

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.001/2022/5.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője:
Bihary, B. Szabó, Jean, Zalavári és Társai Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Szigeti-Szabó Andrea ügyvéd
cím2

Az alperes: név2
cím3

Az alperes képviselője:
dr. Dömötör László ügyvéd
cím4

A per tárgya: szerződés érvénytelensége és más

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Budapest Környéki Törvényszék
4.Pf.20.381/2021/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Budakörnyéki Járásbíróság
9.P.20.643/2017/78.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 127.000 (százhuszonhétézer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] N. Önkormányzata a K. elnevezésű területet 19/2012. (IV.25.) Önkormányzati rendelettel vonta belterületbe, azonban az ott lévő ingatlanok megőrizték külterületi jellegüket, mivel a közművesítés és az utak kiépítése nem történt meg és így a belterületbe vonás feltételei nem álltak fenn.

[2] Az alperes 2016. évben eladásra meghirdette a tulajdonában álló, a K. megnevezésű, területen elhelyezkedő, N. helyrajzi szám alatt felvett, beépítetlen terület megnevezésű, 1261 m² alapterületű belterületi ingatlant. A hirdetésre a felperes jelentkezett, aki a szerződéskötést megelőzően a területet megtekintette, részére az alperes a szerződéskötést megelőzően e-mailben megküldte a N. Önkormányzat 19/2009. (IX.01.) KT sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: Hész.) azzal, hogy felhívta a felperes figyelmét a 23. §-ban a közmű és út előírásokra, kiemelve a 23. § (15) bekezdés d) pontját, (17) bekezdését, 24. § (11) bekezdését, 19. § d) pontját és 25. § (15)-(17) bekezdéseit. Megküldte továbbá az ingatlanok tervezett végső elhelyezkedését bemutató szabályozási terv alapján készült térképmásolatot.

[3] Az alperes eladó és a felperes vevő 2016. május 20-án kötötték meg az ingatlan adásvételi szerződést, amelyben az ingatlan vételárát 27.700.000 forintban határozták meg. A felek a szerződés 5. pontjában rögzítették, hogy a vevő az ingatlant ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, az eladó részletesen tájékoztatta a vevőt az ingatlan szerves részeiről és tartozékairól, és arról, hogy az ingatlanhoz a közművek nem kerültek kiépítésre. A szerződés 6. pontjában az eladó kijelentette, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná. Az 7. pontban az eladó szavatosságot vállalt az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. A felperes a telken lakóház építését tervezte, így a felek az adásvételi szerződés 9. pontjában rögzítették, hogy a megvásárolt ingatlanon folytatandó építkezésre tekintettel a vevő az építési telekre vonatkozó illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékkedvezményt kívánja érvényesíteni. A felperes tulajdonjogát a Pest Megyei Kormányhivatal a megvásárolt ingatlanra bejegyezte.

[4] A tulajdonosok a terület fejlesztésének előmozdítása, az önkormányzati döntéshozatal során a tulajdonosi érdekek képviselete érdekében egyesületet alapítottak K. Egyesület néven. A felperes a szerződéskötést követően a K. Egyesület 2006. november 28-án tartott közgyűlésén a vezetőség és a tagság között kialakult vitából szerzett tudomást arról,

hogy a telek nem beépíthető, mivel a beépítési jog megnyílásához szükséges az ingatlan és az azzal egy tömbben lévő 149 ingatlan telekhatárának módosítása, a határoló közterületek kiszabályozása. A 2019-től hatályos szabályozási terv értelmében a felperes által megvásárolt ingatlan területe 1151 m²-re csökken, ami 10%-os telekcsökkenést okoz.

[5] A telekalakítást a közút kivételével a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatala 2017. szeptember 25-én kelt 8...-15-2017. számú határozatával engedélyezte. A felperes tulajdonjoga a 50368/1/2019.10.11 számú határozattal telekalakítás jogcímén az 5... hrsz-ú ingatlanra átjegyzésre került.

[6] Az ingatlant magába foglaló terület jelenleg is beépítetlen. A terület egészen 2019-ig nem rendelkezett érvényes szabályozási tervvel, annak elfogadására a 7/2019. (IV.03.) Önkormányzati rendelettel került sor, amely szerint a K.i övezet besorolása LKE-9.

[7] A hatályos szabályozási tervben a felperes által megvásárolt 5... helyrajzi számú beépítetlen telek művelési ágú, 1261 m² alapterületű ingatlan már sem eredeti formájában, sem méretében, sem elhelyezkedésében nem esik egybe a jelenlegi 5... hrsz-ú telekkel. A telekszabályozás során helyébe lépő 5... hrsz-ú ingatlan alapterülete 1.138 m².

[8] A telek a beépítésének jogszabályban előírt feltételei jelenleg sem állnak fenn: az ingatlan megközelíthetősége gépjárművel közterületről, vagy magánútról nem biztosított, hiányzik a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvíz, technológiai víz, nem biztosított a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése, vagy ártalommentes elhelyezése, hiányzik a keletkezett hulladék elszállításának ártalommentesítésének, házilagos komposztálásának lehetősége, nem biztosított a gépjárművek elhelyezése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (II.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 42. §-ában előírtak szerint.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperes módosított, eshetőleges keresethalmazatban előterjesztett keresetében 14.000.000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:90. § (1) bekezdésére alapítva érvénytelenség, másodlagosan a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésére és 6:159. § (2) bekezdésére hivatkozva árleszállítási igény, harmadlagosan és negyedlegesen a Ptk. 6:62. §-ára alapítva a tájékoztatási és együttműködési kötelezettség megszegésre alapozott kár címén.

[10] Másodlagos keresetét egyrészt arra alapította, hogy az ingatlan az eladáskor nem felelt meg az eladó által szavatolt területmértéknek, másrészt arra, hogy nem felelt meg a szerződésben és jogszabályban megállapított beépíthetőségre előírt követelményeknek sem, amelyért az eladó szavatosságot vállalt a szerződés 6. pontjában. Az ingatlan sem az eladáskor, sem pedig a mai napig nem beépíthető.

[11] Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos keresetének részben helyt adva kötelezte az alperest 2.706.000 forint és járulékai megfizetésére, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

[13] Döntését a másodlagos kereset tekintetében arra alapította, hogy a felek a tulajdoni lappal egyezően rögzítették a szerződésben a megvásárolt ingatlan alapterületét, a szerződésből nem és a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokból nem derül ki, hogy az alperes arról, hogy a várható telekalakítással további területcsökkenés fog bekövetkezni, a felperest tájékoztatta volna. A felperes ingatlan területének csökkenésére alapított árleszállítási igényét részben alaposnak találta. A felperes szavatossági igényét a felperes által megjelölt egyéb okból alaptalannak ítélte, e körben rögzítette, hogy a telek az OTÉK 33.§-ában felsorolt rendelkezéseinek nem felelt meg, de a felperes ezen hiányosságokat a szerződéskötést megelőzően a megtekintéskor felismerhette, így a beépíthetőség hiányára a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondata alapján alappal nem hivatkozhat.

[14] Az alperes és a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította, a 2.706.000 forint és járulékai megfizetésére vonatkozó marasztalást mellőzte.

[15] A felülvizsgálati kérelem szempontjából releváns ítéleti indokolásban a másodfokú bíróság a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése alapján egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor tisztában volt azzal, hogy nem építési telket vásárolt. Rámutatott, hogy ezt támasztotta alá a kihallgatott okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása, valamint az adásvételi szerződés 5. pontja is, amely rögzítette, hogy a közművek nem kerültek kiépítésre, amit a felperes a helyszínen nyilvánvalóan láthatott. Utalt arra, hogy nem volt bizonyított, hogy az OTÉK 33. § (1) bekezdés a) pontjában írt feltétel a szerződéskötéskor adott volt, a közúton, vagy magánúton való közvetlen megközelítés lehetősége a szabályozási ütemnek megfelelően kialakított telkek, azaz a tulajdonosok megállapodása és az azt jóváhagyó hatósági aktusok után volt csak biztosított. Az OTÉK-ban írt további feltételek hiányában nyilvánvalóan nem lehet építési telekről beszélni, ami a helyszín megtekintésekor a felperes számára sem maradhatott rejtve, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan megvásárlásához a felperes igénybe vette édesapja segítségét, aki az ingatlanfejlesztések tekintetében már korábban tapasztalatokat szerzett, ismerte annak folyamatát.

