

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mikó Péter ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Zichy liget 8. fszt.) által képviselt I. rendű felperes neve I. rendű és II. rendű felperes neve II. rendű felpereseknek (mindketten **I-II. rendű felperesek címe** alatti lakosok) - a dr. Milus Gábor ügyvéd (dr. Milus Ügyvédi Iroda, 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/a.) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, II. rendű alperes neve II. rendű, kk. **III. rendű alperes neve** III. rendű és kk. IV. rendű alperes neve IV. rendű alperesek (mindhárman **II-IV. rendű alperesek címe** alatti lakosok) ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. október 20. napján kelt 14.P.22.068/2005/54. szám alatti ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 55. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az I. rendű, valamint a II. rendű felperesek és az I-IV. rendű alperesek által 2004. október 7. napján kötött adásvételi előszerződés érvénytelen.

Az I. és a II. rendű felpereseket a terhükre megállapított perköltség és illeték térítése alól mentesíti, és kötelezi az I-IV. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. és a II. rendű felpereseknek mint együttes jogosultaknak 1.440.000 (egymillió-négyszáznegyvenezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, és térítsenek meg az államnak külön felhívásra 1.800.000 (egymillió-nyolcszázezer) forint feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

Az I-II. rendű felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság a 2004. október 7. napján kötött előszerződés érvénytelenségét állapítsa meg annak a Ptk. 210. § (4) bekezdésére alapított megtámadása folytán. Álláspontjuk szerint az eredeti állapot

helyreállítása jogi lépést nem igényel tekintettel arra, hogy az előszerződés alapján pénzáadásra nem került sor és a termőföldek haszonbérbe adása sem történt meg.

A felperesek keresetükben előadták, hogy 2001-ben mezőgazdasági tisztító és szárító telep, valamint terménytároló létrehozását határozták el a közös tulajdonukban álló ingatlanon. Az építkezéshez távoli rokonuktól, Z. J.-től kértek segítséget, akivel szóban megállapodást is kötöttek. Eszerint Z. J. a banki hitelhez és az állami támogatáshoz szükséges önrész kifizetésével betársul a vállalkozásba, a felvett hitelek fele részének törlesztését vállalja, és a szárítóüzem működtetésének megkezdését követően a saját és a családja tulajdonában álló 300 hektáros termőföld területet kedvező áron haszonbérbe adja a részükre. Ennek fejében ők vállalták a szárítóüzem mint felépítmény és a szárítóban levő gépek tulajdonjoga felének átruházását Z. J.-re, továbbá hogy a szárítóüzem tiszta nyereségének a felét is átadják neki. A Z. családdal való gazdasági együttműködésüket közösen alapított szövetkezet keretében kívánták megvalósítani. Az alapszabályt alá is írták, azonban a szövetkezet a vagyoni betét körüli vita miatt megszűnt. Z. J. ugyanakkor az önrészt nem fizette meg, de közvetlenül tárgyalt a kivitelezésben közreműködő vállalkozókkal, és ő kötötte ki, hogy melyikkel léphetnek kapcsolatba, melyikkel nem. Így került sor arra, hogy a B. Kft.-től 21.000.000 forintos számlát kaptak olyan munkára, melynek az ellenértékét szakértő 8.300.000 forintban határozta meg. Z. J. ekkor úgy tájékoztatta őket, hogy a 8.300.000 forintot ő fogja rendezni, kérte ezért, hogy a M. és D. Kft.-vel erre a 8.300.000 forintra írjanak kölcsönszerződést, hogy ezáltal el tudja számolnia a saját részét. Ilyen okból született tehát a 2003. május 8-i, majd más gazdasági társaságokkal a 2002. október 22-i és a 2003. augusztus 8-i kölcsönszerződés is, amelyek vonatkozásában azonban ténylegesen pénzt nem kaptak. A szerződések aláírására mindegyik esetben annak érdekében került sor, hogy Z. J. el tudja számolni az általa fizetni vállalt összegeket. A színlelt kölcsönszerződések mögötti vállalkozási szerződések nem teljesültek, a Z. J. által szerzett kivitelező cégek vagy nem végezték el a feladatukat, vagy folyamatosan rossz minőségű munkát végeztek; emiatt a felperesi és alperesi család kapcsolata 2003 nyarán végleg megromlott. Ilyen körülmények között került sor arra, hogy a színlelt kölcsönszerződésekben szereplő jogosultak a szerződés szerinti követeléseiket a M. Kft.-re engedményezték, amely kft. 2004 őszén fizetési meghagyást nyújtott be az I. rendű felperes ellen 45.900.000 forint megfizetése iránt. Ezt követően felkeresték Z. J.-t, akivel az ügy rendezése érdekében szóban megállapodtak: a korábbi szóbeli egyezségnek megfelelően szerződést kötnek vele, átruházzák az épület fele részének a tulajdonjogát, ő erre figyelemmel haszonbérbe adja a 300 hektár földjét, továbbá a M. Kft. visszavonja a fizetési meghagyást, valamint a Z. család vállalja a banki törlesztőrészletek fele összegének a kifizetését, mindezek alapján pedig a szárítóüzem tiszta nyereségének a felét átadják a Z. családnak. Tisztában voltak ugyan azzal, hogy nem tartoznak 45.900.000 forinttal a M. Kft.-nek és Z. J. sem járult hozzá a kivitelezéshez, de nagy szükségük volt a földek haszonbérletére annak érdekében, hogy a szárítót gazdaságosan üzemeltethessék és a kölcsönök törlesztőrészleteit folyamatosan tudják fizetni. Így került sor 2004. október 7-én az alperesekkel a jelen perben támadott adásvételi előszerződés megkötésére. Az

okirat 2.2. pontjában szereplő 30.000.000 forint foglaló átadására nem került sor, az csak azért szerepel a szövegben, hogy a **M. Kft.** 45.900.000 forintos - nem létező - követelésébe be lehessen számítani. Az előszerződés mellékletét képezte továbbá az a nyilatkozat, amelyben **Z. J.** és felesége kötelezték magukat arra, hogy haszonbérleti szerződést kötnek a II. rendű felperessel, ha az akkori bérlővel megszűnik a jogviszonyuk. Mindezek ellenére a **M. Kft.** utóbb ismételt benyújtotta az I. rendű felperes elleni fizetési meghagyást, **Z.-ék** pedig másnak adták ki a földjeiket bérbe, nem a II. rendű felperesnek.

A fenti tényállás alapján a 2004. október 7-i előszerződést megtámadják, a szerződés megtámadására okot adó körülmény az alperesek képviseletében eljáró **Z. J.** azon megtévesztő magatartása, hogy megígérte: amennyiben az előszerződést megkötik, úgy az I. rendű felperes ellen benyújtott, 45.900.000 forint megfizetésére irányuló fizetési meghagyást visszavonja, illetve az ő és felesége tulajdonát képező földeket haszonbérbe adja a számukra. Ez a megállapodás az ügyletkötés olyan lényeges indokát képezte, amely nélkül az előszerződés megkötésére nem került volna sor. Utóbb a felperesek előadták, hogy az előszerződés azért is érvénytelen, mert az alperesek - illetve a nevükben és képviseletükben eljáró **Z. J.** - megtévesztette őket a foglaló átadását illetően is; a szerződésben foglaltakkal ellentétesen ugyanis 30.000.000 forint átadására sem a szerződéskötés napjának délelőttjén, sem a szerződéskötéskor nem került sor.

A felperesek kérték, hogy amennyiben a bíróság a feltárt tényállás alapján más jogcímen tartja a szerződés érvénytelenségét megállapíthatónak, úgy ezen a jogcímen adjon helyt a keresetnek.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték és perköltséget igényeltek. Álláspontjuk szerint az adásvételi előszerződés érvényes, megtámadási ok nem áll fenn.

Előadták: az előszerződés megkötésével kívánták írásos formában is rögzíteni a hosszú távra tervezett együttműködésüket. A létrejött megállapodás értelmében a **Z.** család részt kívánt venni közvetlenül is a felperesi vállalkozásban, ezt úgy akarták biztosítani, hogy a perbeli ingatlanilletőséget megvásárolják, és tulajdont szereznek a földben és a felépítményben egyaránt. Édesapjuk, **Z. J.** ugyanakkor vállalta, hogy vállalkozókat közvetít a felpereseknek a kivitelezési munkákra, valamint anyagi segítséget is nyújtott kölcsönszerződések formájában. Az I. rendű felperes a kölcsönösszegeket minden esetben írásba foglalt kölcsönszerződések alapján átvette, ezeket a tulajdon-átruházástól függetlenül vissza kellett volna fizetnie; a két jogügylet egymástól teljes egészében elkülönült. Az előszerződés megkötésekor a felek a kölcsönszerződésből eredő követeléseket nem vették figyelembe, de nem is merülhetett volna fel e követelések elszámolása, mivel ezek a **M. Kft.-re** lettek engedményezve, így mások voltak a felek és mások a jogviszonyok is. A **M. Kft.-nek M. L.** volt az ügyvezetője, **Z. J.** pedig ugyan tag volt, de neki nem volt joga arra, hogy a fizetési meghagyás visszavonása iránt intézkedjen; erre tekintettel ez nem is lehetett az előszerződés előfeltétele. A 45.900.000 forintos tartozás és az előszerződés között csupán olyan kapcsolat van, hogy amennyiben a felperesek ezt a tartozást elismerték volna, úgy lett volna lehetőség arra, hogy az alperesek a **M. Kft.-től** ezt a tartozást megszerezzék, és a vételárba beszámítsák. A felperesek

azonban a kölcsönszerződések létrejöttét is tagadták, így nem hivatkozhatnak arra, hogy elszámolásnak lett volna helye. Az előszerződésben ők mint vevők tényleges vételár-fizetési kötelezettséget vállaltak, és a foglalt is átadták. Hangsúlyozták, a haszonbérleti szerződések megkötésére irányuló szándéknyilatkozat aláírására is az előszerződés megkötésétől függetlenül került sor, egyebekben az nem is olyan okirat, amelyből bármelyik félre nézve szerződéskötési kötelezettség keletkezett volna. A kérdéses földekre egyébként is másoknak állt fenn haszonbérleti joga, továbbá az előszerződés megkötésekor nem volt pontosan tisztázva, hogy melyik földterületről van szó, így ez nem is lehetett az előszerződés tárgya. Álláspontjuk szerint a felpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk, hogy az előszerződés aláírásának volt olyan feltétele, amely később nem teljesült.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg az I-II-III-IV. rendű alpereseknek egyetemlegesen 15 napon belül 800.000 forint + áfa összegű perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú bíróság először azt vizsgálta, hogy a felperesek a 30.000.000 forint foglalt ténylegesen megkapták-e. Az I-II. rendű felperesek a pénz átvételét tagadták és az I. rendű alperes személyes előadásában maga is elismerte, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg nem történt meg a foglalt átadása. Tudomása szerint erre a szerződéskötés napján délelőtt került sor, amikor is az összeget Z. J. adta át az I. rendű felperes részére. Z. J. tanúként maga is előadta, hogy a szerződés aláírásának napján délelőtt fizette ki a foglalt összegét, melyről külön okirat nem készült azzal, hogy az előszerződésbe kerül majd befoglalásra. **M. L.** és **P. I.** tanúk vallomásukkal cáfolták az alperesi előadást. Az okiratot szerkesztő ügyvéd, dr. **K. Sz.** is tanúként azt adta elő, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg pénzáadás nem történt. A felek azonban előtte egyezően úgy nyilatkoztak, hogy aznap délelőtt került sor a foglalt átadására. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy kétséget kizáró módon megállapítani nem lehetett, hogy a 30.000.000 forint a felperesek részére átadásra került-e 2004. október 7-én délelőtt vagy sem. Az tény, hogy az előszerződés megszövegezésével ellentétben a szerződés aláírásával egyidejűleg nem történt meg az összeg kifizetése, a felperesek a szerződést elolvasás után mégis aláírták. Ez pedig utalhat arra, hogy egy elismerés történt a részükről abban a körben, hogy a pénzüsszeg nem a szerződés aláírásával egyidejűleg ugyan, de más időpontban a részükre átadásra került. Ha bizonyított lenne, hogy a 30.000.000 forint átadása nem történt meg, ez a körülmény az előszerződést nem tenné érvénytelenné, a szerződés megtámadására ugyanis csak a nem tudatos akarathányok adnak lehetőséget. Amikor a szerződést kötő tisztában van azzal, hogy nyilatkozata nem fejezi ki az akaratát, a titkos fenntartással vagy rejtett indokkal kötött szerződésekre vonatkozó szabályok az irányadók, ezeknek pedig a szerződés érvényessége szempontjából jelentősége nincs.

A felperesek arra is hivatkoztak, hogy Z. J. ígéretet tett arra, hogy a **M. Kft.** által érvényesített 45.900.000 forintos követeléstől eláll. E körben az elsőfokú bíróság Z. J. tanúvallomását vette figyelembe, miszerint a 45.900.000 forintos követelést

beszámította volna a vételárba, miután azonban a felperesek ezt vitatták, nem került sor a beszámításra sem. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások alapján azt állapította meg, hogy a felperesek nem tudták bizonyítani, hogy az alperesekkel, illetve törvényes képviselőjükkel megkötött megállapodás szerint az előszerződés aláírásának feltétele volt, hogy a **M. Kft.** lemondjon a 45.900.000 forintos követelésről. A felperesek állítását semmilyen dokumentum nem támasztotta alá, az előszerződésben foglaltak pedig ennek kifejezetten ellentmondanak. A felperesi álláspontot cáfolja dr. **K. Sz.** és **Z. J.** tanúk vallomása és maga az előszerződés is. Megjegyezte továbbá, hogy érvényesen a szerződést kötő felek nem is rendelkezhetek volna erről a követelésről, hiszen sem az alperesek, sem törvényes képviselőjük a **M. Kft.** nevében jognyilatkozatot tenni nem voltak jogosultak.

A felperesek hivatkoztak arra is, hogy **Z. J.** és felesége ígéretet tettek arra, hogy a tulajdonukban levő földterületeket a felperesek részére haszonbérbe adják, és ez az előszerződés megkötésének feltétele volt. A Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére a felperesek nem tudták kétséget kizáró módon bizonyítani ezt az állításukat sem. Ennek kifejezetten ellentmond az a tény, hogy az előszerződés megkötésének időpontjában a földterületekre más személyeknek bérleti joga állt fenn. Arra pedig a felperesek nem hivatkoztak, hogy a felek a szerződés hatályának beálltát tették volna függővé a haszonbérleti szerződések megkötésétől. Hivatkoztak azonban arra, hogy a nyilatkozatban felsorolt földterületek egy része nem is a nyilatkozatot tevők tulajdonában áll, ebben a körben azonban Ptk. 228. § (1) bekezdésén túl nem hivatkoztak a Ptk. 312. § (2) bekezdésére sem.

Mindezek alapján a felperesek nem tudták bizonyítani, hogy az alperesek vagy a képviseletükben eljáró személy őket megtévesztette volna a szerződés aláírásakor, így az érvénytelenség a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján nem volt megállapítható. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy kizárólag a felperesek által előadott érvénytelenségi okokat vizsgálta, a felperesek hivatkozása tartalmilag pedig csak a Ptk. 210. § (4) bekezdésére vonatkozott. A tényállításokra tekintettel az érvénytelenség más jogcímen nem volt megállapítható.

Az elsőfokú bíróság a felperesek bizonyítási indítványát, mint nem releváns kérdésre vonatkozót, elutasította.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, melyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztatásával a keresetüknek történő helytadást kérték. Másodlagosan indítványozták az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján.

A felperesek szerint az elsőfokú bíróság a per során feltárt bizonyítékok helytelen és nem okszerű mérlegelésével, lényeges bizonyítékok figyelmen kívül hagyásával és a felajánlott bizonyítási indítványaik mellőzésével jutott arra a következtetésre, hogy az alperesi megtévesztő magatartást nem tudták kellően bizonyítani. A bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az előszerződés megkötésének időpontjában valamennyi alperes a **M. Kft.** tagja volt, továbbá **M. L.** tanúvallomásából kitűnően az ügyvezető is **Z. J.** utasításainak megfelelően, az ő irányítása alatt járt el, vagyis **Z. J.** rendelkezhetett a **M. Kft.** követeléséről. Ezzel kapcsolatban releváns kérdés lett volna, hogy a fizetési meghagyás visszavonására

kinek a megbízása alapján került sor; az elsőfokú bíróság azonban dr. **K. Sz.** ügyvéd ismételt tanúkenti meghallgatását nem foganatósította, továbbá a fizetési meghagyásos, valamint a perré alakult eljárás iratainak a beszerzését sem teljesítette, és nem is indokolta, hogy a felperesek által indítványozott bizonyítás mellőzésére miért került sor.

A felperesek sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem fogadta el azt sem, hogy az előszerződés megkötésében szerepe volt a **Z.**-ék tulajdonában álló termőföldek haszonbérletbe adására vonatkozó ígéretnek. Az elsőfokú bíróság e körben nem értékelte, hogy a termőföldek haszonbérletére vonatkozó nyilatkozat aláírásának időpontja, valamint az előszerződés megkötésének időpontja ugyanarra a napra esik, és az ezekkel kapcsolatos tárgyalások időben szorosan követték egymást. Tény, hogy egy közel 40 helyrajzi számot tartalmazó nyilatkozat került aláírásra az előszerződés napján, ami bizonyítja, hogy már az előszerződés előtt is szó esett a termőföldek haszonbérletéről. Az alperesek képviselői ennek megfelelően részletesen előkészített nyilatkozattervezettel érkeztek az ügyvédi irodába. Nem mellőzhető annak értékelése sem, hogy a száritó  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés megkötése csak a szerződés mellékletét képező nyilatkozatban szereplő földterületek haszonbérlete mellett állt volna az érdekükben. A termőföldek haszonbérletéből ugyanis éves szinten megközelítőleg 30.000.000 forint tiszta haszon származott volna, a terményszáritó gazdaságos működtetéséhez szükségük lett volna a termőföldekből származó bevételre. A perben **M. L.** és **P. I.** tanúk ezt alátámasztották, továbbá **Z. J.**-né tanúként először maga is úgy nyilatkozott, hogy az előszerződésnek volt olyan melléklete, amely a termőföldek haszonbérletére vonatkozott. E lényeges feltétel fennálltát **Sz. L.**-né és **Sz. L.** tanúk megerősítették, mint ahogy azt is, hogy a földekre fennálló haszonbérleti szerződéseket **Z. J.**-ék ígéretük ellenére meghosszabbították. Összegezve: az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a szerződő felek szerződéses akaratának vizsgálata során a szerződéskötés összes körülményét értékelni kell. Erre tekintettel az alperesek képviselőjeként tárgyaló **Z. J.** és felesége által tett nyilatkozat nem az előszerződéstől függetlenül, hanem arra tekintettel, annak kiegészítéseként született meg. Más személyek haszonbérleti joga éppen azt indokolja, hogy miért nem lehetett az előszerződés megkötésének időpontjában a haszonbérleti szerződést a felperesekkel megkötni.

Az elsőfokú bíróság foglalóval kapcsolatos megállapítása is megalapozatlan. Tekintettel arra, hogy az előszerződésben foglaltakkal szemben a foglaló átadására a szerződés aláírásakor - az okiratot szerkesztő ügyvéd vallomása által is alátámasztottan - nem került sor, ezért az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy a foglalót átadták; erről az elsőfokú bíróság a per során még tájékoztatta is az alpereseket. Az összeg átadása vonatkozásában **Z. J.** tett tanúvallomást, miszerint a kifizetésre az előszerződés aláírásának napján délelőtt került sor két tanú jelenlétében. Az általa megnevezett tanúk azonban cáfolták **Z. J.** tényelőadását, sőt kifejezetten úgy nyilatkoztak, hogy **Z. J.** akarta rávenni őket arra, hogy a perben vallják azt, hogy a 30.000.000 forintot ők hozták el, illetve annak átadásakor jelen voltak. E tanúk **Z. J.**-nével történt szembesítésük során is fenntartották vallomásukat a hamis tanúvallomás következményeire történt figyelmeztetés után, amely valószínűtlenné teszi a tanúk elfogultságára vonatkozó alperesi hivatkozásokat.

Ezzel szemben éppen Z. J. és Z. J.-né - az alperesek szülei - azok, akik elfogulatlanul nyilatkozni nem tudtak. Mivel a foglaló átadásának bizonyítása az alpereseket terhelte, a rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján az elsőfokú bíróságnak döntenie kellett volna abban a kérdésben, hogy a foglaló átadása bizonyított-e vagy sem, ha pedig ezt nem látta bizonyítottnak, akkor e körülményt az alperesek terhére kellett volna értékelnie. A felperesek megjegyezték, hogy az ítéletben nem szerepel, de a perben kiderült, hogy Z. J. tanú időközben cselekvőképességet kizáró gondnokság alá került.

A felperesek hangsúlyozták: az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétesen a megtévesztés lényege nem abban állt, hogy a foglaló nem került átadásra, hanem az a két megtévesztési okkal együtt értékelendő. A foglaló át nem adása ugyanis csak azzal a feltétellel volt elfogadható, hogy az alperesek törvényes képviselője által aláírt nyilatkozatban megjelölt termőföldeket haszonbérletbe kapják és a 45.900.000 forintos fizetési meghagyás visszavonásra kerül. Az előszerződés a felek közötti hosszú távú együttműködés alapja lett volna. Azzal, hogy a haszonbérletre nem került sor, valamint hogy a Z. J. irányította és részben az alperesek tulajdonát képező M. Kft. a fizetési meghagyást az I. rendű felperes ellen ismételten benyújtotta, a megtévesztő magatartás teljessé vált. Az alperesek magatartása által olyan helyzet állt elő, amely alapján az alperesek a foglaló átadására hivatkozással fizetés nélkül szereznék meg a perbeli terményszárító tulajdonrészét, illetőleg érvényesíthetnék a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket. A felperesek fellebbezésükhöz becsatolták a Fejér Megyei Bíróság előtt folyamatban levő 14.G.40.019/2005. számú ügy egyes iratait, valamint a Gpk.50.068/2004. számú peren kívüli ügyirat egyes okiratait is.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték annak helyes indokai alapján.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében bírálta felül.

A felperesek fellebbezése alapos.

A Fővárosi Ítéletábra a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel először azt vizsgálta, hogy szükség van-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján. E körben megállapította, hogy további bizonyítás szükségtelen a következők miatt.

A felperesek a 41. sorszámú jegyzőkönyv szerint külön beadványban kívánták bizonyításai indítványait megtenni, 42. sorszámú beadványukban ugyanakkor azt jelentették be, hogy további bizonyítási indítványuk nincs. Ehhez képest csak az 53. sorszám alatti „összefoglalt kereset” megnevezésű beadványukban foglalt iratbeszerzésre vonatkozó bizonyítási indítványok lettek előterjesztve. Az elsőfokú bíróság a másik per iratainak beszerzésére irányuló, valóban releváns bizonyítást akként folytatta le, hogy az ugyanazon bíróság előtt folyamatban levő 14.G.40.019/2005. szám alatti ügy iratait az utolsó tárgyaláson ismertette. Az iratok másolatban való mellékelésére ugyan nem került sor, de a felperesek ezt a

másodfokú eljárásban pótolták: fellebbezésükhöz csatolták a fenti ügyszám alatti peres ügy, valamint a befejezett fizetési meghagyásos eljárás jelentőséggel bíró iratanyagát. Ily módon az ügy elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre állnak, további bizonyítás lefolytatása érdekében hatályon kívül helyezésre nincs szükség.

A per érdemét tekintve a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival nem ért egyet az alábbiak miatt.

A felperesek keresetük jogalapját a Ptk. 210. § (4) bekezdésében jelölték meg, és ennek ténybeli alapjaként adták elő, hogy a perbeli előszerződés megkötésére a **Z. J.** és felesége részéről elhangzott ígéretre figyelemmel került sor. Nevezetesen amiatt, hogy megígérték, a **M. Kft.** a fizetési meghagyásos eljárásban visszavonja velük szembeni kérelmét, továbbá azt is, hogy amennyiben a földjeiken fennálló haszonbérleti szerződések lejárnak, akkor a felperesekkel fognak szerződni.

Az elsőfokú bíróság a kereset ténybeli alapját - tévesen - feltételként értékelte, míg a keresetet alátámasztó bizonyítékokat - így a foglaló át nem adására, a fizetési meghagyás visszavonására és a haszonbérleti szerződés megkötésére vonatkozó nyilatkozatra hivatkozást - tekintette a kereset ténybeli alapjának. A felperesek azonban az utóbb felsoroltakat csak annak igazolásaként adták elő, hogy a körülmények alátámasztják, **Z. J.** olyan ígéretet tett, melyeknek lényeges befolyásoló szerepe volt abban, hogy az előszerződés megkötésre kerüljön; vagyis a felperesek az előszerződésbeli kötelezettségeiket bizonyos jövőbeli események bekövetkezte reményében vállalták.

A perben az I-II. rendű alperesek úgy nyilatkoztak, hogy az előszerződés tartalmát a felperesekkel az édesapjuk tárgyalta meg, vagyis **Z. J.** nemcsak a kiskorú III-IV. rendű alperesek törvényes képviselőjeként, hanem az ő nevükben is eljár. A szerződés tartalmának kialakítása során az I-II. rendű alperesek képviseletéhez nem volt szükség alakszerűségekre. Ha pedig **Z. J.** jogszerűen tehetett nyilatkozatokat az alperesek nevében, akkor az általa ígérték - bizonyításuk esetén - nem harmadik személy, hanem az alperesek részéről történt megátvesztésnek minősülnek.

A Fővárosi Ítéltábla egyetért a felperesekkel tekintetben, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat a bizonyítási teher szabályával ellentétesen, iratellenesen értékelte, és így mérlegelése okszerűtlen.

Jelen ügyben a releváns bizonyítékok a következők szerint értékelendők.

**M. L.** tanú vallomásában előadta, hogy bár a perbeli időszakban ő volt a **M. Kft.** ügyvezetője, a gazdasági társaságra engedményezett követeléssel kapcsolatban **Z. J.** intézkedett minden kérdésben, az erre vonatkozó döntést, megállapodást ő hozta, illetve kötötte meg, a fizetési meghagyás visszavonásáról is ő döntött. A tanúnak az egész ügyre nem volt rálátása, arról azonban tudomása van, hogy a fizetési meghagyás visszavonására valamilyen megállapodás miatt került sor (41. számú jegyzőkönyv).

**Z. J.** tanúkénti meghallgatása során (13. számú jegyzőkönyv) maga adta elő, hogy az előszerződés megkötését ő kezdeményezte. Az első időben arról volt szó, hogy



25 %-ot fog fizetni, majd később vetődött fel a felperesek részéről az, hogy a törlesztőrészletek egy részét is ő fizesse. Ezt végül is elfogadta, mert látta, hogy csak akkor tud a pénzéhez jutni, ha megkötik az adásvételi szerződést.

A 30.000.000 forint kifizetéséről úgy nyilatkozott: az I. rendű felperes különböző vállalkozókat nem fizetett ki, ezért gondolta, hogy meg fog jelenni nála újabb pénzösszegért. Abban állapodtak meg, hogy délelőtt átadja neki ezt a 30.000.000 forintot, erről külön papír azért nem készül, mert délután aláírják a szerződést és ebbe foglalják bele. A pénzáadásnál két tanú volt jelen, ők hozták egyébként személyesen a pénzt le. A két tanú **M. L.** és **P. I.** volt.

A felperesi fellebbezéshez csatolt iratok között fellelhető a Fejér Megyei Bíróság előtt folyamatban lévő 14.G.40.019/2005. számú ügyben keletkezett 27. sorszámú jegyzőkönyv, amely szintén **Z. J.** tanúvallomását tartalmazza. Ebben előadta: a kölcsönszerződések megkötése azért tűnt praktikus megoldásnak, mert kapcsolt vállalkozásokról volt szó; nem tudta még akkor pontosan, hogy melyik cégből hogyan tudja kivenni, milyen formában ezeket az összegeket. Átmeneti jelleggel kötötték a kölcsönszerződéseket. Abban állapodtak meg, hogy egy elszámolás keretében fogják ezt rendezni akkor, amikor a beruházással kapcsolatosan megkötik a végleges adásvételi szerződést, és megkapja a megállapodott 50 %-ot a száritóból. A vételárba beszámította volna a kölcsöntartozásokat, ehhez viszont az kellett, hogy az alperes (jelen per felperesei) elismerje a tartozást, mert csak így lehet vele szemben ezt beszámítani. A kölcsönszerződésekbe azért nem írtak visszafizetési határidőt, mert úgy állapodtak meg, hogy elszámolnak ezekkel az összegekkel.

Az előszerződést szerkesztő dr. **K. Sz.** tanú vallomásában előadta: eredetileg úgy volt, hogy a pénz átadására az ügyvédi irodában fog sor kerülni, ezért is tették bele ezt az előszerződésbe. Amikor a felek megérkeztek, az előszerződés gyakorlatilag kész volt, azonban még kis mértékben módosításra, illetve kiegészítésre került. **Z. J.** mondta, hogy a 30.000.000 forintot kifizette, ekkor ott jelen voltak Sz.-ék is, közülük senki nem tett ezzel szemben észrevételt. A tanú arra nem emlékezett, hogy kifejezetten mondták-e ők is, hogy a 30.000.000 forint kifizetésre került.

A tanú vallomása során a későbbiekben már azt adta elő, hogy a felek egyezően nyilatkoztak a 30.000.000 forint átadásáról (21. számú jegyzőkönyv).

A fenti tanúk idézett, valamint a felhívott jegyzőkönyvekbe foglalt további vallomásaiból megállapítható, hogy az előszerződés megkötésére **Z. J.** kezdeményezésére, az általa nyújtott támogatás megtérülése céljából, az ezzel kapcsolatos vita lezárásaként került sor. A felek - egyező előadásuk szerint - hosszú távra szerződtek, mellyel kapcsolatban **Z. J.** elhitette a felperesekkel, hogy a köztük létrejött keretjellegű megállapodás tartalmát nem érinti, hogy az annak részét képező konkrét ügyleteket más-más jogi vagy természetes személyekkel kötik meg. Ily módon egyértelműen felmerülhetett a **M. Kft.** 45.900.000 forintos követelésének felek közti elszámolása, hiszen a kft. ügyvezetője szerint e pénzösszeg sorsáról egy személyben **Z. J.** döntött, így az ezen összegre vonatkozó fizetési meghagyás visszavonásáról is. Azt pedig, hogy az előszerződés 2.2. pontja ténylegesen elszámolásként került rögzítésre, alátámasztja az a tény, hogy 2004. október 7-én (az előszerződés aláírásnak napján) az I. rendű felperes a bíróság felé jelezte: a

jogosulttal tárgyalásokat folytat, melynek eredményeként az ügy egyezséggel fog zárulni. Ezután a **M. Kft.** képviseletében eljáró **dr. K. Sz.** ügyvéd a fizetési meghagyás kibocsátására irányuló kérelmet az előszerződés megkötését követő 4. napon - bizonyítottan - visszavonta. Etekintetben az alperesek a felperesi előadástól (miszerint a fizetési meghagyás visszavonására tett ígéret miatt írták alá a szerződést olyan tartalommal, hogy a 30.000.000 forint összegű, valójában át nem adott foglaltó átvették) eltérő magyarázattal nem szolgáltak.

A foglaltó átadása tekintetében az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher szabályait mellőzve hozta meg döntését annak ellenére, hogy a 44. sorszámú jegyzőkönyv szerint maga is arról tájékoztatta az alpereseket, hogy nekik van bizonyítási kötelezettségük arra nézve, hogy a 30.000.000 forint a felperesek részére átadásra került.

Az előszerződés mint teljes bizonyító erejű magánokirat csupán azt bizonyítja, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetve elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el (Pp. 196. § (1) bekezdés), annak tartalmi valósága mellett azonban vélelem nem szól. Adott esetben a felek által aláírt előszerződés 2.2. pontját illetően a felperesek és az alperesek, valamint az okiratot szerkesztő ügyvéd egyezően adták elő, hogy a szerződés megkötésekor semmilyen pénzátadásra nem került sor; vagyis az okirat tartalmi valósága megdőlt. Ha pedig egy okirat tartalmához komoly kétség fűződik, más vonatkozásban sem lehet azt irányadónak tekinteni. Emiatt amennyiben az alperesek azt állítják, hogy az okirattal szemben más időpontban, már korábban átadásra került a 30.000.000 forint, úgy ezt nekik kell bizonyítaniuk (Pp. 164. § (1) bekezdés).

Önmagában nincs akadálya annak, hogy a korábban átadott pénzösszeget a felek a később létrejött szerződésükben foglaltónak minősítsék, illetve az sem kizárt, amit a felperesek állítanak: vagyis, hogy egy elszámolt követelést tekintsenek foglaltónak. Az alperesek azonban bizonyítási kötelezettségük ellenére nem tudták a perben igazolni, hogy képviselőjük, **Z. J.** 2004. október 7-én délelőtt 30.000.000 forintot adott át az I. rendű felperesnek. Ez utóbbi alperesi előadást kizárólag **Z. J.** mint tanú támasztotta alá, aki a III-IV. rendű alperesek törvényes képviselője, valamint az ügylettel kapcsolatban az I-II. rendű alperesek képviselőjeként is eljár. Tanúvallomásában azt állította, hogy a pénz átadására két tanú jelenlétében került sor, és ugyanez a két személy volt az, aki a 30.000.000 forintot őhöz vitte. Az általa megnevezett **M. L.** és **P. I.** tanúk azonban mindezt kategorikusan cáfolták, sőt előadták, hogy ilyen tartalmú tanúvallomás megtételére **Z. J.** kérte meg őket, de nem vállalták. Ezen kívül **Z. J.** né vallotta még, hogy a 30.000.000 forintot a férje által küldött **P. I.**-nek adta át, aki **M. L.**-lel ment oda érte; a hivatkozott személyek azonban a szembesítés során is fenntartották az ezzel ellentétes vallomásukat. Az a **dr. K. Sz.** tanú által tett előadás pedig, miszerint a felperesek nem tettek észrevételt **Z. J.**-nek a kifizetéssel kapcsolatos kijelentésére, nem bizonyítja a 30.000.000 forint átadását különös tekintettel arra, hogy a foglaltóban történt megállapodást a felperesek nem vitatták, de elszámolási tételként utaltak arra. Ezzel szemben **dr. K. Sz.** tanú azt is vallotta, hogy az előszerződésbe már annak előkészítése során belekerült a foglaltó összege, holott **Z. J.** tanúvallomásából az tűnik ki, hogy 2004.

október 7. napjának délelőttjén állapotott meg az I. rendű felperessel a 30.000.000 forint átadásában különböző vállalkozók kifizetése érdekében.

Ilyen bizonyítási anyag mellett nem vélelmezhető, hogy az előszerződés felperesek általi aláírása a 30.000.000 forint tényleges átadását alátámasztja, hiszen az okirat megdőlt, a pénzátadásra pedig értékelhető bizonyíték nincs. Jelen helyzetben a bizonyítás sikertelensége a bizonyításra köteles alperesek terhére esik, míg ezzel egyidejűleg megállapítható, hogy a foglaló szerződésbe foglalása kapcsán egy elszámolási megállapodásról van szó, amely szóban részletezett megállapodás a felperesek szerződési akaratát nagymértékben befolyásolta.

A másik, az alperesek képviselője által tett ígéret a kereset szerint az volt, hogy a Z. J. és felesége tulajdonában levő termőföldekre a fennálló haszonbérleti szerződések lejártát követően a felperesekkel kötnek haszonbérleti szerződést. Ezt a kereseti tényelőadást a 2004. október 7-én kelt és nem vitásan Z. J. és Z. J.-né által aláírt Nyilatkozat mint okirat teljes egészében alátámasztja. Az sem lehet vitás, hogy e Nyilatkozat az előszerződés aláírásával egyidejűleg született, hiszen a felek és a szerződéskötéskor jelen volt tanúk vallomásából kitűnik, hogy délután jelentek meg a megállapodás érdekében az ügyvédi irodában, ott több órán át tárgyalták a szerződési feltételeket, majd a megállapodás létrejöttét követően együtt mentek vacsorázni: vagyis ezen a napon máskor a Nyilatkozat nem keletkezhetett. Z. J.-né tanúvallomásában előadta továbbá, hogy a szerződésnek volt egy melléklete, amely arra vonatkozott, hogy ha a haszonbérleti szerződések lejárnak, akkor megkötik a felperesekkel a haszonbérleti szerződést. Mire azonban lejártak ezek a szerződések, addigra megromlott a felperesekkel a kapcsolat, így erre már nem került sor. Utóbb a tanú megjegyezte: a nyilatkozat megtétele nem volt az előszerződés aláírásának feltétele.

Z. J. a fellebbezéshez csatolt 14.G.40.019/2005/27. szám alatti jegyzőkönyv szerint tanúként szintén azt vallotta, hogy az előszerződés kapcsán szóba került bizonyos területek haszonbérbe adása, azonban csak a szándék szintjén.

A haszonbérleti szerződés megkötésének kilátásba helyezése az adott körülmények között önmagában a szerződési akarat befolyásolására alkalmas, tehát a fenti tanúk által hivatkozott szerződési feltétellel minősítésre nem volt szükség, a felperesek keresetükben nem is hivatkoztak a Ptk. 228. §-ára.

Jogi értelemben is tehát pusztá ígéretekről van szó, melyek vonatkozásában az alperesi törvényes, illetve ügyleti képviselő olyan hatást keltett, mintha ezen ígérek beválthatók lennének, holott azokat valójában nem kívánta teljesíteni. Ezen magatartásával a felpereseket megtévesztette, ezért a 2004. október 7-én aláírt előszerződés a megtámadás következtében a Ptk. 235. § (1) bekezdése szerint érvénytelen.

Megjegyzni még az ítélőtábla, hogy az alperesi képviselő által előkészített előszerződés - különös figyelemmel annak 2.1. és 2.2. pontjára - jogilag is megtévesztő. Előszerződésből ugyanis más kötelezettség nem származhat, mint az az alapján létrehozandó szerződés megkötése, erre tekintettel előszerződés alapján

a megkötendő szerződés teljesítése (így a tulajdonoskénti birtokbalépés, illetve birtokbaadás) kizárt. Ennek ellenére a perbeli előszerződés 2.2. pontja szerint a foglaló egy hosszú távú szerződéses jogviszony biztosítéka, erre tekintettel az eladó hozzájárul az ingatlan teljes birtokbaadásához.

Sem az előszerződés, sem az az alapján kötendő adásvételi szerződés nem hoz létre tartós jogviszonyt, a birtokbalépés adott esetbeni megengedése folytán a 2.2. pont a 2.1. ponttal együtt használati jellegű jogviszonyra utalhat. Amennyiben pedig a 2004. október 7-én kelt szerződés ilyen típusú megállapodást is tartalmaz, és az évi használati érték 40.000 euró (2.1. pont), akkor a 2.2. pontban megjelölt 122.040 euró értékűnek rögzített foglalót az alperesek kb. 3 év alatt lelakták volna; ennek ellenére a felek a foglaló értékét a vételárba beszámítani rendelték. Ebből az tűnik ki, hogy az előszerződés valós helyzetet elfedni hivatott szövegezése is megtévesztő: a 30.000.000 forintos - egyébként át sem adott - összeg igazi funkciója nem egyértelmű, illetve foglalókénti figyelembevétel a felperesek terhére olyan helyzetet eredményezhet, mellyel ők - előadásaikból kitűnően - nem számoltak.

Mindezek alapján a felperesek az előszerződést alappal támadták meg, ezért az érvénytelen (Ptk. 235. § (1) bekezdés). A felperesek helyesen utaltak arra, hogy jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítására nincs szükség, az érvénytelenség körében csak megállapítást lehetett tenni figyelemmel arra is, hogy a M. Kft. külön perben érvényesíti pénzkövetelését a felperesekkel szemben.

A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A felpereseket pernyertességükre figyelemmel mentesíteni kellett az elsőfokú perköltség viselése alól, míg az elsőfokú bíróság által meghatározott, és a felek által nem kifogásolt összegű elsőfokú perköltséget, valamint az annak fele összegében megállapított másodfokú perköltséget a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alperesek viselik.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illeték viselésére szintén az alperesek kötelesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2009. március 24.

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

Dr. Szabó Klára s.k.  
előadó bíró

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül: