



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.635/2025/9-II.

A felperes:

felperes I. rendű

felperes címe

A felperes képviselője:

Dr. Vargha Balázs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Vargha Balázs ügyvéd)

ügyvéd címe1

Az alperes:

alperes

irányítószám Budapest, cím1

Az alperes képviselője:

Dr. Horváth-Czinger Annamária ügyvéd

ügyvéd2 címe

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 70.P.22.038/2024/27.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.000.000 (Kettőmillió) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg az állam javára 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes testvére, egyéb érdekelt¹ az üzleti tevékenységéhez anyagi erőforrást keresett, ezzel összefüggésben felmerült az általa lakott, de a felperes tulajdonát képező Budapest kerület, belterület helyrajzi szám¹ helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben irányítószám¹ Budapest, cím² szám alatti ingatlan (továbbiakban: perbeli ingatlan) eladása.

[2] egyéb érdekelt¹ először az üzlettársát, egyéb érdekelt²et kereste meg, aki az ingatlanok értékesítésével foglalkozó egyéb érdekelt³val vette fel a kapcsolatot, rajta keresztül jutottak el az alperes törvényes képviselőjének az élettársához, egyéb érdekelt⁵hoz; a perbeli ingatlan bejárását követően az érintettek eredményes tárgyalást folytattak.

[3] A peres felek között az adásvételi szerződés megkötésére – az okiratot szerkesztő és ellenjegyző egyéb érdekelt⁸ ügyvéd irodájában – 2024. március 1. napján került sor, jelen volt a felperes, az alperes törvényes képviselőjeként egyéb érdekelt⁴, egyéb érdekelt⁵, egyéb érdekelt⁶, egyéb érdekelt² és egyéb érdekelt¹. A szerződés 4. pontjában a vételárat 300.000 euróban határozták meg; az 5. pont szerint a vevő az okirat aláírásával egyidejűleg 10.000 eurót foglaló jogcímén, a 7. pont szerint 115.000 eurót vételárelőleg jogcímén az eladó

kezeihez készpénzben megfizetett; a 8. pontban megállapodtak, hogy az okirat aláírását követő három napon belül az eladó javára további 170.000 euró kerül megfizetésre az eladó családtagja, egyéb érdekelt¹⁰ szerződésben megjelölt pénzügyi bankszámlájára; a 9. pont szerint a fennmaradó 5.000 euró legkorábban 2024. augusztus 1. napján esedékes. A szerződés 10. pontjában az eladó hozzájárult a perbeli ingatlan alperes általi hasznosításához, ahhoz, hogy egyéb érdekelt¹¹ részére bérleti szerződéssel bérbe adja; a 11. pontjában az eladó az ingatlan tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartotta. A szerződés 17. pontjában a vevő bánatpénz megfizetéséhez kötött egyoldalú elállási jogát rögzítették; a 18. pontban a vevő az eladó javára 405.000 euró vételár kikötése mellett visszavásárlási jogot engedett.

[4] Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kifizetett 125.000 euró vételárból 1.500 euró azonnal visszaadásra került.

[5] Az alperes a fennmaradó vételárfizetési kötelezettségét szerződésszerűen, hiánytalanul teljesítette.

[6] A vevő részéről – bár arról tárgyalásokat folytattak – az elállási, illetőleg visszavásárlási jog gyakorlására nem került sor. egyéb érdekelt⁵ felkutatva a perbeli ingatlannal szomszédos telek tulajdonosát, egyéb érdekelt¹²t, közöttük tárgyalások kezdődtek a perbeli ingatlan értékesítéséről, amelynek részeként a peres felek közötti adásvételi szerződés felbontásra és az egyéb érdekelt¹²től befolyó vételárból a felperes részére a vételár visszafizetésére került volna sor, a tárgyalások végül nem vezettek eredményre.

[7] A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanra az alperessel megkötött adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó tulajdonjog bejegyzési engedély a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:99. §-a, 6:9 §-a alapján érvénytelen; kérte az alperes perköltségében marasztalását.

[8] Tényállítása szerint az alperes és egyéb érdekelt¹ között 300.000 euró kölcsön nyújtására jött létre szerződés, havi 5% kamat kikötése mellett, azzal, hogy amennyiben a kölcsön összege 2024. augusztus 1-ig nem kerül visszafizetésre, akkor az alperes megszerzi a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

[9] Jogi érvelése szerint az adásvételi szerződés színlelt, ténylegesen nem a 400.000 euró értékű perbeli ingatlan tulajdonjogának az átruházására irányult, hanem a kölcsönügylet fedezeteként szolgált. Tekintettel arra, hogy fogyasztóként szerződött az ingatlanforgalmazó jogi személy alperessel fiduciárius biztosíték nyújtására, az eladói szolgáltatásra vonatkozó rendelkezések semmisek, a szerződés egészében a Ptk. 6:99. §-a értelmében, a bejegyzési engedély a Ptk. 6:9. §-a értelmében érvénytelen.

[10] Álláspontja szerint a szerződés színleltségét támasztja alá a bánatpénz összegének idő múlásához kötött, kamatfizetéssel összhangban álló emelkedése. Hangsúlyozta: részére az alperes vételárat nem teljesített, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egyéb érdekelt¹ részére adott át 125.000 eurót – amelyből 15.000 euró kamat címén azonnal

visszafizetésre került –, a fennmaradó 170.000 euró és 5.000 euró vételárhátralék sem a részére, hanem egyéb érdekelt10 bankszámlájára került megfizetésre.

[11] Az alperes érdemi ellenkérelmében jogalap hiányában a kereset elutasítását és a felperes perköltségében marasztalását kérte.

[12] Vitatta a szerződés érvénytelenségét, állítása szerint az okiratban foglaltak maradéktalanul megfeleltek a szerződő felek ügyleti akaratának, a jogügylet a perbeli ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére irányult, kölcsönszerződés megkötéséről nem egyeztettek. A vételárfizetési kötelezettségének szerződésszerűen eleget tett, ennek ellenére a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, az eljárás az érvénytelenségi per megindítására tekintettel felfüggesztésre került.

[13] A vonatkozó jogszabályi feltételek teljesülésének a hiányára hivatkozva vitatta, hogy közöttük fogyasztói szerződés jött létre, a felperes nem áru vagy szolgáltatás ellenértékének a megfizetését vállalta.

[14] Állítása szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke ténylegesen 120.000 euró, a perindítás pedig arra figyelemmel is rosszhiszemű, hogy a felperes megállapítási keresetet terjesztett elő, az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonását nem kéri, a részére teljesített pénzbeli szolgáltatást nem kívánja visszaadni.

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 3.000.000 forint perköltséget, valamint az állam javára 1.500.000 forint kereseti illetéket.

[16] Határozata indokolásában rögzítette: elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, hogy a peres felek közötti adásvételi szerződés a tényleges szerződési akaratukat tartalmazza vagy színlelt szerződés megkötésére került sor.

[17] Kifejtette: a Kúria töretlen ítélezési gyakorlatot megjelenítő ügyszám1/13. számú ítélete szerint a színlelt szerződés kétoldalú akarathiba: a szerződés színlelttség miatti érvénytelensége akkor állapítható meg, ha valamennyi szerződő fél tudatosan színlelte az ügyletkötési akaratát és közömbös, hogy mi volt a felek szándéka a szerződés megkötésével. Nem színlelt az adásvételi szerződés, ha legalább a felek egyike részéről a valós tulajdonszerzési szándék fennállt. Jelentősséggel a kétoldalú akarathiba bír, tulajdonátruházás esetén az, hogy a jogátruházó és jogszerző tudata átfogta-e azt, hogy a szerződésükből jogok és kötelezettségek nem fakadnak.

[18] A peres felek személyes meghallgatása és a lefolytatott tanúbizonyítás alapján arra jutott, hogy a felperes a bizonyítás érdeke alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni, kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy egyező akaratú valótlanság tartalmú nyilatkozatot foglaltak írásba, a szándékuk nem a perbeli ingatlan tulajdonjogának a tényleges átruházására, hanem biztosíték vállalására irányult.

[19] A felperes azon személyes előadását, miszerint az okiratot szerkesztő ügyvéd és egyéb érdekelt1 arról tájékoztatta, hogy ténylegesen kölcsön nyújtására kerül sor, amelynek fedezete az ingatlan, de az ügyletet jogi okokból adásvételként kell megkötni, és mindvégig arról volt szó, hogy egyéb érdekelt1 a kölcsönt visszafizeti, így a perbeli ingatlan tulajdonjogát nem fogja elveszíteni, kizárólag egyéb érdekelt1 tanúvallomása erősítette meg. A tanú azonban jelentősen érdekelt a per eldöntésében, a peres felek egyező előadása szerint a vételárat gazdálkodási tevékenysége körében, a saját céljai érdekében használta fel; több tanú is megerősítette, hogy folyamatosan erőforrásokat keresett a befektetéséhez, így merült fel a perbeli ingatlan értékesítése.

[20] egyéb érdekelt1 szavahihetősége egyéb érdekelt12 tanúvallomása alapján is kétséges, mert a tanú szerint nem egyéb érdekelt1 – ahogyan utóbbi a vallomásában előadta –, hanem egyéb érdekelt5 kutatta fel az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján, ezért tudtak egyeztetni egy lehetséges szerződéskötésről. egyéb érdekelt12 felektől független tanú egyébként egyéb érdekelt5 tanú – felperesével ellentétben – vallomásában foglaltakat is megerősítette.

[21] A felperes és egyéb érdekelt1 által előadottakat csak részben és kisebb mértékben erősítette a teljesen érdektelennek nem tekinthető egyéb érdekelt2 tanú vallomása, ugyanis a felek szerződési akarata vonatkozásában a felperestől eltérően vallott. A tanú megítélése szerint valamennyi szerződő fél, így a felperes számára is nyilvánvalóvá volt, hogy adásvételi szerződés megkötéséről van szó, amelynek eredménye a tulajdonjog átruházása, tehát a Egyéb érdekelt1val közös befektetési szándéka ellenére sem erősítette meg a felperes által állított szerződési akaratot.

[22] Az okiratot szerkesztő ügyvéd, egyéb érdekelt8 tanú határozottan cáfolta, hogy a szerződő felek ténylegesen kölcsönszerződést kötöttek; egyéb érdekelt5, egyéb érdekelt3, egyéb érdekelt6 tanúk, egyéb érdekelt4 egyezően és következetesen vitatták, hogy az okiratban foglaltaktól eltérő szerződés megkötésére irányult a szerződő felek szándéka.

[23] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítottnak, hogy a felek között színelte szerződés megkötésére került sor, és arra önmagában az elállási, illetőleg visszavásárlási jog kikötéséből sem lehet következtetni. Az alperes ugyanis ingatlanokkal üzletszerűen foglalkozó társaság, befektetési céllal és nem saját használatára vásárol, alapvetően haszon realizálására törekszik, ezért nem tekinthető ellentmondásosnak, ha lehetőséget biztosít arra, hogy az eladó a vétel tárgyát képező ingatlant a későbbiekben visszavásárolja vagy a szerződéstől megfelelő biztosíték mellett elálljon.

[24] A szerződés színeltségére abból sem lehet következtetni, hogy az alperes a perbeli ingatlan használatát egyéb érdekelt1 részére bérleti szerződéssel átengedte, mert azt nem kívánta saját céljaira használni, befektetési szándékkal vásárolt, ezért a bérleti szerződés megkötése racionális üzleti megfontolással magyarázható.

[25] Kifejtette: lehetséges, hogy a felperes valóban abban bízott, miszerint az elállási jog gyakorlására sor kerül és a végleges adásvételi szerződés megkötése elmarad – valószínűsíthetően ezt egyéb érdekelt1 erősítette benne –, ugyanakkor nem állapítható meg a

mindkét szerződő fél részéről eltérő szerződés megkötésére irányuló kölcsönös, kétoldalú akarathiba fennállása.

[26] A szerződési akarat hibájának a bizonyíthatatlansága okán a döntésre nem kiható jogkérdésként vizsgálta, hogy a peres felek közötti szerződés fogyasztói szerződés-e. A Ptk. 8. § (1) bekezdésének 3. és 4. pontja, a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény 2. § 10. pontja, a 93/13. EKG irányelv 2. cikk b) pontja, valamint a Fővárosi Ítélőtábla és a Kúria általa hivatkozott döntései, az idézett szakirodalom alapján arra jutott, hogy polgári vagyoni jog szempontjából fogyasztói szerződés mindaz, amelynek során egy üzletszerű gazdasági tevékenység körében eljáró vállalkozás és egy ezen tevékenységi körön kívül eljáró, fogyasztó természetes személy között jön létre szerződés, függetlenül attól, hogy arra egyéb ágazati, alacsonyabb szintű jogszabályok hatálya kiterjed-e. Az eljárás során nem volt vitás, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonosaként magánszemélyként, míg az alperes az üzleti körön belül járt el, ezért a felek közötti szerződés fogyasztói szerződés, tehát színleltség esetén a Ptk. 6:99. §-a szerinti érvénytelenségi ok alkalmazásának helye lenne.

[27] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 276. § (5) bekezdése alapján – szükségtelensége okán – mellőzte egyéb érdekelt¹⁰ tanúkénti meghallgatását, mert a szerződéskötés során nem volt jelen, így a felek szerződési akaratára nem tudott volna nyilatkozni, valamint a teljesítéshez megadott folyószámla csak névlegesen volt a sajátja, valójában azt egyéb érdekelt¹ használta. Mellőzte tanú² tanúkénti meghallgatását, mert nem releváns, hogy az alperes a vételárat milyen anyagi forrásból biztosította. Mellőzte a tanúk alperes által indítványozott szembesítését is, mivel attól nem volt várható, hogy a nyilatkozataikat megváltoztatnák, valamint – a korábban kifejtettek szerint – egyéb érdekelt² tanúvallomása nem állt ellentétben az alperes által indítványozott tanúk vallomásával a szerződéskötési szándék tartalma tekintetében.

[28] Az ingatlan forgalmi értékét sem tekintette jelentősnek, mert a felperes a szerződéses szolgáltatások közötti feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással nem támasztott követelést.

[29] A felperes az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésében elsődlegesen a Pp. 381. §-a alapján történő hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását, a keresetének helyt adó döntés meghozatalát és az alperes másodfokú perköltségében marasztalását kérte.

[30] Az elsődleges fellebbezési kérelmében arra hivatkozott, hogy az ügy érdemére kiható alábbi eljárásjogi szabálysértések folytán az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése indokolt, mert az orvoslásuk nem lehetséges vagy nem észszerű.

[31] Az elsőfokú bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésébe ütközően a tényállást hiányosan állapította meg, ugyanis nem tért ki arra a döntő tényre, hogy az adásvételi szerződésben kikötött pénzbeli ellenérték teljesítése egyéb érdekelt¹ mint a kölcsönügylet adósa vagy eladóként a részére történt. Amennyiben nem a részére, hanem Egyéb érdekelt¹nek került kifizetésre, az alkalmas annak bizonyítására, hogy a felek szerződéses akaratára fiduciárius biztosíték szolgáltatására irányult, ezért a szerződés semmis.

[32] Az elsőfokú bíróság a Pp. 276. § (1) bekezdésébe ütközően járt el, mert a keresetet a bizonyítási kötelezettsége nem teljesítése okán utasította el, ugyanakkor a bizonyítási indítványai mellőzésével elzárta a bizonyítástól. egyéb érdekelt¹⁰ tanúval azt kívánta bizonyítani, hogy a vételárat egyéb érdekelt¹ kapta meg, mert ténylegesen ő rendelkezett a tanú bankszámlája felett; releváns nyilatkozatot tudott volna tenni a bankszámlájára átutalt 175.000 euró felhasználására, a felhasználó személyére. Elfogadhatatlan a mellőzés azon indoka, hogy nem volt jelen a szerződés megkötésénél, ez ugyanis egyéb érdekelt³ tanú esetében is fennáll, az elsőfokú bíróság mégis meghallgatta, ami felveti a pártatlanság hiányát is. tanú² tanúkénti meghallgatásával tisztázható lett volna az alperesi törvényes képviselő személyes előadása és egyéb érdekelt³ tanú vallomása közötti ellentmondás, valamint az érdekeltisége, mert a házastársa, a mellőzött tanú nyújtott kölcsönt az alperesnek a vételár teljesítéséhez.

[33] Az elsőfokú bíróság tévesen értékelte úgy, hogy egyéb érdekelt² tanú vallomása a szerződéskötési szándék tekintetében nem áll ellentétben egyéb érdekelt⁵ és egyéb érdekelt⁶ tanúvallomásával, ezért indokolatlan a szembesítésük. egyéb érdekelt² tanú szerint: „... ez gyakorlatilag egy kölcsönszerződés volt, az volt a felek célja, hogy egyéb érdekelt¹ pénzhez jusson, de még a határidők előtt azt visszafizesse és az ingatlan tulajdoni viszonyai változatlanok maradjanak”. Ezzel szemben egyéb érdekelt⁵ és egyéb érdekelt⁶ tanúk egyezően akként vallottak, hogy nem kölcsönszerződésről, hanem a perbeli ingatlan eladásáról volt szó. Az ellentmondás feloldása nélkül nem állapítható meg, hogy mi volt a perbeli szerződéssel elérni kívánt cél, ténylegesen mire irányult a jogügyletben résztvevők szerződési akarata.

[34] Az elsőfokú ítéletben foglaltaktól eltérően a perbeli ingatlan forgalmi értéke – amely vitatott volt – jelentős kérdés, mert a szerződés színleltségének az alátámasztására szolgáló tény, hogy a vételár a perbeli ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értékének csupán mintegy a harmada volt. Életszerűtlen, hogy a perbeli ingatlant a valós forgalmi értéke töredékén értékesítse, anélkül, hogy meg se kísérelje a piaci eladását. Az adásvételi szerződésben az elállási jog és a visszavásárlási jog kikötése is egyértelműen arra utal, hogy nem kívánta a perbeli ingatlan tulajdonjogát a szerződésben kikötött ellenérték fejében átruházni.

[35] Sérelmezte, hogy alaptalanul és indokolás nélkül, a Pp. 346. § (5) bekezdésébe, valamint a tisztességes eljárás elvébe ütközően mellőzte az elsőfokú bíróság a poligráfós vizsgálatot, amelyre a Pp. 263. § (1) bekezdése lehetőséget ad. A szabad bizonyítás rendszerében megengedett a poligráfós vizsgálatot végző szakértő kirendelése, figyelemmel arra, hogy a bizonyítási kötelezettsége az alperesi törvényes képviselő perben tett nyilatkozatának hazugságvizsgálat útján történő ellenőrzésével lenne teljesíthető. A vizsgálatnak magát is alávetné, mert valós előadást tett a szerződési szándékukra, és alapvető érdeke, hogy a közös színlelésre vonatkozó állítása bizonyításra kerüljön.

[36] A másodlagos fellebbezési kérelme szerint amennyiben a másodfokú eljárásban mégis lehetőség lenne a bizonyítás hiányosságainak a pótlására, a jogszabálysértések orvoslására, akkor a bíróság közvetlenül vagy megkeresés útján foganatosítsa az általa indítványozott bizonyításokat, azok eredménye alapján módosítsa, illetve egészítse ki a tényállást és abból a keresettel érvényesített joga bizonyítottságára vonjon le következtetést.

[37] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú – a 17/2024. (XII. 9.) IM. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján 2.000.000 forint jogi képviseleti munkadíjból álló – perköltsége megfizetésre kötelezését kérte.

[38] Érvelése szerint a megállapított tényállás felülbírálatára a másodfokú bíróságnak szűk körben, a bizonyítékok okszerűtlen értékelése esetén van lehetősége; okszerűtlen mérlegelés akkor áll fenn, ha a bíróság a bizonyítékok alapján nem juthatott volna az általa levont következtetésre, vagyis a tényállás megállapítása során logikai hibát vétett. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen értékelte, felülmérlegelés nem indokolt.

[39] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás nem hiányos, a vételár kifizetése körében nem volt vitás, hogy az részben egyéb érdekelt¹⁰ bankszámlájára került megfizetésre. A vételár felhasználása nem releváns, azt a felperes a testvére, egyéb érdekelt¹ részére, az üzleti céljaira átengedhette. A vételár teljesítésére vonatkozó szerződési rendelkezések mellett annak alátámasztására, hogy a vételár a felperes részére került megfizetésre, további bizonyíték az egyéb érdekelt¹² tanúvallomásában hivatkozott és becsatolásra is került szerződéstervezet, amelyben a felperes elismerte, hogy a szerződés felbontásakor az alperes felé fizetési kötelezettség terheli a foglaló, a foglaltat meghaladó vételár, kártérítés és késedelmi kamat jogcímén.

[40] Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 276. § (1) és (5) bekezdésében foglaltakat sem, a releváns bizonyítást folytatta le, helytállóan mellőzve a felperes szükségtelen bizonyítási indítványait.

[41] egyéb érdekelt¹⁰nak nem lehetett közvetlen tudomása arról, hogy a vételár első része (foglaltat) kinek a részére lett megfizetve, a második és harmadik vételárrész bankszámlájára utalása pedig nem volt vitás. A felperes – egyéb érdekelt¹ tanúvallomása előtt – nem nyilatkozott úgy, hogy a egyéb érdekelt¹⁰ nevén lévő bankszámlával egyéb érdekelt¹ rendelkezett.

[42] egyéb érdekelt³ tanúkenti meghallgatását a felperes nem ellenezte, a tanú a szerződés aláírásakor nem volt jelen, azonban tudomása volt az ügyletkötést megelőző tárgyalásokról, a szerződéskötés körülményeiről. egyéb érdekelt³ és tanú² házastársak, ezért szükségtelen lett volna a kapcsolatukra bizonyítást lefolytatni. Nem volt vitatott az sem, hogy a 300.000 euró vételár rendben teljesítésre került, az alperes törvényes képviselője úgy nyilatkozott, hogy rendelkezésére állt a vételár kifizetéséhez szükséges összeg, a forrása irreleváns. egyéb érdekelt³ a tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy tudomása szerint a felesége adott kölcsön az alperes törvényes képviselőjének.

[43] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a tanúk szembesítése szükségtelen, az elsőfokú bíróság – az összebeszélés lehetőségének az elkerülése érdekében – egy tárgyaláson hallgatta meg a tanúkat. A szembesítésre vonatkozó indítványát a felperes utólagos bizonyításként, a tanúk meghallgatása után terjesztette elő.

[44] Az adásvételi szerződés 22. pontja kizárja a szerződés megtámadását feltűnő értékaránytalanság jogcímén, a felperes a keresetében színleltségre hivatkozott, ezért az érvénytelenség vizsgálata körében nem volt releváns a perbeli ingatlan forgalmi értéke.

[45] A poligráfós vizsgálat mellőzésére is helytállóan került sor. A felperes a felek személyes meghallgatása után, még a tanúbizonyítás lefolytatása előtt indítványozta a poligráfós vizsgálatot. A bizonyítási eljárásban nem merült fel olyan tény, ami szükségessé tette volna egy szakmailag nem megbízható, atipikus szakértői vélemény beszerzését, amely kizárólag a felek nyilatkozatát erősítette vagy gyengítette volna. Iratellenes az a fellebbezési előadás, hogy a jogi képviselője hozzájárult a bizonyítási indítványhoz. Ezzel szemben a 2025. február 24-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a bíróság részletesen, a jóhiszemű pervitelre és az igazmondási kötelezettségre történő figyelmeztetés mellett hallgatta meg a feleket, ügyvéd által ellenjegyzett okirat tanúsítja a szerződéses nyilatkozatukat, a titoktartás alóli felmentést megadták, ezért a poligráfós vizsgálat indokolatlan, amennyiben azonban a bíróság annak mégis helyt ad, akkor a felperes vizsgálata is történjen meg. A felperes a szóban előterjesztett bizonyítási indítványában nem jelölte meg, hogy milyen tényt kíván a poligráfós vizsgálat eredményével bizonyítani, így az érdemben ezen okból sem volt vizsgálható. A bizonyítás mellőzésének az indoka a másodfokú bíróság által pótolható, az indokolási hiányosság önmagában nem teszi szükségessé az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

[46] Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott, jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla azt – a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján tárgyaláson – teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 358. § (5) bekezdés].

[47] A felperes fellebbezése megalapozatlan.

[48] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság abban az esetben dönt az ügy érdemében, ha az ítélet hatályon kívül helyezésére nincs szükség, ezért elsőként a hatályon kívül helyezés iránti elsődleges fellebbezési kérelem vizsgálatának volt helye. A felperes a Pp. 276. § (1) bekezdésében, 279. § (1) bekezdésében és 346. § (5) bekezdésében foglaltak megsértésére alaptalanul hivatkozott, az ügy érdemére kiható, a másodfokú eljárásban nem orvosolható, illetőleg a másodfokú bíróság Pp. 370. § (3) bekezdése szerinti eljárását megalapozó eljárásjogi szabálysértés hiányában a döntés érdemi felülbírlata nem ütközött akadályba.

[49] Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, abból a kereset alaptalanságára levont jogi következtetése helyes, a döntése indokaival a Fővárosi Ítéltábla – a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra is figyelemmel szükséges módosítással és kiegészítéssel – egyetértett.

[50] Az elsőfokú bíróság a peres felek ügyleti akaratának a vizsgálata körében helytállóan mellőzte egyéb érdekelt¹⁰ tanúkenti meghallgatását. Az adásvételi szerződés 5. pontja szerint az alperes a foglaló jogcímén járó 10.000 eurót az eladó kezeihez, a 7. pontja szerint vételárelőleg jogcímén járó 115.000 eurót az eladó javára tartozott megfizetni, a 8. és 9. pontok szerint a további 170.000 euró és 5.000 euró vételárrészeket ugyancsak az eladó javára, egyéb érdekelt¹⁰ bankszámlájára kellett teljesítenie. A vételár megfizetésének a szabályozása körében az „eladó kezeihez”, valamint az „eladó javára” kifejezések használata nem hagy kétséget, hogy a pénzbeli szolgáltatás jogosultja a felperes volt. A részéről állított azon cél, miszerint a szerződéskötéssel Egyéb érdekelt¹¹t kívánta pénzeszközhöz juttatni, nemcsak kölcsönszerződés megkötésével, hanem a perbeli ingatlan eladásával is realizálható volt, mert a vételárat szabadon a testvére rendelkezésére bocsáthatta. Az utóbbira lehet következtetni abból, hogy az adásvételi szerződésben a pénzintézetten keresztüli teljesítések helyeként nem a felperes, hanem egyéb érdekelt¹⁰ bankszámlája került megjelölésre, amely bankszámla felett a felperes előadása szerint ténylegesen egyéb érdekelt¹ rendelkezett. Mindebből következően sem a vételár felhasználásának, sem a felhasználó személyének nincs jelentősége az ügyleti szándéknyilatkozat jogi minősítése tekintetében.

[51] Ugyancsak súlytalan a szerződési akarat megítélése körében az a körülmény, hogy az alperes a vételárat milyen anyagi forrásból teremtette elő, a védekezése körében erre vonatkozóan tényelőadás megtétele nem terhelte. Alappal mellőzhető volt tehát tanú² tanúkenti meghallgatása, arra is figyelemmel, hogy az alpereshez fűződő kapcsolatára a házastársa, egyéb érdekelt³ – aki a szerződéskötéskor nem volt jelen, de a szerződéskötést megelőző tárgyalásokról tudott – nyilatkozott, a tanúvallomásában elmondta, hogy tudomása szerint a felesége nyújtott kölcsönt az alperesnek a jogügylet lebonyolításához.

[52] A Fővárosi Ítéltábla azzal a fellebbezési érveléssel egyetértett, miszerint egyéb érdekelt² tanú vallomását az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte akként, hogy nem állt ellentétben a szerződéskötési szándék tekintetében az alperes indítványára meghallgatott tanú vallomásával. A tanú ugyanis akként nyilatkozott: „Én úgy érzékeltem, hogy nem volt arra vonatkozó szándék Attila részéről, hogy ezt az ingatlant ténylegesen át is ruházza ... a beszélgetés arról szólt, hogy végig használni fogja az ingatlant és majd ezt a szerződést valamilyen módon megsemmisítik vagy meg fog szűnni...A célja a tárgyalásoknak az volt, hogy Attila pénzhez jusson...Szerintem a hitelezőnek, az alperesnek lehetett olyan szándéka, hogy ha nem kerül visszafizetésre a hitel, akkor megszerzi az ingatlant. A tárgyalások során a hitelről volt szó, de felmérték azt, hogy milyen az ingatlan értéke, vissza tudja-e fizetni azt egyéb érdekelt¹...Én úgy érzékeltem, hogy szándékukban állt, hogy megszerzik az ingatlan tulajdonát, ha a hitel nem kerül visszafizetésre...Álláspontom szerint ez gyakorlatilag egy kölcsönszerződés volt, az volt a feleknek a célja, hogy egyéb érdekelt¹ pénzhez jusson, de még a határidők előtt azt visszafizesse és az ingatlan tulajdoni viszonyai változatlanok maradjanak. A kölcsönszerződés szerintem egyéb érdekelt¹ és a két úriember között jött létre...ez a két úriember egyéb érdekelt³ és egyéb érdekelt⁵ volt.”.

[53] Ugyanakkor az elsőfokú bíróság a tanúvallomás bizonyító erejének a vizsgálata során helytállóan jutott arra, hogy a tanú nem tekinthető teljesen érdektelennek. egyéb érdekelt¹ tanú egyéb érdekelt² szerződéskötéskori jelenlétére úgy nyilatkozott: „...ő hozta a partnert...Nekünk vannak közös üzleti befektetéseink, kölcsönösen képviseljük egymást üzleti ügyekben.”. egyéb érdekelt² pedig a kölcsönügyletben való érdekelttségének a vitatása

mellett arra is nyilatkozott: „...Valóban Attila tartozik nekem egy kisebb összeggel...nekem van egy mezőgazdasági innovációm, amelynek a külföldi értékesítéséről többször tárgyaltam Egyéb érdekelt1val...”.

[54] A fellebbezésben hiányolt szembesítésben részesnek tartott tanú teljes érdektelenségének a hiányára tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte a Pp. 294. § (6) bekezdésében foglaltak alkalmazását. A Fővárosi Ítéltábla rámutat arra is: a jogszabályi rendelkezés szerint a szembesítés nem kötelező, arra szükség szerint kell sort keríteni, megkísérelve az ellentét tisztázását. A szembesítés – az ellentétes tényállítások egymás szemébe mondása – a lélektani hatása révén vezethet eredményre, a sikere azonban különösen akkor előre kétségesnek mutatkozik, amennyiben a vallomástétel során bizonytalanságot nem mutató személyek az érintettek. Adott esetben a tanúk vallomásai a szerződési akarat tekintetében határozottak voltak, a vallomástételek során nem mutattak bizonytalanságot.

[55] A fellebbezésben foglaltaktól eltérően nem tévedett az elsőfokú bíróság a poligráfos vizsgálat mellőzésekor sem. A Pp. 263. § (1) bekezdése a tényállás szabad megállapításának az elvét rögzíti, ennek részeként a bíróság szabadon dönt a felek által indítványozott bizonyítások fogantatásáról. A Pp. 267-268. §-ai a bizonyítás módjai és eszközei között nem állítanak fel sorrendet, a bizonyítási mód és a bizonyítási eszköz megválasztása körében is a szabadság elve érvényesül, azzal a kritériummal, hogy a tényállás megállapítására az észszerűség mellett célszerűnek és alkalmasnak kell lenniük; a Pp. 268. § (1) bekezdése a bizonyítási eszközökkel szemben általános követelményként írja elő, hogy alkalmasnak kell lenniük arra, hogy igénybevételükkel a bíróság a perben jelentős tények megállapításához felhasználható, a mérlegelése során figyelembe vehető bizonyítékhoz jusson.

[56] A fent kifejtettekből következően nem kizárt – a polgári jogi jogvitákban nem szokványos bizonyítási eszköz – poligráf igénybevétele. Ugyanakkor a Pp. 4. § (3) bekezdése értelmében a peres feleket a perbeli érdekeik mentén terheli az eljárástámogatási kötelezettség részeként az, hogy a tényállításaikat a valóságnak megfelelően adják elő, ezért a poligráfos vizsgálat nem tekinthető célszerűnek. Emellett a műszeres vizsgálat eredménye legfeljebb orientáló szerepet tölthetne be a szóban előadott tényállítás valósághű vagy hamis jellegének a megítéléséhez.

[57] A felperes a fellebbezésében helytállóan sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság hazugságvizsgálatra vonatkozó bizonyítási indítványa mellőzését a Pp. 346. § (5) bekezdésében előírtaknak megfelelően nem indokolta, ezen hiányosság azonban pótolható volt az elsőfokú ítélet jogi indokolásának az előzőekben kifejtettekkel történő kiegészítésével.

[58] A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke nem releváns, mert a keresettel érvényesített jog körében megjelölt érvénytelenségi ok nem a kölcsönös szolgáltatások közötti, a szerződés megtámadására alapot adó feltűnő értékaránytalanság [Ptk. 6:98. §].

[59] A fentieken túlmenően bár a becsatolt szerződéstervezet szerint egyéb érdekelt¹² közel 370.000 euró vételáron vette volna meg a perbeli ingatlant, a tanúbizonyítás adatokkal

szolgált arra is, hogy a gyors értékesítési igényre tekintettel ajánlotta fel az alperes a 300.000 euró vételárat (egyéb érdekelt¹); a perbeli ingatlan nyeles telek, 3,5 méter széles, 50 méter hosszú sávon közelíthető meg a 20 éves, közepes színvonalon kialakított, garázs nélküli épület, ezért a forgalmi értéke az adásvételi szerződésben kikötött vételárnál kevesebb (egyéb érdekelt³).

[60] A Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az elállási és visszavásárlási jog szerződésben való kikötésének a jelentőségére vonatkozó fellebbezési okfejtést sem. Ezen jogok eladó javára kikötése nem teszi kétséggé a szerződő felek adásvételi szerződésben rögzítetteknek megfelelő ügyleti akaratát, figyelemmel arra, hogy az alperes profitszerzésre orientált, ingatlanforgalmazási tevékenységet folytató társaság, az üzletpolitikájával nem összeegyeztethetetlen, amennyiben befektetési céllal vásárolt ingatlan esetén magasabb visszavásárlási ár kikötésével haszon elérése érdekében megengedi az eladó számára a visszavásárlást vagy a szerződéstől – bánatpénz megfizetése ellenében való – elállást.

[61] Az elsőfokú bíróság mellett, hogy az előzőekben kifejtettek szerint a felperest nem zárta el releváns bizonyítástól, a lefolytatott bizonyítás eredményét sem értékelte okszerűtlenül. A bizonyítás eredményének a Pp. 279. § (1) bekezdésében előírt mérlegelése a bíróság – szabad bizonyítás elvével összhangban álló jogosultsága mellett – kötelezettsége, amelynek a megsértésére a felperes alaptalanul hivatkozott.

[62] Adott esetben írásba foglalt szerződés áll rendelkezésre, amely a szerződő felek abban rögzített ügyleti akaratát kétségmentesen alátámasztó okirati bizonyíték. Az okiratban foglaltak megdöntésére, a perbeli ingatlan adásvételére vonatkozó szándék közös színlelésének, hitelbiztosítéki jogügylet leplezésének [Ptk. 6:92. §] a bizonyítására a lefolytatott tanúbizonyítás nem vezetett. egyéb érdekelt⁸, egyéb érdekelt⁵ és egyéb érdekelt⁶ szerződéses okiratban foglaltakkal összhangban álló tanúvallomásával szemben az érdektelennek nem tekinthető egyéb érdekelt¹, és a teljesen érdektelennek nem tekinthető egyéb érdekelt² tanúvallomása áll. Mindezért az elsőfokú bíróság okszerűen jutott arra, hogy a kölcsönszerződés létrejöttére és ahhoz kapcsolódó, az adásvételi szerződéssel leplezett fiduciárius hitelbiztosíték nyújtására vonatkozó felperesi tényállás-konstrukció nem bizonyított.

[63] Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak sem eltérő tényállás megállapítására, sem eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[64] A pervesztes felperes a sikertelen fellebbezése következményeként a másodfokú eljárásban is irányadó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes részére a jogi képviselte ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költsége megfizetésére, melyet a Fővárosi Ítéltábla a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a benyújtott költségjegyzéken felszámított összeggel egyezően határozott meg.

[65] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése alapján számított, a jogvitában az Itv. 62. § (1) bekezdés n) pontja alapján érvényesülő tárgyi költségfeljegyzési jog folytán meg nem fizetett fellebbezési eljárási illeték viseléséről a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2026. június 17.

Dr. Mózsik Tímea s.k.

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.

előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.

bíró