[16] A másodfokú bíróság szerint ugyanakkor a bizonyítékok helytelen értékelésével, okszerűtlenül fogadta el az elsőfokú bíróság a felperes azon hivatkozását, hogy nem volt felismerhető az adásvételi szerződés megkötésekor számára az, hogy további telekalakításra kerül még sor, amely a megvásárolt ingatlan területcsökkenését fogja eredményezni. A felperes beépíthetőségre alapított hivatkozása kapcsán kifejtettekre utalva rámutatott, hogy a

felperes és édesapja is tisztában volt azzal, hogy az ingatlan egy fejlesztés alatt álló területen helyezkedik el, a perbeli ingatlan megközelíthetősége közvetlenül gépjárművel közterületről, vagy magánútról nem biztosított, valamint hiányoznak a beépítéshez szükséges egyéb feltételek is. Tudniuk kellett azt is, hogy a N. Önkormányzata még nem rendelkezett érvényes elfogadott szabályozási tervvel ezen fejlesztés alatt álló terület vonatkozásában, annak elfogadására csak 2019-ben került sor. Az alperes megalapozottan hivatkozott ezért arra, hogy a szerződéskötést megelőzően 2016. május 5-én kelt e-mailjében tájékoztatta a felperest a Hész. letöltésének lehetőségéről és külön felhívta a figyelmét a közmű és út előírásokra. Megjelölte a releváns jogszabályhelyeket is és megküldte továbbá a felperes részére a K. településrész szabályozási tervére vonatkozó térképeket. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte a bizonyítékok között K.Zs.G. tanúvallomását, amely alátámasztotta a szerződéskötést megelőzően a fejlesztés alatt álló területen lévő ingatlan állapotáról, a folyamatban lévő hatósági eljárásokról és a területcsökkenésről való tájékoztatás megtörténtét. Utalt arra is, hogy H.Gy. tanúvallomása ugyan K.Zs.G. tanúvallomásának ellentmond, azonban H.Gy. a felperessel fennálló rokoni kapcsolatára tekintettel nem tekinthető elfogulatlannak, vallomása részben ellentmondásos. Rögzítette, hogy a közművek elhelyezésére nyilvánvalóan csak azt követően kerülhet sor, hogy a K.i ingatlanok telekalakítása, a telekcsoport újraosztása megtörténik, amelyet alátámaszt a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatalának 2017. szeptember 25-én hozott határozata is. A bizonyítékok mérlegelése után arra a megállapításra jutott, hogy a bizonyítási kötelezettségének az alperes eleget tett, bizonyította, hogy a szerződéskötést megelőzően tájékoztatta a felperes vevőt arról, hogy további telekalakításra kerül még sor, amely miatt a telek területének csökkenése várható. Mindezekre tekintettel a felperes harmadlagos – helyesen másodlagos – keresetét megalapozatlannak találta és azt jogalapjában elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben – a tartalma alapján – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatásával elsődlegesen a másodlagos keresetének, másodlagosan a harmadlagos keresetének, harmadlagosan a negyedleges keresetének való helyt adást kért. Megsértett jogszabályként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdését jelölte meg.

[18] Álláspontja szerint a jogerős ítélet indokolása részben iratellenes, részben okszerűtlen, számos helyen logikai ellentmondást tartalmaz, annak meghozatala során ugyanis a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a perben rendelkezésre álló írásbeli bizonyítékok (alperesi e-mailek, adásvételi szerződés) hiányosságait, az alperesi tájékoztatást illetően nem értékelte megfelelően, hogy K.Zs.G. vallomása, a felperes személyes meghallgatása során a földmérő igénybe vételére tett nyilatkozata és az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása alapján az alperes egy jövőbeli, nem a szerződéskötés idején fennálló állapotról tájékoztatta a felperest, az ingatlan valós ingatlan-nyilvántartási állapotáról a szükséges információkat nem adta át. Nem vitatta, kapott arról tájékoztatást, hogy az ingatlant is magába foglaló telekegyüttes fejlesztés alatt áll, ugyanakkor a fejlesztés mibenlétét illetően a felperes olyan információval rendelkezett, hogy annak jogi és szabályozási háttere már megvalósult és ténylegesen a közművek, illetve az utak fizikai megvalósítása van hátra, mielőtt az építési telek feltételei megvalósulnának. Figyelmen kívül hagyta tehát a másodfokú

bíróság az alperesi e-mailek azon megtévesztő jellegét, hogy az azokhoz az akkor érvényes telekkönyvi térkép nem került csatolásra, annak szükségességére vonatkozóan sem tartalmazott felhívást és arra sem, hogy az alperes által felvázolt állapot eléréséhez egy komplett telekalakítási eljárás lebonyolítása és az adásvétel tárgyát képező ingatlan területe egy részének leadása is szükséges. Iratellenesen állapította meg, hogy a perbeli terület nem rendelkezett érvényes szabályozási tervvel, indokolatlanul figyelmen kívül hagyta azt a felek és a tanúk által megerősített tény, miszerint az ingatlan helyszíni megtekintése során a valós telekkönyvi állapottól eltérő telekhatárok és utak voltak kijelölve. Indokolatlanul figyelmen kívül hagyta az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomásának azon elemeit, amelyek az alperesi tájékoztatás megtörténtét cáfolták. Nem állapította meg a K.Zs.G. tanúval szembeni elfogultsági aggályt, sőt kifejezetten ezen tanúvallomására alapította ítélezését, figyelmen kívül hagyva az alperes és K.Zs.G. meghallgatása során felmerülő ellentmondásokat, illetve azt a körülményt, hogy az alperes nem továbbított valamennyi információt a felperes részére. Iratellenesen és kontextusából megfosztva használta fel H.Gy. tanúvallomását, ahhoz ellenkező értelmezést fűzött, miközben az kifejezetten cáfolta az alperesi tájékoztatás megtörténtét. Utalt arra is, hogy H.Gy. a telekfejlesztés alatti állapotát visszatérően a hiányzó közművek kiépítésével összefüggésben említi, tehát a felperes és édesapja részére a telek fejlesztés alatti állapota nem a jogi rendezetlenséget jelentette. Az alperes a jogerős ítéletben kifejtettekkel szemben a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

[19] Álláspontja szerint a másodfokú bíróság nem oldotta fel a bizonyítékok közötti nyilvánvaló ellentmondást és ítélete nem tartalmaz arra vonatkozó világos mérlegelést, hogy miért a hivatkozott bizonyítékokat tekintette irányadónak. Mindezekből következően a támadott jogerős ítélet jogszabálysértő.

[20] Tekintettel arra, hogy az alperes tájékoztatás hiányával kapcsolatos kifogásai ebben a körben is irányadóak, kérte a Kúriát, hogy a tájékoztatás hiányának és megtévesztő jellegének bizonyítottasága esetére az alperest az eshetőleges kereseti kérelmeknek megfelelően marasztalja.

[21] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[22] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[23] A felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem egy kérelemhez kötött, rendkívüli jogorvoslati eljárás, amelynek tárgya a jogerős ítélet. A rPp. 272. § (2) bekezdése és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény (a továbbiakban: 1/2016. PK vélemény) értelmében a felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi eleme a jogszabálysértés és a megsértett jogszabály megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen konjunktív feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt megjelöli a

megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, azaz a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell ezekkel a tartalmi követelményekkel. A hiányos hivatkozásokat a Kúria érdemben nem bírálja el.

[24] A felperes felülvizsgálati kérelmében utalt arra, hogy a másodfokú bíróság nem oldotta fel a bizonyítékok közötti nyilvánvaló ellentmondást és ítélete nem tartalmaz arra vonatkozó világos mérlegelést, hogy miért a hivatkozott bizonyítékokat tekintette irányadónak. Ezen hivatkozások – tartalmuk alapján – a rPp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettség megsértése körében lennének vizsgálhatóak, azonban ezen jogszabályhely megsértését a felperes felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg, így azt a Kúria [23] pontban kifejtettek alapján nem vizsgálhatta.

[25] A felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, amely azonban csak olyan kérdésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH2017. 232.II.). Ennek az az oka, hogy a bíróságok nem követhettek el jogszabálysértést olyan körülményre, jogra vonatkozóan, amelyet a fél nem tett az eljárás korábbi szakaszainak tárgyává és ezért azt a bíróságok nem is vizsgálhatták. Az alperes fellebbezésében kizárólag a másodlagos keresetnek helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezést, míg a felperes fellebbezésében kizárólag az elsődleges és a másodlagos kereset alaptalanságát megállapító elsőfokú döntést támadta, a jogerős ítélet is csak ezen keresetekkel kapcsolatos döntést és indokolást tartalmaz. Erre tekintettel a felperes harmadlagos és negyedleges keresetnek helyt adó döntésre irányuló felülvizsgálati petituma nem volt teljesíthető. További akadályát jelentették a harmadlagos negyedleges kereset érdemi vizsgálatának a [26] pontban kifejtettek, mert anyagi jogszabálysértést a felperes ezen keresetek tekintetében sem jelölt meg.

[26] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet által megsértett jogszabályhelyként a rPp 206. § (1) bekezdésén kívül más eljárási jogszabályt nem jelölt meg és anyagi jogszabálysértésre sem hivatkozott. Mindez azt is jelentette, hogy a felülvizsgálati eljárásban a Kúriának kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság bizonyíték mérlegelése megfelelt-e a rPp. 206. § (1) bekezdése által támasztott követelményeknek, annak volt-e olyan – alább ismertetett – hibája, amely az ügy érdemi elbírálására kiható lényegi eljárási szabálysértésnek minősült, és ezzel a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát eredményezte. A jogerős ítélet alapját képező Ptk. 6:157. § (1) bekezdése alkalmazása helyességének vizsgálata – erre történő hivatkozás hiányában – nem képezhette a felülvizsgálat tárgyát, az csak a ténymegállapítások alapjául szolgáló bizonyíték értékelési tevékenység vizsgálatát jelenthette. A Kúria az adott jogi érveléssel logikailag összekapcsolt anyagi jogi jogszabálysértés megjelölése nélkül tehát az állított eljárási szabálysértést csak annyiban vizsgálhatta, hogy az önmagában olyan súlyúnak tekinthető-e, amely már a jogerős ítélet megalapozatlanságát eredményezi. A Kúriát a rPp. 275. § (2) bekezdés alapján köti a kérelemben megfogalmazott jogszabálysértés, annak tartalmi körülírása, így a Kúria anyagi jogi jogszabálysértésre vonatkozó következtetést a megjelölt eljárási szabálysértés megvalósulása esetén sem vonhatott le, figyelemmel a felülvizsgálati eljárás az 1/2016 PK véleményben kifejtett korlátaira. (Kúria Pfv.II.20.383/2021/8.)

[27] A bírói mérlegelés felülvizsgálati kérelemmel való támadhatóságáról a Kúria már több határozatában is állást foglalt. Ezek lényege, hogy – főszabály szerint – nem állapítható meg jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja (BH1994. 221., BH1994. 195., BH1994. 86.). Megalapozhatja viszont a felülvizsgálati kérelmet a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelése (BH1994. 196.), az, ha a bíróság által megállapított tényállás iratellenes, hiányos vagy logikai ellentmondásokat tartalmaz (BH1994. 85., BH1993. 768., Kúria Gfv.30.037/2021/3.- BH2022. 18.). Nyilvánvalóan okszerűtlen következtetés akkor, amikor a bizonyítékokból csak a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.21.474/2011/10.- BH2013. 119.). A felülvizsgálati eljárásban ennek megfelelően azt kellett vizsgálni, hogy a jogerős ítéletben foglaltak alapján a másodfokú bíróság mérlegelési tevékenysége, illetve annak esetleges hiányosságai elérik-e azt a mértéket, hogy az a rPp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakkal ellentétben állónak minősül. A Kúria megítélése szerint a jogerős ítélet ilyen hibában nem szenved, a másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelését elvégezte, ez a tevékenysége pedig okszerűtlennek nem tekinthető, mivel a hivatkozott bizonyítékokból nem lehet csak egyfajta, a jogerős ítéletétől eltérő, a felülvizsgálati kérelem szerinti következtetésre jutni.

[28] A rPp. 164. § (1) bekezdése alapján törvény eltérő rendelkezése hiányában a perben jelentős tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valósnak fogadja el, a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének a következményeit ez a fél viseli. A perben az alperes állította, hogy tájékoztatta a felperest az ingatlan azon lényeges tulajdonságáról, hogy az ingatlan egy fejlesztés alatt lévő területen helyezkedik el, ahol még további telekalakítás szükséges, amelynek eredményeként közutak kerülnek kialakításra és így az ingatlan területe csökkenni fog. Ezt a tényt a perben az alperesnek kellett bizonyítania. A másodfokú bíróság ítélete indokolásában részletesen kitért arra, hogy az alperes ezen tényállításait a felperes vitatásával szemben milyen bizonyítékok alapján fogadta el, e körben a tényállás min alapul. A másodfokú bíróság ezen releváns kérdés tekintetében helytállóan értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, abból okszerű következtetéseket vont le, amellyel a Kúria egyetértett, így a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel csak az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek.

[29] Egyetértett a Kúria az eljáró bíróságokkal abban, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötésekor tisztában volt azzal, hogy nem építési telket vásárol, amelyet mind az adásvételi szerződés 5. pontja, mind a tulajdoni lap tartalma, mind pedig az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása is alátámasztott. Az OTÉK 33. § (1) bekezdésének a) pontjában írt feltétel a szerződéskötéskor nem volt adott, az ingatlan gépjárművel közterületről vagy magánútról való megközelítése közvetlenül nem volt biztosított, a közművek kiépítésének szükségességét maga a szerződés is rögzítette, az OTÉK-ban írt további feltételek hiányát pedig a felperes felismerhette. A felperes a felülvizsgálati kérelmében sem vitatta, hogy tisztában volt azzal, hogy az ingatlant is magába foglaló telekegyüttes fejlesztés alatt áll.

[30] Az alperes a tájékoztatási kötelezettségének teljesítését egyrészt a felperes részére a szerződéskötést megelőzően megküldött emailekkel és K.Zs.G. tanú vallomásával kívánta alátámasztani. A felperes nem vitatta azt az alperesi tényállítást, hogy K.Zs.G. tanúval a szerződéskötést megelőzően több alkalommal egyeztetett, aki az alperes megbízásából eljárva a perbeli ingatlant is magába foglaló területen még szükséges fejlesztésekről, a földhivatali eljárásokról adott felvilágosítást a felperesnek. A felperes és az alperes tényelőadása abban tért el egymástól, hogy a megbeszélésen K.Zs.G. pontosan milyen tartalmú tájékoztatást

nyújtott a felperesnek. Az alperes felperes által vitatott e körben tett előadását K.Zs.G. vallomása egyértelműen bizonyította, releváns kérdésekben a tanú vallomása és az alperes nyilatkozata egymástól nem tért el. A tanúvallomás cáfolatára a felperes személyes meghallatása során tett nyilatkozata nem volt alkalmas, hiszen az nem minősül bizonyítéknak. A felperes édesapjának, H.Gy-nek a tanúvallomása – a felperessel fennálló közeli hozzátartozói viszonyára tekintettel –, és az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása – azon okból, hogy a találkozókön nem vett részt – ugyancsak nem volt alkalmas K.Zs.G. tanú vallomásának a megdöntésére. A felperes ezirányú érvelésére megjegyzi a Kúria, hogy K.Zs.G. tanú 1.P.20.643/2017/25. számú jegyzőkönyv 8. és 9. oldalán rögzített vallomása szerint a még szükséges telekalakításról, az azzal kapcsolatos földhivatali eljárásról és a közművesítéshez a földhivatali telekalakítási eljárást követő szükséges időtartamról adott tájékoztatást a felperesnek, a megküldött emailek és mellékleteik ezen tájékoztatásra is figyelemmel, alkalmas voltak az alperest terhelő tájékoztatási kötelezettség teljesítésére. Az, hogy a tanú által említett további dokumentumokat nem küldték meg a felperes részére, relevanciával már nem bírt. Rámutat a Kúria arra is, hogy a felperest semmi nem akadályozta meg abban, hogy a terület általa is tudott fejlesztés alatti állapotára tekintettel a K.Zs.G.-ral való egyeztetést követően az önkormányzatnál és a földhivatalnál is informálódjon.

[31] A felperes ezirányú érvelésére a Kúria kiemeli, hogy K.Zs.G. elfogultságának megállapítására utaló adat nem merült fel, önmagában az, hogy az alperes kérésére informálta a felperest, a per alperes javára való eldőléséhez fűződő érdekeltiséget nem eredményezett, így vallomásának a bizonyítékok köréből való kizárására nem volt ok.

[32] Utal a Kúria arra, hogy az adásvételi szerződés felperes által állított tartalmi hiányosságai és azok okai pusztán feltételezésnek minősülnek, arra tényállás nem alapítható. A felperes azon érvelésére, hogy a területleadással, telekalakítással kapcsolatos alperesi tájékoztatások tényleges elhangzása esetén azok rögzítésének hiánya az eljáró ügyvéd okiratszerkesztéssel összefüggő felelősségét is felvetheti, a Kúria megjegyzi, hogy az nem a felperes tényállításai alátámasztásához, hanem az ügyvéd tanú elfogultságának, így vallomásának figyelmen kívül hagyásához vezethet. Az esetleges kártérítési felelőssége miatt ugyanis ennek a tanúnak érdekében állhat a felperes kereseti tényállításainak a vallomásával való alátámasztása.

[33] A perben a fentiek szerint a rendelkezésre álló bizonyítékokból nem lehetett kizárólag a jogerős ítélettel ellentétes következtetésre jutni, így a bizonyítékokat a másodfokú bíróság nem értékelte nyilvánvalóan okszerűtlenül, ítéletének indokai között nincs logikai ellentmondás, nyilvánvalóan helytelen következtetés. A jogerős ítélet eljárási okokból nem jogszabálysértő.

[34] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a rPp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett jogszabálynak.

A határozat elvi tartalma

Az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni. A bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének hiányában a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség a bizonyítás eredményének felülmérlegelésére.

Alkalmazott jogszabályok

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 206. § (1) bekezdés

Záró rész

[35] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, így rPp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésére figyelemmel a Kúria kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló költségének a megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a felülvizsgálati ellenkérelem elkészítéséhez szükséges munkával arányban állóan állapította meg.

[36] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a rPp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[37] Az ítélet ellen a felülvizsgálat lehetőségét a rPp. 271. § (1) bekezdés *e)* pont zárja ki.

Budapest, 2022. október 4.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző