

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Tóth Károly ügyvéd (.....) által képviselt felperesnek a dr. Panyik József ügyvéd (.....) által képviselt (.....) II. rendű és a dr. Panyik József ügyvéd (.....) által képviselt III. rendű alperesek ellen kölcsön visszafizetése, illetőleg vételár előleg megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. február 7-én kelt 18.G.43.648/2017/22. számú ítélete ellen a felperes és a II., III. rendű alperes által benyújtott fellebbezések folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a kamatfizetésre vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatja akként, hogy a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja 2016. szeptember hó 16. napja.

Kötelezi a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a II. rendű és III. rendű alperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 2.128.000 (kettőmillió-százhuszonnyolcezer) forint meg nem fizetett fellebbezési illetéket.

Kötelezi a II. és III. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül leletezés terhe mellett fizessenek meg egyetemlegesen 349.400 (háromszáznegyvenkilencezer-négyszáz) forint le nem rótt fellebbezési részilletéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a korábbi I. rendű alperes a Bt. beltartója a II. rendű alperes, illetve a kültagok, másrészt a felperes és készfizető kezesként törvényes képviselője 2011. október 1-jén szindikátusi megállapodást kötöttek abból a célból, hogy a korábbi alperes Gt. szerinti Kft.-vé kialakulását követően felperes, illetve általa megjelölt érdekkörébe tartozó személy, mint vevő üzletész átruházási szerződéssel a szindikátusi szerződésben rögzített vételáron megszerezze a jogutód Kft. 100%-os üzletészét.

A felek a szerződés 4.1. pontjában az átalakulást követően létrejövő Kft. 100%-os üzletésze vételárát nettó 115 millió Ft-ban határozták meg. A 4.2. pont szerint a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az átalakulás elhatározásának napját követő 5 naptári napon belül 12 millió forintot megfizet, amit a társaság és a tagok kizárólag a szerződés 4. mellékletében megjelölt tartozások kifizetésére fordíthatnak. A felek megállapodtak abban, amennyiben a társaság átalakulása bármely okból meghiúsul vagy a cégbíróság a szerződés aláírásától számított legkésőbb 120 napon belül azt nem jegyzi be, úgy a megfizetett 12 millió Ft kölcsönnek minősül, amit a meghiúsulástól vagy a cégbírósági elutasító végzéstől számított tizenöt naptári napon belül, de legkésőbb a szerződés

aláírásától számított 135 naptári napon belül a társaság köteles visszafizetni. A visszafizetésre II. rendű alperes készfizető kezességet vállalt. A felek rögzítették, ezen összegre semmilyen jogcímen beszámítási kifogásnak nincs helye.

A felperes 2011. október 3. napján 12 millió forintot átutalt a II. rendű alperes bankszámlájára., felperes törvényes képviselője 2012. április 10-én e-mailt küldött a II. rendű alperesnek azzal, hogy a felperes e napon korábbi I. rendű alperes nevére kiállította aszámú számlát 2.561.272 Ft-ról, a számlát 7.724.008 forintról, ezen túl hitelként tartja nyilván a Zrt.-nek kifizetett 1.367.430 Ft-ot. Lejárt tartozásként szerepel a nyilvántartásban a Kft. 456 számú számlája 102.034 Ft-ról, a 457 számla 2.480.494 Ft-ról, a Kft. szállítólevele 37.507 Ft-ról, a ... számla 18.087 Ft-ról, a Kft. 78016 számú szállítólevele 221.613 Ft-ról, a 78016 szállítólevél 119.867 Ft-ról, a ... számú számla 46.170 Ft-ról, valamint augusztusban vették át a számlát 3.296.625 Ft-ról, a számlák végösszege 18.638.070 Ft, amit a 12 millió Ft vételárelőleggel együtt összesen 30.638.070 forint összegben kért a teljes vételárba kompenzálni.

A korábbi I. rendű alperes képviseletében 2012. április 10-én számlák törlése tárgyában jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben feltüntették, hogy a törlés azért vált szükségessé, mert 2012. április 10-én két bizományosi szállítólevelet kétszer vittek be a számítógépbe. ez a hiba a ... számlát érintette 8.935.196 forint összegben, illetve a ... számlát 1.350.076 Ft összegben. A ... számla végösszege bruttó 7.724.008 Ft, a számla végösszege 2.561.265 Ft volt.

A II. rendű alperes, mint hitelező és a felperes, mint adós 2012. október 2. napján kölcsönszerződést kötöttek, mely szerint a hitelező kölcsön jogcímen készpénzben 9 millió Ft-ot ad át adós részére, annak visszafizetési határideje 2015. október 1. napja volt. A szerződés szerinti teljesítés nem történt meg.

A korábbi I. rendű alperes és a felperes 2012. október 5-én ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek az I. rendű alperes tulajdonában lévő helyrajzi számú ingatlan 90 millió Ft vételár ellenében történő megvásárlására.

.... felperes törvényes képviselőjeként 2012. október 7-én e-mailt küldött korábbi I. rendű alperes kúltagja részére azzal, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben 40 millió Ft előlegről kell nyilatkozni. A 24.300.000 forint korábbi előleg a 2011. október 3-i 12 millió Ft-ból, a számla szerinti 2.561.262 forintból és a számla szerinti 7.724.008 forintból áll, továbbá a hitel a Zrt.-nek kifizetett 1.367.430 Ft is. Ezen túl írt egy a szerződéskötést megelőző dátummal nyújtott üzletviteli tanácsadás, konzultáció ellenértékeként egy 647.300 Ft összegű számlát, azzal, mindezt összesen 24.300.000 forint értékben kompenzálják a vételárelőlegbe, a különbözetről 15.700.000 forintról pedig szükség van egy elismervényre, mely szerint az összeg kifizetése megtörtént annak céljából, hogy a finanszírozó felé a bizonyítható előleg meglegyen. Az e-mail szerint a kölcsönszerződéseket két kiegészítéssel a ingatlan és forgóeszköz adásvételi szerződések finanszírozásának folyósításával kapcsolatban újra kell szerkeszteni vagy módosítani. Ha a finanszírozás nem jött létre, a kölcsönt és visszafizetését a felek elszámoltnak tekintik és nem követelnek egymástól. A forgóeszköz szerződéshez listát mellékel azzal, hogy a forgalmazó Kft. rögzítette az ajánlatkérés és megrendelés lépéseit.

A felperes és a korábbi I. rendű alperes 2012. október 8-án adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint felperes megvásárolja eladótól a szerződés mellékletében megjelölt tehermentesen tulajdonában levő forgóeszközöket, a felek a szerződés tárgyát képező készlet vételárát 19.955.274 forint+áfa összegben határozták meg. A szerződés nem ment teljesezésbe. A szindikátusi szerződést a felek 2012. október 24-én felbontották, rögzítve, a felperes mint befektető vételár-előlegként

24.300.000 forintot teljesített, amit a társaság és az eladók elismertek. A 2. pont szerint a felek a Ptk. 319.§ (3) bekezdése alapján jártak el, így a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, azaz a 24.300.000 forint a vevő részére visszajár, melyet kamatmentesen teljesítenek az eladó, a beltag és a kültagok a szerződés felbontásával egyidejűleg. A vevő a megállapodás aláírásával ezt elismerte. A közös elhatározásra figyelemmel a szerződésben rögzített jogkövetkezményeket egymással szemben nem érvényesítik. A 4. pont szerint a szindikátusi szerződés alapján intézkedés vagy annak végrehajtása nem történt, költség nem merült fel egyik félnél sem, így egymással szemben semmilyen követelésük nincs. Az 5. pont szerint az adásvételi szerződésből adódóan sincsen semmilyen követelés egymással szemben.

A korábbi I. rendű alperes, mint eladó felperes, mint vevő 2012. október 24-én ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, az eladó egyedüli tulajdonában lévő helyrajzi számú 332 m2 alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű szám alatti ingatlanra, illetve a közös tulajdonból hozzátartozó 1181/10000-ed eszmei hányadra. A szerződés 2. pontja szerint az ingatlan tulajdoni lapja III. részében a Önkormányzat javára elővásárlási jog van bejegyezve, annak érvényesítését a felek bontó feltételnek tekintik. A 3. pont szerint az ingatlan tulajdoni lapja III. részében 23.406.341 Ft és járulékai, valamint 18.483.538 forint és járulékai erejéig a Zrt. javára jelzálogjog van bejegyezve, aki okiratban nyújtott tájékoztatást arról, hogy az ingatlan tehermentesítése a teljes 25.782.394 Ft tőke és 18%-os késedelmi kamat 2012. augusztus 1. napjáig való kifizetése esetén realizálható. Az eladó részére a vevő átadta a jelzálogjogosult által aláírt eredeti cégszerű okiratot, mely szerint amennyiben az eladó 2012. november 30-ig maradéktalanul megfizeti az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget, úgy a jelzálogjogosult két naptári napon belül átadja az eladó részére mindkét jelzálogjog törlésére vonatkozó okiratot, mely alkalmas a földhivatali bejegyzésre. A 4. pontban a felek rögzítették, hogy az ingatlan tulajdoni lapja III. részében adó- és járuléktartozás címén 1.384.516 Ft tőke és járulékai erejéig a NAV részére végrehajtási jog van bejegyezve. A felek az összeg megfizetését az ingatlan tehermentesítése érdekében vállalták közös költségviselés mellett. Az 5. pont szerint az eladó 90 millió Ft vételár ellenében adja el az ingatlant, melyből 9 millió Ft foglaló. Az 5.1. pont szerint az eladó az ingatlan tehermentesítését kizárólag a szerződés szerinti vételárból tudja teljesíteni akként, hogy a fennálló terhet a jelzálogjogosult részére a szerződés aláírása napját megelőzően bejelentett teljesítéssel megfizeti és az ingatlant tehermentesíti. Ha az ingatlan terhe bármely okból és mértékben meghaladja a szerződésben körülírt vételárat és a vevő azt nem tudja per-, teher- és igénymentes állapotban megvenni, jogosult elállni. A szerződő felek az 5.2. pontban rögzítették, a vevő a szerződés aláírása előtt már vételárelőleg jogcímén teljesített 40 millió Ft-ot, ezt a szerződés aláírásával az eladó elismerte. Az 5.3. pont szerint a vevő a hátralékos vételár megfizetésére a finanszírozó által ingatlanfedezet mellett nyújtott új beruházási hitelt kívánja igénybe venni. Az 5.4. pont szerint az ingatlan tehermentesítése érdekében a vevő a fennmaradó 50.000.000 Ft hátralékot akként fizeti meg, hogy a Zrt.-től igényelt kölcsönből 90 napon belül az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti számlájára teljesít 50 millió Ft-ot. Ezt követően az eljáró ügyvéd a jelzálogjogosult által kiadott és igazolt teljesítési összegnek megfelelő forintösszeget az ügyvédi letétből közvetlenül a jelzálogjogosult részére banki átutalás útján megfizeti és az ingatlan tehermentesítését követően fennmaradó csökkentett vételárat teljesíti az eladó részére. A 6.1. pont szerint a vevő a fennmaradó 50 millió Ft hátralékos vételárat legkésőbb a szerződés aláírástól számított 90 naptári napon belül fizeti meg az eladó részére a finanszírozótól igényelt kölcsönből. A szerződés 18. pontja szerint amennyiben a vevő a teljes vételárat az ingatlan tehermentesítését követően, de legkésőbb a szerződés aláírását követő 90 naptári napon belül nem teljesíti, köteles a késedelembe esés napjától kötbér jogcímen napi 10.000 forintot megfizetni az eladónak. Amennyiben a vevő a hátralékos vételár megfizetésével további harminc naptári napon túl késedelembe esik, úgy az eladó minden további feltétel teljesítésülése nélkül jogosult elállni, ami a vevőhöz való kézbesítés napjával hatályos és így az ingatlan adásvételi szerződés a jövőre nézve

megszűnik. A 19. pont szerint amennyiben eladó a megjelölt határidőben bármely okból nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti a birtokbaadási kötelezettségét, köteles a késedelembe eséstől napi 10.000 forint kötbért fizetni.

.... 2012. október 27-én e-mailben kereste meg az ingatlan adásvételi, a forgóeszköz adásvételi kölcsönszerződés, valamint a szindikátusi szerződés megszüntetésére vonatkozó megállapodás megküldése iránt. Az ÁNTSZ hivatala a 2012. december 12-én kelt határozatával a szám alatti Gyógyszertár működtetésére vonatkozó engedélyt visszavonta azzal az indokkal, hogy a gyógyszertár működésének szakmai szabályait súlyosan ismételtен megsértették, a működés a jogszabályban rögzített legfeljebb 21 napot meghaladóan szünetelt. Fellebbezést követően az Egészségügyi, Engedélyezési és Közigazgatási Hivatala a 2013. március 4-én kelt döntésével az elsőfokú határozatot helybenhagyta, így az 2013. március 18-án jogerőre emelkedett. 2013. március 25-én írásban fordult az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédhez azzal, hogy a felperes a levélírás időpontjáig az ingatlan vételárát nem fizette meg. Kérte címzettet a tulajdonbejegyzés függőben tartásának törlése iránti intézkedések megtételére, az okiratok és a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat II. rendű alperes részére való kiadására.

A korábbi I. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát 2014. február 24-én adásvétel jogcímén átruházta III. rendű alperesre.

A felperes 2014. november 24-én fizetési felszólítást küldött korábbi I. rendű, II-III. rendű alperesek, illetve korábbi IV. rendű alperes részére azzal, hogy a társaság átalakulása meghíúsulása miatt az átutalt összeg 2012. január 30-tól kölcsönnek minősül, amit legkésőbb 2012. február 14-én vissza kellett volna fizetni. Felszólította őket a megjelölt összeg visszafizetésére a megjelölt határidőn belül. A II. rendű alperes 2014. december 9-én közölte a felperessel, hogy a szindikátusi szerződést a felek megszüntették, elszámoltak egymással és követelés egymással szemben nem maradt.

A felperes kereseti kérelmet nyújtott be a Bt. korábbi I. rendű, valamint II-III. r. alperesek, illetve korábbi IV. rendű alperes ellen.

A PKKB a 2015. november 20-án kelt 3. számú végzésével a pert a IV. rendű alperes vonatkozásában megszüntette. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes cégnyilvántartásból való törlésére tekintettel megállapította az eljárás félbeszakadását, majd a 2018. február 14-én jogerős 18.G.43.648/2017/4. számú végzésével a pert I. rendű alperes vonatkozásában is megszüntette.

Módosított kereseti kérelmében a felperes II. és III. rendű alperesek kötelezését kérte 40 millió Ft és járulékai megfizetésére, hivatkozva a Gt. 97.§ (1), (2), (3) bekezdésére, 108.§-ára, azzal, az adásvételi szerződés 5.2. pontja szerint a korábbi I. rendű alperes a szerződés aláírásával elismerte, nyugtázta, hogy a felperes 40 millió Ft vételár-előleget teljesített. Előadta, a felek az adásvételi szerződéssel összefüggésben egymással nem számoltak el, az I. rendű alperes az ingatlant 2014. február 25-én értékesítette. Ezzel az időponttal az adásvételi szerződés a korábbi I. rendű alperes hibájából lehetetlenült, a szindikátusi és az adásvételi szerződés egymással összefügg, mindkettő célja a gyógyszertár megvétele volt, az egyik esetben az üzletrészt, másik esetben az ingatlant kívánta a vevő megvenni. Az adásvételi szerződés II. rendű alperesnek felróhatóan lehetetlenült. A szerződés tárgyát képező gyógyszertártól a működési jogot megvonták, holott az épületből, eszközökből és vagyoni értékű jogból áll.

A II-III. r. alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte, vitatták, hogy a

keresetmódosítás megengedhető, a felperes eredetileg a szindikátusi szerződés alapján, kölcsön jogcímén terjesztette elő a keresetét, míg a módosítást követően az adásvételi szerződés alapján, vételárelőleg visszafizetését kérte. Hivatkoztak arra, 2011. őszén egyeztetést kezdett, melynek során számos dokumentum keletkezett, törekvése az volt, hogy az ő raktárkészletében nem lévő, birtokába nem került készletek szállítását elismertesse. Ennek az lehetett az oka, hogy felperes önerőt kívánt teremteni a finanszírozással megvalósítandó szindikátusi szerződéshez. A 2011. október 11. és 2012. október 24. közötti szerződések alapján lehet eldönteni, hogy a felek között valós, nem színlelt szerződés jött-e létre. A felek közt volt adásvételre irányuló szándék, de felperes teljesítési képessége az átutalt 12 millió Ft-ot meghaladóan hiányzott. A 40 millió Ft teljesítésének külön nyilatkozatba foglalása egy hitelkérelem megalapozását célozta. Arra az esetre, ha a hitelkérelem megghiúsult volna és a felperes a teljesítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, a felek úgynevezett „kontra” megállapodásokat kötöttek, melyben rögzítették, hogy a követeléstől mindenki el fog állni. Azon követelések tekintetében, melyeket a felperes a színlelt megállapodásba kíván beszámítani, egy másik társaság jelentett be igényt és nyújtott be keresetet. A színleltetés a teljesítés vonatkozásában állt fenn. A felek a „kontraszerződéseket” az írásbeli adásvételi szerződéssel egy időben kötötték meg, az adásvételi szerződésnek az volt a célja, hogy a felperes hitelhez jusson. A felek 2012. októberében több szerződés megkötésében állapodtak meg, 2012. október 24-én szüntették meg a szindikátusi szerződést és kötötték meg az adásvételi szerződést. A szindikátusi szerződés megszüntetésekor rögzítették, hogy 24.300.000 forint követelést elszámoltak, követelésük egymással szemben nincs. Az adásvételi szerződés szerint a felperes már az aláírást megelőzően 40 millió Ft vételár-előleget teljesített. Álláspontjuk szerint az adásvételi szerződés aláírását megelőzően nem kerülhetett sor olyan összegű szállításra, mely a 40 millió Ft-ot megközelítette volna. A II. rendű alperes elismerte, hogy felperes 12 millió Ft-ot részére átutalt, de további összeget nem. A felperesi törvényes képviselő valamilyen takarékszövetkezethez vagy bankhoz próbált fordulni, de nem járt sikerrel. A felperestől azt a tájékoztatást kapta, hogy az összeg szerződésben való szerepeltetése azért szükséges, mert így azt önerőként a kölcsönhöz fel tudja mutatni. A felperes végül a vételárat nem fizette ki, így az ingatlan tulajdonjogát sem szerezte meg. Alperesek elismerték, hogy felperes az I. rendű alperesnek a Zrt. felé fennálló 1.367.000 forintos tartozását kiegyenlítette.

Az elsőfokú bíróság meghallgatta illetve foganatosította együttes meghallgatását.

Az elsőfokú bíróság a 2019. február 7-én kelt 18.G.43.648/2017/22. számú ítéletével kötelezte a II. és III. rendű alperest, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg felperesnek 13.367.430 forint tőkét és ennek 2014. február 28-tól a kifizetésig számított, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegének megfelelő késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte a felperest a II., III. rendű alperes részére 863.600 Ft perköltség megfizetésére, illetve az államnak külön felhívásra 1.005.000 forint illeték megfizetésére, a II-III. r. alperest 495.000 Ft államnak járó illeték megfizetésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 365.§ (1) bekezdése felhívása mellett utalt a 2012. október 24-i adásvételi szerződésre, azt ismertetve, kifejtve, a szerződés kizárólag az ingatlan tulajdonjoga elidegenítésére vonatkozott, nem képezte tárgyát az ingatlanban működtetett gyógyszertár, annak felszerelése és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog sem. Az eladó kötelezettsége az ingatlan tulajdonjog átruházására, birtokba adására irányult, nem terjedt ki a gyógyszertár működési engedélye biztosítására. Az adásvételi szerződés 5.4. pontja szerint felperesnek a fennmaradó 50 millió forintot a Zrt.-től igényelt kölcsönből 90 napon belül kellett volna teljesítenie, azaz 2013. január 23-ig. A felperes nem vitatta, hogy a vételárhátralékot nem fizette meg. A Ptk. 298.§ a) pontja, 300.§ (1) bekezdése és a szerződés 18. pontja, továbbá előadása alapján megállapította, hogy felperes 2013. február 22.

napjáig sem tett eleget a hátralék megfizetési kötelezettségének, így a korábbi I. rendű alperesnek joga volt a szerződéstől elállni. Az elsőfokú bíróság nem osztotta azonban az alperesek azon álláspontját, mely szerint 2013. március 25-én megküldött levele részére elállási nyilatkozatnak minősülne, mivel a szerződés 18. pontja szerint az elállási nyilatkozatot a vevő részére kell megküldeni és az a kézbesítés napjával hatályos. A II. rendű alperes, egybehangzóan állították - és azt a felperes sem vitatta -, hogy a felperes a vételár-hátralékot azért nem tudta megfizetni, mert a megjelölt hitelfelvétel meghiúsult. Ezért az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés a Ptk. 312.§ (1) bekezdésében írtak szerint lehetetlenült, olyan okból vált lehetetlenné, melyért egyik fél sem volt felelős, ezért a szerződés megszűnt.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta a felek elszámolását is, megállapítva, a III. rendű alperes elismerte, hogy a felperes 12 millió forintot a II. rendű alperesnek átutalt, míg 1.367.000 forintot korábbi I. rendű alperes tartozásaként kiegyenlített a Zrt. részére, ugyanakkor rögzítette azt is, hogy további, felperes által követelt az elismert összeget meghaladó tartozás fennállta nem állapítható meg. Ebben a körben a felek előadása, illetve az okiratok tartalma ellentmondásos volt. Az adásvételi szerződés 5.2. pontjában az eladó elismerte, hogy a vevő vételárelőleg címén 40 millió Ft-ot megfizetett. A 2012. október 24-i szindikátusi szerződést felbontó megállapodás 3. pontja szerint a felperes 24.300.000 forint vételár-előleget teljesített. 2012. október 7-i e-mailje szerint a 24.300.000 forint vételár-előleg a 2011. október 3-án átutalt 12 millió Ft-ból, illetve a számú számlák összegéből áll. tanúvallomásában ugyancsak 40 millió forintra utalt, amibe beletartozott a 12 millió Ft vételárelőleg, továbbá készletfinanszírozás. Más cégektől vásároltak készleteket, azt számlázták le és szállították tovább a Bt. részére. Ezen túl a vételárelőleg a felszerelések ellenértékét, járulékokat, üzemeltetési költségeket, a gyógyszerészek, illetve az informatikus díjazását tartalmazta. A 2012. október 7-i e-mailre nem emlékezett pontosan, egyébként a vételárelőleg tekintetében ez a levél további számlákra, szerződésekre utalt. A II-III. rendű alperesek csatolták a 2012. október 2-i kölcsönszerződést és az október 8-i forgóeszköz adásvételi szerződést, ugyanakkor a szerződések létrejötte mellett is úgy nyilatkozott, azok teljesítése nem történt meg. azt állította, hogy a termékek a Kft. árukészletébe tartoztak. Alperesek a 2012. április 10-i számlák törlése tárgyában felvett jegyzőkönyv csatolásával igazolták, hogy a megjelölt számú számlák törlése megtörtént, azok alapján a felperes felé tartozás nem áll fenn.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a tanúvallomások és az írásbeli dokumentumok, tanúvallomása és a 2012. október 7-i levele ellentmondásai miatt nem állapítható meg az elismert összeget meghaladó tartozás fennállta vételár-előleg jogcímén. A felek közt szerteágazó, bonyolult, más, felperes érdekkörébe tartozó gazdasági társaságokat is érintő, az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló üzleti kapcsolat állt fenn, melynek fontos részét képezte a felperes által igényelt, el nem nyert hitel összege is. 2012. április 10-én a felek közösen felvett jegyzőkönyvben törölték azon számlákat, melyeket később felperes az elszámolás részévé kívánt tenni. A további tartozásokról csak példálózva, ellentmondásosan nyilatkozott. A felperes bírósági felhívás ellenére nem terjesztett elő bizonyítékokat annak igazolására, hogy a 40 millió Ft vételárelőleg teljesítése a szerződéskötés előtt megtörtént volna. A bíróság mellőzte vallomását, ő az adásvételkor felperes törvényes képviselője volt, de gazdasági ügyekkel nem foglalkozott, a szerződést ő írta alá, de arra konkrétan nem emlékezett. A bíróság nem osztotta azon alperesi álláspontot, hogy a felperes törvényes képviselője 2013. január 16-án a korábbi I. rendű alperes kültagjának küldött e-mailben elismerte a 40 millió Ft kifizetése meg nem történtét. A levél a teljes összeg kifizetése elmaradására utal, ebből nem következik alperesek állítása. is tagadta, hogy a levél a 40 millió Ft teljesítése elmaradásáról szólna. Az elsőfokú bíróság utalt arra, a Kft. alperesekkel szemben a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt perben érvényesített igényt vallomása szerint az adásvételi szerződésben rögzített vételár előleg a Kft. tartozását nem tartalmazza. Mivel alperesek által becsatolt 2012. április 10-i e-mail a tartozások közt felsorolta a Kft. 456 és 457 számláját is, ez a levél a vételár előleg összege meghatározása szempontjából nem

irányadó. A II., III. rendű alperesek a 12 millió Ft átutalását és az 1.367.000 forint tartozás megfizetését elismerték, ugyanakkor foglalo jogcímén beszámítási kifogást terjesztettek elő. Tekintettel azonban arra, hogy annak előterjesztése az első tárgyalást követő 30 napon túl történt meg, ezért azt a bíróság elutasította. Nem nyert bizonyítást, hogy a korábbi alperes II-III. r. alperesek által elismert felperesi követeléssel szemben bármikor igényt érvényesített volna, beszámított volna, ezért az elsőfokú bíróság az elismert összeg erejéig megalapozottnak ítélte a felperesi keresetet. Utalva a 2006. évi IV. törvény (Gt.) 108.§ (3) bekezdésére, 97.§ (1), (2), (3) bekezdésére, valamint arra, a korábbi I. rendű alperesi társaság beltagja az 1995. szeptember 20-tól 2013. május 28-ig terjedő időszakban II. rendű alperes, 2013. május 28-tól 2014. július 1-ig a III. rendű alperes, majd 2014. július 1-től a korábbi IV. rendű alperes volt, így II-III. r. alperesek felelnek a társaság tartozásaiért. Az elsőfokú bíróság nem osztotta alperesek meg nem engedett keresetváltoztatással kapcsolatos álláspontját, mivel a felperes keresetváltoztatása a Pp. 146. § (1) bekezdésének megfelelően történt. A keresettel érvényesített jog a felek közt egymással szoros összefüggésben lévő, korábbi I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlan átruházására irányuló jogügyletekre tekintettel az eredeti keresettel összefüggő jogviszonyból ered. Az elsőfokú bíróság így az elismert 13.367.430 forint megfizetésére, valamint a Ptk. 301/A.§ alapján kamat fizetésére kötelezte II-III. r. alperest, a pernyertesség-pervesztesség arányát 33-67%-ban megállapítva, a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség viselése tárgyában. A felperest az eljárási illeték 67, míg alpereseket egyetemlegesen 33%-nak megfelelő összegű illeték viselésére kötelezte. A felperesi jogi képviselő munkadíját 838.200, a II-III. r. alperesek jogi képviselője munkadíját 1.701.800 Ft-ban állapította meg és a két összeg összevezetését követően rendelkezett 863.600 forintban a felperes marasztalásáról.

Az ítélet ellen mind a felperes, mind a II-III. rendű alperes fellebbezett.

A felperes az ítélet teljes, kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte. Hivatkozott arra, az elsőfokú bíróság ítélete iratellenes, a bizonyítékokat okszerűtlenül értékelte, logikai ellentmondásokat tartalmazó következtetéseket vont le, illetve életszerűtlenek a megállapításai. Az ítélettől eltérően a felek szerződési akarata az ingatlanhoz és az ahhoz kapcsolódó gyógyszerári működtetési joghoz is kapcsolódott. Utalt a 2018. július 4-i II. rendű alperesi nyilatkozatra, mely az ÁNTSZ Hivatalhoz íródott és mely szerint a gyógyszerár, üzlethelyiség és működtetési jog tulajdonjoga átruházására felperessel adásvételi szerződést kötöttek. Iratellenes az is, hogy a 2012. április 10-i jegyzőkönyvben a felek a számlákat törölték és így alpereseknek tartozása nincs. A hivatkozott melléklet egy formanyomtatvány, a kézzel írt szövegrész az irányadó hogy a bizományos szállítólevél került törlésre. Kétszer kerültek a szállítólevelek bevitelre. Az összezszerúségek sem egyeznek meg, az elsőfokú bíróság ugyan a számokat helyesen írta le, de következtetése helytelen volt.

A felperes további két alkalommal küldött e-mailjében szerepeltette a 2.561.265 Ft-ot, illetve a 2.724.008 forintot. Alperes nem hivatkozott korábban arra, hogy a számlák törlésre kerültek, és hogy a tartozások nem állnak fenn. Az ítéletben rögzített tényállás hiányos, így például nem tartalmazza, hogy az I. rendű alperes által működtetett gyógyszerár el volt adósodva, működtetése akként volt biztosítva, hogy felperes delegált két gyógyszerészt, , biztosította a saját készletekből, illetve a gazdasági érdekeltiségébe tartozó társaságokon keresztül a gyógyszer és eszköz ellátást. Ha nem is készpénzt, hanem alapanyagot, munkaerőt, felszereléseket biztosított, tehát ezek a költségek alperesi tartozások. korábbi meghallgatása során ezt megerősítette, de azt ügyvéd is, a büntetőeljárás során történő meghallgatásakor. A hivatkozott iratban nyilatkozott arról, hogy az ingatlan és licence megvásárlására is vonatkozott a felperes akarata és a tanú mintegy 40-50 millió forintba tette azt az összeget, melyet felperes I. rendű alperes működtetésére fordított, az ítéleti tényállásban ez nem szerepel.

A felperes utalt arra is, az elsőfokú bíróság felhívásaira alperesek képviselője késedelmesen reagált, a tárgyalásokon adta át az iratokat. Felperes kifejtette, az alpereseknek nem sikerült a társaságot kft.-vé alakítani, ezért történt a szindikátusi szerződés felbontása, ugyanakkor a megkötés és a felbontás közt felperes működtette a gyógyszertárat, annak költségeit viselte, az árbevételt azonban II. rendű alperes vitte magával. Az adásvételi szerződés az I. rendű alperes 40 millió Ft összegű tartozásának elismerése, a tárgyalási folyamat lezárásának tekintendő és elszámolásnak. A felbontással alperesek elismerték a 24.300.000 forint tartozást, mely közvetlenül a már átutalt 12 millió forintból és a Zrt. kifizetett hiteltartozásából és a kibocsátott számlákban szereplő összegekből áll. Életszerűtlen, hogy felperesnek alperesek a szindikátusi szerződés alapján megfizettek 24.300.000 Ft-ot, majd ugyanezen a napon elismernek 40 millió Ft tartozást. Senki sem állította, hogy ez az összeg a valóságban kifizetésre került, hiszen beszámítás történt az adásvételi szerződésben szereplő, elismert 40 millió Ft-ban. A 2012. április 10-i e-mail azt rögzíti, hogy ebben az időben milyen egyéb tartozásai álltak fenn I. rendű alperesnek, ott a végösszeg elírásra került, nem 30.638.070 hanem 32.000.550 forint az összeg. Alperesek nem csatoltak okiratokat, melyekben vitatták volna a tartozásaikat, a felsorolt tartozások szállítólevelekben és a számlákban szereplő összegeket tartalmaztak, de nem tartalmaztak egyéb, felperes által előlegezett költségeket, amelyek még beszámításra kerültek az adásvételi szerződés szerinti vételárba. Ilyen egyéb költség volt az informatikai háttér biztosítása, a delegált dolgozók munkabére, azon eszközök értéke, melyek a működéshez szükségesek voltak. Ezek jó része már 2012. áprilisban lejárt volt, felperes volt a jogosult közvetetten, az egyéb követeléseket az érdekeltiségebe tartozó cégek engedményezték rá, annak érdekében, hogy felperes által nyújtott szolgáltatás ellenszolgáltatásaként megtérítésre kerüljön. A felperes az állításait bizonyította, alperesek ellenbizonyítást nem tettek. Végleges alku eredménye a per alapját képező adásvételi szerződés, utalt a 24. pontjára. Alperesek a pert megelőzően nem kifogásolták az elszámolás szükségességét, alku eredményeképpen kötöttek a felek szerződést, ez volt a végső megállapodás, az adásvételi szerződés.

A II., III. rendű alperes benyújtott fellebbezésükben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérték azzal, hogy a vételár előleg jogcímén előterjesztett igény vonatkozásában kérték a per megszüntetését, a 12 millió Ft összegű kölcsön visszakövetelése tárgyában benyújtott kereset elutasítását, másodlagosan alperes egyetemleges marasztalásának összegét 9 millió forinttal kérték csökkenteni, azaz leszállítani a marasztalás összegét 4.367.430 forintra, harmadlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését, továbbá felperes perköltségben marasztalását kérték. Előadták, az elsőfokú bíróság nem utasította el a felperes kölcsön jogcímén a per adatai szerint jobb tudomásával ellenkezően előterjesztett 12 millió Ft összegű, nyilvánvalóan alaptalan igényét. Nem szüntette meg a pert az adásvételi szerződésre alapozott igény vonatkozásában, melyet felperes a kötelezően előírt egyeztetés nélkül és jogi képviselő megbízása hiányában érvényesen előterjeszteni elmulasztott. Megállapította az ítélet azon összefüggés hiányát, mely összefüggésre hivatkozva felperes a keresetét felemelte. Az ítélet önmagának ellentmondó. Az ítélet szerint alperesek eredménnyel támadták meg a 2012. évben létrejött adásvételi szerződésben szereplő 40 millió Ft vételárelőleg átvételét elismerő nyilatkozatukat, ehhez képest a felperes teljesítést igazolni nem tudott, követelése bizonyítatlan maradt. A bíróság nem értékelte a színlelést, a felperes rosszhiszeműségét. A hivatkozott adásvételi szerződés meghíúsulását egy vélelemre alapozta, mely szerint alperesek osztoztak a hitelfelvétel meghíúsulásának kockázatában, ez a vélelem azonban egyik fél előadásán sem alapul. A hitelfelvétel kudarca a felperes érdekkörébe tartozik. A késedelmi kamat sem esedékes. A felperes elsődleges keresete kölcsön visszafizetésére irányult, az utóbb előkerült szindikátusi megszüntető megállapodást azonban a bíróság nem értékelte, noha felperes jobb tudomása ellenére indított pert. A módosított keresethez módosított ügyvédi meghatalmazás csatolására nem került sor. Az igények összefüggését illetően az elsőfokú bíróság helyesen azt állapította meg, hogy az adásvételi szerződés nem a működő gyógyszertár megszerzésére irányult,

ez esetben viszont a pert meg kellett volna szüntetni. A keresetmódosítás eljárásjogi feltételét ugyanis az ügyletek összefüggése alapozta volna meg. Elsődlegesen a patika megszerzése volt a felperes igazolt érdeke, az állított és ítélt alapon az ügyletek összefüggése nem állapítható meg, a vételár előleg visszakövetelését célzó keresetmódosítást el kellett volna utasítani. A felperes illetékfeljegyzési jogának visszavonása is indokolt. A BKKB előtt folyamatban volt, félbeszakadt eljárásban közölt nyilatkozatokra utaltak, ottani előadására, illetve a 2012. október 7-i e-mailre és az annak megfeleltethető 2012. októberében létrejött szerződésekre. Az elsőfokú bíróság végkövetkeztetése helyes volt, de nem a szerződések ellentmondásosságából, hanem a színlelés közvetlenül is igazolt megállapításából vonható le. Az 5.2. pont színleltsége megállapítható, az egyértelmű bizonyítékok ellenére az elsőfokú bíróság elmulasztotta annak megállapítását, hogy a szerződések létrejöttének célja az adásvételi szerződés fiktív, 5.2. pontjának alperesekkel való elfogadtatása, az önerő meglétének igazolása s a hitel elnyerése volt. ezt úgy látta megvalósíthatónak, hogy II. rendű alperes bizalmával visszaélve leigazoltatta vele a 40 millió Ft vételár előleg átvételét és a hitelhez szükséges önerő teljesítését így vélte felmutatni. Így alperesek okszerűen formáltak igényt az addig nem vitatottan teljesített 13.360.000 forint és az elismert 40 millió Ft közti különbözet teljesítésére, melyet felperes egy fiktív, 9,9 millió forintos kölcsönrel és egy fiktív kb. 20 millió Ft összegű adásvételi szerződés alapján alperest, mint eladót illető követeléssel ígért kiegyenlíteni. Alperes tisztességes eljáráshoz való joga sérült, az adásvétel és a szerződés meghíúsulásának értékelése, a színlelés megállapítása elmaradt. Az elsőfokú bíróság vélelmet állapított meg, nem ismert, hogy felperes mikor, milyen tartalommal és feltételekkel folyamodott kölcsönért, így megalapozatlan a Ptk. 312.§ (1) bekezdésre hivatkozás. Felperes hivatkozásai nem voltak alkalmasak kimentésre, nem ismertek olyan tények, amelyek az elsőfokú bíróság álláspontját alátámasztanák. Alperesek álláspontja a szerződés lehetetlenülését, meghíúsulását, illetve a felróhatóságot illetően eltér a felperes és a bíróság álláspontjától. Általában a vevő felelős azért, hogy a vételárhoz hitelt vegyen fel és a hitelfelvételt realizálni is tudja. A felek közt nem jött létre megállapodás arra nézve, hogy a hitelnyújtás esetleges elmaradásának közös kockázatát vállalják, így iratellenes és jogszabályellenes a lehetetlenülés, meghíúsulás körében az elsőfokú bíróság álláspontja. Utaltak ebben a körben 2013. február 13-i levelére is. A lehetetlenülés felperesnek volt felróható, becsatolt levele elállásnak tekintendő, a tartalmi megfelelőségét az elsőfokú bíróság is elfogadta, de azért nem tekintette elállási nyilatkozatnak, mert azt nem felperessel közölték. Utóbbi sem helytálló, következetesen a felperes képviselője volt, a kommunikáció során ez egyértelmű volt. Az elállás jogi tényét meg kellett volna állapítani, a lehetetlenülés felperesnek felróható, ez a szerződésben kikötött foglaló elvesztését eredményezte volna 2012. február 13-án. A bíróság kamatfizetésre vonatkozó rendelkezése sem helytálló, kamatot alpereseknek nem kell fizetni. Felperes a szerződés meghíúsulását követően elszámolási igényt nem jelentett be, követelést nem terjesztett elő, az egyezkedések során a kommunikáció felperesi részről az volt, hogy a finanszírozás meghíúsulása esetén senki nem követel a másiktól. Alperesek szerint is kétségtelen, hogy 4.367.430 forint nem került elszámolásra, de alperesek okkal hihették azt, hogy felperes eltekintett ezen összeg követelésétől. A felperes 40 millió Ft követelést I. rendű alperes kényszertörlési eljárásában bejelentett, e bejelentés nem igazolt napjától ismerhető el a felperes igényállapota a neki visszajáró összegre nézve, tehát az alperesek mint mögöttes felelősök irányába is csak ettől a jelenleg nem ismert időponttól igényelhet. A fellebbezési kérelmet az alperesek módosították, elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését kérték és a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságot a kölcsön jogcímén előterjesztett követelés elbírálására kérték felhívni, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonra vonatkozó adásvételi szerződésnek a keresetváltoztatáshoz előírt összefüggése a szindikátusi szerződéssel nem állapítható meg. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérték, mivel felperes jogi képviselőjének meghatalmazása a vételárelőleg visszakövetelésére irányuló eljárásban őt képviselőre nem jogosította. Ez lényeges eljárási szabályszegés. Kérték a felperes költségkedvezményének megvonását is. Harmadlagosan az ítélet

megváltoztatását, a marasztalási összeget 9 millió forinttal, felperes által elvesztett foglaló összegével kérték csökkenteni és 4.367.430 Ft-ra leszállítani.

Alperesek a fellebbezésüket pontosították, illetve fellebbezési ellenkérelmet nyújtottak be a felperesi fellebbezés kapcsán előadva, az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette, hogy felperes által hivatkozott indokok és az általa megjelölt bizonyítékok alapján nem állapítható meg, hogy a korábbi I. rendű alperesnek az elismert 12 millió forintot meghaladó tartozása állna fenn. Nincs bizonyítva az sem, hogy 40 millió Ft vételár előleg megfizetése került. Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérték, megismételve a keresetváltoztatás jogszerűtlenségével kapcsolatos előadásukat. Másodlagosan a Pp. 252.§ (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezést kértek, harmadlagosan kérték a marasztalás összegét 9 millió forinttal csökkenteni. Utaltak a felperesi fellebbezés iratellenességére, a szindikátusi megszüntető szerződésre, mely szerint a feleknek egymással szemben követelésük nincs. Alperesek kifogásolták az elszámolás szükségességét. Kiemelten hivatkoztak arra, a felperes által megjelölt alku a felperesi törvényes képviselő október 7-i e-mailjében manifesztálódott, a hitel elnyeréséhez különböző fiktív szerződésekkel, számlákkal kellene az önerőt produkálni. Színlelt kölcsön- és áruvesztés adásvételéről is szó volt, annak elismerésére II. rendű alperest rábírták, mindezt azonban a felperesi fellebbezés nem érinti. és tanúvallomása kizárandó a bizonyítékok közül. Hivatkoztak az 1/2007. PJE határozatra, továbbá arra, a beszámítási kifogás elutasítása is jogszerűtlen volt.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében alperesi fellebbezés elutasítását és az általa előterjesztett fellebbezésnek történő helyt adást kérte, utalva arra, a polgári jogban nem értelmezhető, a perhez nem kapcsolható kifejezéseket használnak alperesek. A fellebbezésük nem megalapozott. A keresetváltoztatásnak jogi akadálya nem volt, az előterjesztett eredeti kérelem és a keresetváltoztatás között teljes, kimutatható összefüggés állt fenn. A felek közti jogi kapcsolat egy szindikátusi szerződés megkötésével indult, a célja annak az volt, hogy felperes megvásárolja I. rendű alperes üzletrészt, miután a Bt.-t átalakítják Kft.-vé. A szerződés egy működő gyógyszertár megvásárlására irányult, az üzletrész magába foglalta az épületet és a gyógyszertár működési jogát is. A volt I. rendű alperes a társaság gazdasági helyzete miatt nem tudta átalakítani a Bt.-t Kft.-vé, így az üzletrész megvásárlása sem teljesült. Ezek után a felek a per tárgyát képező adásvételi szerződést kötötték meg, mely szintén a működő gyógyszertár megvásárlására vonatkozott, csak a jogtechnika változott, e szerződésben került elszámolásra az alperesi tartozás, mely a szindikátusi szerződés felbontásában írt 24.300.000 forintból áll. Ez közvetlenül a felperes és volt I. rendű alperes közti tartozás összege, mely állt a szindikátusi szerződés szerinti megfizetett összegből, a volt I. rendű alperes helyett kifizetett gyógyszergyári tartozásból, illetve az irányába lejárt számlák, tartozások összegéből. A további 15.700.000 forint a felperesi társcégek által rá engedményezett tartozásokból jött létre, így összesen 40 millió forintot tett ki. A II. rendű alperes maga nyilatkozta az ÁNTSZ hivatal felé, hogy a gyógyszertár üzlethelyiség és működési jog tulajdonjoga átruházására szerződést kötött. A szerződések közti összefüggés megállapítható, a Pp. 146.§ (1) bekezdése szerinti keresetváltoztatás feltétele fennáll. Alapítan a fellebbezés azon kitétele, hogy nem volt megfelelő a felperesi jogi képviselő meghatalmazása, az korlátozást nem tartalmazott, így a jogi képviselő a jogi álláspontját változtathatta. A becsatolt iratok az elállás szabályszerű gyakorlására - alperesi állásponttal ellentétben - nem alkalmasak, a valóságban a hitelfolyósítás azért hiúsult meg, mert a szerződés megkötése után a gyógyszertár működési engedélyét az ÁNTSZ visszavonta, ez kizárólag I. rendű alperes hibája volt. A finanszírozó bank kizárólag működő gyógyszertár megvásárlására adott volna hitelt, pusztán egy épület vásárlására nem, ez okból lépett vissza a hitelfolyósítástól. Nem valós azon alperesi állítás, hogy már a szerződés megkötésekor nem rendelkezett a gyógyszertár működési engedéllyel, az engedély visszavonása 2012. decemberében történt, a per tárgyát képező szerződés 2012. októberi, egyébként az engedély visszavonásáról szóló határozat

2013. márciusában vált jogerőssé. A szerződés ellehetetlenülését felperes ahhoz az időponthoz kötötte, amikor az ingatlan átruházásra került a III. rendű alperes részére, ekkor vált egyértelművé, hogy a szerződés már nem teljesíthető. A II., III. rendű alperes a 9 millió forintos összeget beszámítani kívánja a felperesi követelésbe, de ennek a Pp. 147/A.§-a értelmében nincs helye. Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogást már korábban elutasította, erre a felperes már korábban utalt előkészítő iratában. A II. és III. rendű alperes felelősségét a 2006. évi IV. törvény 97.§ és 108.§-a alapozza meg, az akkor hatályos Gt. nem adott törvényes lehetőséget a beszámításra. Nem vitásan I. rendű alperes megszűnt, II-III. r. alperesek a megszűnt I. rendű alperesnek nem általános jogutódjai, így nincs beszámítási joguk. Ebben a körben eseti döntésre hivatkozott.

A felperes fellebbezése megalapozatlan és túlnyomórészt megalapozatlan az alperesek fellebbezése is az alábbiak folytán:

A jelen ügyre alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 365. § (1) bekezdése értelmében adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.

A 2012. október 24-i adásvételi szerződés ingatlanra vonatkozott, de lényegében helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 2011. október 1-jei szindikátusi szerződés és a per egyéb adatai alapján a felperes eredeti szándéka működő gyógyszertár tulajdonának megszerzésére irányult, a volt I. rendű alperes társasági jogi átalakulása és üzletrészenek megszerzése útján. Tény, hogy az elsőfokú bíróság erre vonatkozóan nem állapított meg tényállást, de a korábbi I. rendű alperes valóban el volt adósodva és 2012. évben sem működött megfelelően. A 21 napon túli zárvatartás folytán a gyógyszertár működési engedélyének visszavonására került sor. A szindikátusi szerződés és az adásvételi szerződés is érintette az I. rendű alperes tulajdonában volt ingatlant, így helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperesi keresetváltoztatásnak - az akkor még helyi bíróság előtt folyt eljárásban - a Pp. 146. § (1) bekezdése alapján helye volt. Bár a korábbi és a jelen perbeli kereset jogalapja nem azonos, de a jogviszonyok egymással összefüggtek, a tényállási elemek kapcsolódtak, így a Pp. idevonatkozó kommentárja értelmében a keresetváltoztatást érdemben kellett elbírálni.

Az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt akkor sem, amikor a felperes jogi képviselőt a megváltoztatott kereset vonatkozásában is biztosítottak tekintette. A felperes jogi képviselőre szóló meghatalmazást 2014. november 24-én az a ügyvezető adta, aki a per folyamán is a felperes képviselőjére jogosult volt. A tanúként is meghallgatott ügyvezető a per tárgyával, az érvényesített ígérennyel tisztában volt, így amennyiben a jogi képviselő meghatalmazásának terjedelme, annak megszövegezésére tekintettel, kétséges is lenne, a jogi képviselő eljárását nyilvánvalóan jóváhagyta.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. Az elállás tehát a szerződés megszüntetésének joghatását kiváltó egyoldalú, címzett jognyilatkozat. Az elérni kívánt joghatás kiváltásához a nyilatkozat tartalmának egyértelműnek és a szerződő másik félhez címzettnek kell lennie.

A Fővárosi Ítéletábla álláspontja szerint kültag 2013. március 25-én ügyvéd részére megküldött levele nem minősül határozott elállási nyilatkozatnak, és az elsőfokú bíróság megállapításával egyezően nem is tekinthető a felpereshez címzettnek.

Helytálló volt viszont az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a felperes vételár-hátralék fizetési kötelezettségének nem tudott eleget tenni, viszont a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezért a felperes tehető felelőssé. Az esetleges hitelfelvétel meghíúsulása ugyanis a felperes érdekkörébe tartozik. Arra nézve ugyanakkor a felperes sem szolgáltatott semmilyen konkrét bizonyítékot, hogy melyik pénzügyi intézménynél, milyen formában kívánt, milyen feltételek mellett hitelt felvenni, illetve az pontosan miért hiúsult meg. A gyógyszerárak működésének szüneteltetése, majd a működési engedélyek visszavonása valóban alperesi érdekkörbe esik, amennyiben azonban a felperes a már 2012. július eleje óta működését szüneteltető gyógyszerárakra, mint működő gyógyszerárakra kívánt hitelt felvenni, ennek eredménytelensége szintén a terhére értékelendő.

Az elsőfokú bíróság a felek közti szerződésnek a Ptk. 312. § (1) bekezdésében írtak szerinti lehetetlenülését állapította meg azzal, hogy a teljesítés lehetetlenné válásáért egyik fél sem felelős, ezért a szerződés megszűnt.

A Fővárosi Ítéltábla a szerződés megszűnésével egyetértett, de az elsőfokú bíróság e körben kifejtett indokát nem osztotta.

A szerződés a felek között legkésőbb az ingatlan III. rendű alperesnek értékesítésének időpontjában a felek ráutaló magatartása folytán szűnt meg. Nem merült fel ugyanis a perben adat arra, hogy a hitelfelvétel meghíúsulását, a működési engedély jogerős visszavonását követően a felek akarata továbbra is kiterjedt volna a szerződés teljesítésére.

A hitelfelvételhez szükséges önerő biztosítása körében, illetve a felperes törvényes képviselője 2013. január 16-án a korábbi I. rendű alperes kültagjának küldött e-mailje értékelését illetően a Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Tény, a levél nem a teljes összeg kifizetésének elmaradására utal, de ebben a körben az érdekelt tanúvallomása nem vehető figyelembe, az ténylegesen ellentétes az általa küldött e-mail tartalmával, amely valóban a per egyéb adatait is figyelembe véve az adásvételi szerződés 5.2. pontja szerinti vételár előleg átutalásának hiányára, tényleges meg nem fizetésére utal. Tényszerűen csak az elsőfokú bíróság által is megállapított 12.000.000 Ft átutalása és 1.367.000 forint gyógyszer tartozás megfizetése az egyértelműen bizonyított, a felperesek részéről. Teljes ítéleti bizonyossággal valóban nem volt megállapítható, hogy felperes bármely további összeget megfizetett volna. A felperesi jelentős költségráfordítást cáfolja egyebek mellett 2016. június 3-i tárgyaláson tett tanúvallomása is, aki előadta, neki sem fizettek abban az egy hónapban munkabért, amíg ott dolgozott a gyógyszerárban. A 40.000.000 forint vételárelőleg kifizetése nem valósult meg, az adásvételi szerződés 5.2. pontja nem valós, az elsőfokú bíróság helytálló megállapításokat tett a felek elszámolását illetően. A per adatai, az egyes okirati bizonyítékokat cáfoló tanúnyilatkozatok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az 5.2. pontban foglalt tartozáselismerő nyilatkozat nem váltja ki a bizonyítási teher Ptk. 242. § (1) bekezdése szerinti megfordítása joghatását.

Erre tekintettel a Pp. 164. §-a alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 40.000.000 forint vételárelőleget az általa állított módon biztosította. Az alperesek által is elismert összegeken túli teljesítéseket viszont kétségesse teszi az a körülmény is, hogy felperes az ingatlan tulajdonjogának III. rendű alperesre átruházását követő több mint félévvel később (2014. november 24-én) is csak az átalakulás meghíúsulása folytán kölcsönnek minősített 12.000.000 forintot követelte vissza alperesektől, mégpedig annak ellenére, hogy annak átvételét a felperes a szindikátusi szerződést felbontó okiratban elismerte. A felperes ugyanakkor az okirat alperesek 24.300.000 forint összegű teljesítését rögzítő és a saját elismerő nyilatkozata valóságtartalmát vonta kétségbe, amikor a fellebbezésében is arra hivatkozott, hogy senki sem állította, hogy ez az összeg a valóságban kifizetésre került. Annak jogkövetkezményét, hogy a perbeli adatok ellentmondásossága, a nem valós tartalmú okiratok folytán nem állapítható meg, hogy a felperes

vételár előleg címén ténylegesen mit és milyen összegben teljesített, a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a felperes, míg az alperesek által is a felperes részéről nem vitatottan teljesített 13.367.430 forint visszafizetése bizonyíthatatlanságának jogkövetkezményét - szintén a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján - az alperesek kötelesek viselni.

Az adásvételi szerződés a korábban perben állt I. rendű alperes és a felperes között jött létre, a szerződést kötő felek a teljes vételárból 9.000.000 forintot foglalónak minősítettek.

Alperesek ezen 9.000.000 forint erejéig beszámítási kifogást is előterjesztettek.

A Pp. 147/A. § (1) bekezdése értelmében kötelező jogi képviselő esetében az általános szabályoktól eltérően az alperes a beszámítási kifogását főszabályként az első tárgyalást követő 30 napon belül terjesztheti elő.

Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra is, a jelen perben alkalmazandó 2006. évi IV. törvény (Gt.) 97. § (1), (2) és (3) bekezdése, valamint 108. § (3) bekezdése alkalmazásával a II., III. rendű alperesek felelnek a törléssel megszűnt korábbi I. rendű alperes tartozásaiért. Ugyanakkor a beszámítási kifogás elutasítása is helytálló volt. Ebben a körben az elsőfokú bíróság a Pp. 147/A. § (4) bekezdésére hivatkozott, de a beszámítást egyebek mellett az EBH.2007.1708 számú döntésben megjelölt bírói gyakorlat is kizárja, mely egyébként a korábbi Gt. (1997. évi CXLIV. törvény) rendelkezésein alapul, de a 2006. évi IV. törvény (Gt.) vonatkozásában is alkalmazandó.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla azon alperesi álláspontot, hogy az alperesek egyáltalán nem estek késedelembe, de nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a kamatfizetés kezdő időpontjával kapcsolatos álláspontjával sem.

Az eredeti kereseti kérelem kölcsön visszafizetésére irányult, a keresetváltoztatás 2016. szeptember 13-án érkezett a Budai Központi Kerületi Bírósághoz - a Pp. 146. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - és az a korábbi alperesi képviselő részére 2016. szeptember 15-én került kézbesítésre. Ezt megelőzően a felperes az I. rendű alperestől illetőleg az alperesektől az adásvételi szerződésre alapítva a vételár előleget nem követelte vissza, így az alperesek ezt megelőzően késedelembe sem eshettek. A késedelem csak a 2016. szeptember 15. napját követő naptól állapítható meg.

Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 301/A.§ figyelembevételével a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával a fentebb kifejtetteket is figyelembe véve az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta, míg a kamatfizetésre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatta akként, hogy a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja 2016. szeptember 16. napja.

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelen felperesi és túlnyomórészt eredménytelen alperesi fellebbezésre figyelemmel a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése, 4/A. §-a alapján mérlegeléssel megállapított, mérsékelt összegű másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperest a II., III. rendű alperesek javára, illetve a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési illeték államnak külön felhívásra történő megfizetésére. Kötelezte továbbá - szintén a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - leletezés terhe mellett a II., III. rendű alperest további 349.400 Ft le nem rótt fellebbezési részilleték egyetemleges megfizetésére. Az alperesi fellebbezés a marasztalás teljes összegét vitássá tette, az alperesek ugyanakkor csak a másodlagos fellebbezés pertárgyértéke - 9 millió Ft - után róttak le fellebbezési illetéket, ezért a le nem rótt fellebbezési

illeték leletezés terhe mellett történő megfizetésére kötelesek az eredménytelen fellebbezésükre figyelemmel.

Budapest, 2019. július 3.

. Rutkai Éva s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

előadó bíró

Dr. Kolozs Balázs s. k.

bíró