** vette fel. A per során ellentmondásos előadások voltak arra nézve, hogy melyik fél ragaszkodott a visszavásárlási jog kikötéséhez. **S. A.** tanúvallomása viszont azt igazolta, hogy a felperesnek nem volt tulajdonát ruházási szándéka. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe **S. E.** tanúvallomásának azon részét, mely szerint „segített az **A.** a **T**-nak anyagilag”. Ez is azt igazolja, hogy az I. rendű alperes **D. T.** nak mint magánszemélynek adott kölcsönt. Hivatkozott **F. M.** tanúvallomására, aki **D. T.** elmondásából szerzett tudomást az ügyletről, és aki maga is megerősítette, hogy ő is ugyanilyen adásvételi szerződést kötött az I. rendű alperessel. **P. Z.** ugyan nem beszélt kölcsönről, de tanúvallomásából kiderült, hogy egy előre megírt sablonszerződést írtak alá előtte a felek.

Álláspontja szerint a „Peren kívüli egyezség” elnevezésű iratot nem lehet kiterjesztő módon értelmezni, a megállapodás belső tartalma nem áll rendelkezésre, erre a feleket a bíróság nem hallgatta meg, egyéb bizonyítást nem folytatott le annak ellenére, hogy az okirati tanúkat részletesen kihallgatta. Ezzel összefüggésben hivatkozott a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésére. A tanúk egybehangzóan állították, hogy az egyezség hatályba lépésének feltétele a 2.000.000 Ft kölcsön visszafizetése volt. A felperes még azt megelőzően jelezte ennek az okiratnak az érvénytelenségét, hogy azt az I. rendű alperes a perben becsatolta volna. Mindezekből a körülményekből egyértelmű, hogy a felperesnek nem állt szándékában a megtámadási jogáról lemondani és az adásvételi szerződést megerősíteni. A felperes által aláírt „Nyilatkozat” megnevezésű irattal kapcsolatosan azt emelte ki, hogy azt minden bizonnyal a **T.** Kft. mint bérlő érdekeltiségébe tartozó személy szövegezhette, hiszen nem életszerű, hogy a bérlőre kiható hatállyal kerüljön megfogalmazásra egy joglemondó nyilatkozat.

Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése indokaként előadta, hogy az elsőfokú eljárásban olyan bíró vett részt, akivel szemben kizárási ok áll fenn. A másodfokú tárgyaláson a felperes fellebbezését e körben visszavonta, nem kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (1) bekezdése alapján.

Kérte viszont az ítélet hatályon kívül helyezését a kiegészített kereset körében, mivel a felperes által felajánlott bizonyítást az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. A kiegészített kereset arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a kölcsönt nem a felperes, hanem **D. T.**

magánszemélyként vette fel, ezen kölcsönügylet uzsorás, így semmis. E körben kérte igazságügyi szakértő kirendelését annak bizonyítására, hogy a kölcsönt **D. T.** vette fel. A bizonyítást a bíróság azonban mellőzte, a tényállást nem tisztázta. Hangsúlyozta, alapvető kérdés a tulajdonjog visszajegyzésére irányuló kereset körében, hogy a bíróság a jogviszony, illetőleg a szerződés minősítését elvégezze. Ezt pedig csak úgy teheti meg, ha feltárja a szerződő felek szándékát és a szerződés belső tartalmát, vizsgálja annak biztosítékait. A megállapítási kereset a marasztalási kereset eszközéül szolgál, e körben az elsőfokú bíróság nem a 2/2010.(VI.28.) PK véleményben foglaltak szerint járt el.

Kérte továbbá az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését amiatt is, mert **D. T.** perben állása a Pp. 51. § a) bekezdése alapján kötelező lett volna. A kiegészített kereset ugyanis arra irányult, hogy a kölcsönt nem a felperes, hanem **D. T.** magánszemélyként vette fel, ezen kölcsönügylet uzsorás, semmis. Kifejtette, **D. T.** ral szemben kifejezetten a beavatkozásra tekintettel állt el a keresettől, de a bíróság a beavatkozásról csak a pernek a III. rendű alperessel szembeni jogerős megszüntetése után döntött.

A perköltség megállapítása körében előadta, hogy az I. és a II. rendű alperes javára külön-külön megállapított perköltség túlzott mértékű, ugyanaz a jogi képviselő járt el mindkét alperes tekintetében, így munkáját egyszeresen végezte el, a bíróság azonban azt kétszeresen értékelte. A jogi képviselő a megismételt eljárást is ideértve hat tárgyaláson jelent meg és egy igen rövid előkészítő iratot terjesztett elő. Az elsőfokú bíróság ítéletéből az következik, hogy a megismételt eljárásra már nem állapított meg az alperesi képviselet okán perköltséget, így mindenképpen indokolt, hogy a korábbi eljárásra nézve az ügyvédi munkadíjat a bíróság tovább mérsékelje.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást alapvetően helyesen állapította meg, és az ebből levont jogi következtetésével is egyetért a másodfokú bíróság. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást pusztán annyiban kívánja pontosítani, hogy a 2010. április 2. napján kelt kézzel írott nyilatkozatot **D. T.** mint magánszemély írta alá, és a jognyilatkozat is tőle, mint magánszemélytől származik.

Az így pontosított tényállás alapján nem volt megalapozott a felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése tekintetében. A Fővárosi Törvényszék előtt 23.P/P.25.811/2016/8. szám alatt előterjesztett beadványában a felperes arra hivatkozott, hogy a megismételt eljárásban a tulajdonjog visszajegyzésére irányuló kereset (helyesen törlési kereset) körében kéri annak megállapítását, hogy a kölcsönt nem a felperes, hanem **D. T.** magánszemélyként vette fel, ezen kölcsönügylet uzsorás, semmis. A kölcsön a 2008. október 8. napján kötött színlelt adásvételi szerződéshez kapcsolódott. A fenti beadvány tartalmából egyértelműen az állapítható meg, hogy a felperes marasztalási (törlési) keresetének eszközéül szolgált csak annak a megállapítása, hogy a 10.000.000 Ft kölcsönt nem a felperes, hanem **D. T.** magánszemélyként vette fel 2008. október 8. napján. Ebből kifolyólag nem volt olyan önálló kereset, amelynek kapcsán **D. T.** perben állása szükséges lett volna a Pp. 51. § a) bekezdése alapján, ezért nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság akkor, amikor a „kiegészített kereset” tárgyában nem hívta fel a felperest arra, hogy állítsa perbe a szerződő feleket. A másodfokú bíróság utal továbbá arra is, hogy a „kiegészített kereset” tartalmazó beadvány előterjesztését követő tárgyaláson a bíróság 9/I. sorszámú végzésével a pert **D. T.** III. rendű alperes vonatkozásában megszüntette. A végzés 2017. április 29. napján jogerőre emelkedett. Az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést tehát ez okból sem követhetett el, mert a III. rendű alperessel szemben a pert valamennyi kereset tárgyában megszüntette.

A beavatkozás kapcsán a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy nem lehet helytálló azon felperesi hivatkozás, mely szerint a beavatkozási kérelemre tekintettel állt el **D. T.** ral szemben a keresettől. Ezt cáfolja az a tény, hogy a felperes a III. rendű alperessel szembeni legtöbb keresetétől már a 26.P/21.423/2010/28. szám alatti előkészítő iratában elállt, a beavatkozási kérelmet **D. T.** viszont csak 2017. március 14. napján terjesztette elő a 23.P/P.25.811/2016. szám alatti megismételt eljárásban.

D. T. mint magánszemély által 2010. április 2. napján aláírt 2.000.000 Ft átvételének elismerését tartalmazó nyilatkozat, illetve az ennek alapját képező kölcsönszerződés uzsorás jellegének a felperes által előterjesztett többi kereseti kérelemhez nincs köze, mint azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította. A peren kívüli egyezség uzsorás jellegének megállapításánál ugyanis a felperes, míg a 2.000.000 Ft-os kölcsönszerződésnél **D. T.** hátrányos helyzetének a kihasználása bír jelentőséggel.

Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság okszerűen utasította el a felperes további bizonyítási indítványait, és hozott határozatot a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján a rendelkezésre álló iratok tartalma szerint. Az elsőfokú bíróság a 23.P/P.25.811/2016/9. számú jegyzőkönyvben a Pp. 3. § (3) bekezdése szerint tájékoztatta a felperest, hogy az egyezség uzsorás jellege tekintetében konkrét tényelőadási kötelezettsége is van arra nézve, hogy az I. rendű alperes a felperes mely helyzetét használta ki és milyen feltűnően aránytalan előnyt kötött ki az egyezség kapcsán. A tényállítását követően pedig a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy az egyezség megkötése során az I. rendű alperes a felperes helyzetének kihasználásával kötött ki feltűnően aránytalan előnyt. Tájékoztatta őt a bíróság arról is, hogy a 2008. október 8. napján kötött szerződés színlelt jellegének a bizonyítása is őt terheli. A bizonyításra 15 napos határidőt szabott a jogkövetkezmények megjelölése mellett. A tárgyalási jegyzőkönyvet a felperes 2017. április 12. napján vette át, ehhez képest a 15 napos határidő 2017. április 28. napján járt le. A felperes viszont csak a 2017. május 9. napján tartott tárgyaláson terjesztette elő bizonyítási indítványát. Az indítvány késedelmes teljesítésére tekintettel az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján jogszerűen mellőzte a további bizonyítást.

A 2010. április 2. napján kelt peren kívüli egyezség tárgyában az elsőfokú bíróság vizsgálta a felperesnek a régi Ptk. 210. § (4) és (5) bekezdésére alapított kényszer és fenyegetés miatti megtámadási nyilatkozatát. Helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a 23.P/P.21.112/2015/8. számú jegyzőkönyvben tájékoztatta a felperest a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján arról, hogy e körben őt terheli a bizonyítás. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen értékelte, azt a másodfokú bíróság pusztán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki az alábbiakkal. **S. A.** tanú is megerősítette, hogy a megegyezés előtt „nagy sárdobálás volt”, azért volt arra szükség, de ott a **K.** utcában már „olyan béke volt, hogy én azt hittem, hogy már minden rendben van”. A tanú azt is megerősítette, hogy ebben az időszakban, amikor a 2.000.000 Ft kölcsönre szüksége volt **D. T.**-nak, minden héten eszébe jutott, hogy neki „kétf millióra, ötmillióra, tízmillióra van szüksége”. Ezt a tanú elmondása szerint úgy kell érteni, hogy ha **D. T.** látott fantáziát valamiben, ilyenkor mindig egy olyan ember kellett neki, aki vagy pénzt ad vagy akinek el tud adni valamilyen dolgot, például az autóját vagy az ingatlanát, hogy legyen pénz ehhez, az általa kigondolt üzlethez. A tanú megerősítette továbbá, hogy „nem volt kényszerítve senki, ez **D. T.** nak biztos, hogy nagyon jó dolog volt...” (Fővárosi Törvényszék 23.P/P.21.112/2015/9. számú jegyzőkönyv.).

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a peren kívüli egyezség uzsorás jellege nem állapítható meg amiatt sem, hogy a sérelmet szenvedő fél csak a szerződést kötő fél, azaz a felperes lehetett, így neki kellett olyan hátrányos helyzetben lennie, amelynek kihasználásával kötött ki az I. rendű alperes feltűnően aránytalan előnyt. A felperesi ügyvezető leányának, illetőleg az üzletvezetőnek mint magánszemélynek a szorult anyagi helyzete azonban a

felperesi Kft. által kötött egyezség uzsorás jellegét nem támasztja alá.

Tekintve, hogy a 2010. április 2. napján kelt, a felperes által aláírt egyezség, valamint a felperes (és nem **D. T.** magánszemély) által ugyancsak 2010. április 2. napján aláírt másik nyilatkozat egyezően tartalmazza, hogy a felperesi cég nem vitatja a közte és I.rendű alperes között 2008. október 8. napján létrejött adásvételi szerződés érvényességét és hatályosságát és megerősíti az adásvételi szerződést, valamint szerződési akaratát, a felperes feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás joga a régi Ptk. 236. § (4) bekezdése alapján megszűnt. A másodfokú bíróság utal a IV. rendű alperes által csatolt adó- és értékbizonyítványra is, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 2012. február 20. napján 10.700.000 Ft volt. Ez az okirat érdemben sem támasztja alá a felperes feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási keresetét.

Az adásvételi szándék megerősítésével a felperes szintén alaptalanul hivatkozik a szerződés színleltségére a régi Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján. Az I. rendű alperes egyértelműen előadta, hogy őt az adásvétel szándéka vezette, az adásvételi szándék a felek részéről fennállt, amelyet **S. A.** tanúvallomása (Fővárosi Törvényszék 26.P.21.423/2010/31. számú jegyzőkönyv, valamint 23.P/P.21.112/2015/9. számú jegyzőkönyv) is megerősített. A fenti bizonyítékok az adásvételi szerződéssel együttesen nem támasztják alá azt a felperes állított tényt, hogy a szerződés színlelt volt, valójában **D. T.** és az I. rendű alperes közötti kölcsönszerződést biztosító jelzálogszerződést leplez. Ez azonban amiatt sem foghat helyt, mert a 29. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint maga a felperes törvényes képviselője nyilatkozott úgy, hogy „jelzálogjogot akartam, de az I. rendű alperes nem ment bele”. Az egyoldalú színlelés nem teszi érvénytelenné a szerződést. A vételár vagy ahogyan azt a felperes minősíti, kölcsön tekintetében **D. T.** tett ellentmondásos nyilatkozatokat, mert először arra hivatkozott, hogy a felperesi Kft. könyvelésében a 10.000.000 Ft kölcsönként le lett könyvelve erre az időszakra (Fővárosi Törvényszék 26.P.21.423/2010/31. számú jegyzőkönyv), utóbb azonban ezt a nyilatkozatát visszavonta, azt állította, hogy az nem a felpereshez, hanem hozzá folyt be. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a bizonyítékokat okszerűen mérlegelve helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli adásvételi szerződés érvényesen létrejött a felek között. Az ítéletábra rámutat arra is, hogy önmagában az sem teszi érvénytelenné az adásvételi szerződést, ha azt a felek biztosítéki céllal kötik. A régi Ptk. diszpozitív szabályai alapján erre a feleknek lehetősége volt. Az adásvételi szerződés, valamint a peren kívüli egyezség érvényességére tekintettel az elsőfokú bíróság jogszerűen utasította el a felperesnek az eredeti állapot helyreállítására, illetőleg a törlésre irányuló dologi jogi keresetét is.

A letétbe helyezett 4.795.000 Ft-tal kapcsolatos kereset elutasítására a fellebbezés érdemi nyilatkozatot nem tartalmazott. A másodfokú bíróság rámutat arra, az elsőfokú bíróság a keresetet a Pp. 95. § (2) bekezdése alapján annak hiányos tartalma szerint bírálta el, és a Pp. 121. § (1) bekezdés b) és e) pontja szerint a hiányos keresetet helytállóan utasította el.

Alaptalanul hivatkozik a felperes arra is, hogy a bíróságnak fel kellett volna tárnia az egyezség belső tartalmát. E megállapodás érvényessége, érvénytelensége körében annak nincs jelentősége, hogy a felek milyen körülmények figyelembevételével egyeztek meg, nyilatkoztak úgy, hogy nincs követelésük egymással szemben, illetve milyen - megtámadási vagy semmisségi oknak nem minősülő - körülmények miatt erősítette meg a felperes 2008. október 8-ai szerződéses nyilatkozatát.

A Fővárosi Ítéletábra a fellebbezés kapcsán kiemeli, hogy a Fővárosi Törvényszék 15.P.20.620/2012/7. számú ítélete a jelen per szempontjából relevanciával nem bír, az ott megállapított tényállás a felperes előadásán alapul, az ügyben az I., a II. és a III. rendű alperes a

bíróság felhívásra ellenére érdemi védekezést nem terjesztett elő, a tárgyaláson sem jelent meg, így az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdése alapján a rendelkezésre álló iratok tartalma szerint hozott az ügyben döntést. Jelen per során azonban nagy terjedelmű bizonyítási eljárás lefolytatására került sor, a tényállás ennek megfelelően került megállapításra.

Nem megalapozott a felperes fellebbezése az I. és II. rendű alperes javára megítélt perköltség tekintetében sem. A feltételes keresetek közül a legmagasabb a feltűnő értékaránytalanság címén előterjesztett kereset pertárgyértéke: 28.000.000 Ft. Ehhez hozzá kell még adni a tárgyi keresethalmazatra tekintettel a bírói letéttel kapcsolatos kereset pertárgyértékét, 4.795.000 Ft-ot. Az elsőfokú pertárgy értéke tehát 32.795.000 Ft. Erre tekintettel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján járó munkadíj - melyet az elsőfokú bíróság mérsékelte - nem minősül túlzott mértékűnek. Bár az I. és a II. rendű alperest ugyanaz a jogi képviselő képviselte, a jogi képviselőjük 2013. február 25-e óta vett részt az eljárásban, így a fejenként meghatározott bruttó 500.000-500.000 Ft ügyvédi munkadíjból álló perköltség így sem minősül eltúlzottnak, figyelemmel az elsőfokú eljárás, a korábbi másodfokú eljárás és a megismételt eljárás során kifejtett tevékenységekre is.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján a megismételt eljárásban a felperes a fellebbezési illeték ismételt megfizetése alól mentesült.

A felperes a fellebbezés kapcsán pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján költségeit maga köteles viselni. A pernyertes alpereseknek a másodfokú eljárásban igazolt költsége nem merült fel, így arról a másodfokú bíróság nem határozott.

Budapest, 2017. november 15.

. Pestovics Ilona s.k.

a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő