

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... felperesnek a ... Társai Ügyvédi Iroda által képviselt ... I. rendű és a ... Ügyvédi Iroda által képviselt ... II. rendű alperes ellen szerződések érvénytelenségének megállapítása és kártérítés iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. november 14. napján kelt 2.G.40.369/2012/37. számú ítélete ellen a felperes részéről 41. és 44. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek személyenként 2.000.000 (Kettőmillió) forint + áfa másodfokú perköltséget, valamint a Magyar Államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Felperes a keresetében előadta, hogy részére a II. rendű alperes - tulajdonjoga fenntartásával - 2008. március 5-én 100.000.0000 forint + áfa vételárért eladta a ...i hrsz.-ú ingatlant; foglalóként 10.000.000 forint + áfa került kifizetésre. Az I. rendű alperes egyik ingatlanfelhajtója az ... Kft. 2008 májusában azzal kereste meg a felperest, hogy az általa megvásárolt ingatlan a paramétereit és az elhelyezkedését tekintve alkalmas ... üzlet megnyitására, ezért az kiajánlásra kerül az I. rendű alperesnek; 2008. május 26-án opciós előszerződést is küldtek. A 2008 májusában megindított belterületbe vonás eredményeképp ... hrsz.-ú önkormányzati tulajdonba kerülő út, illetve ... hrsz.-ú építési ingatlan került kialakításra. Felperes állítása szerint az alperesektől utóbb azt a tájékoztatást kapta, hogy az I. rendű alperes nem kívánja megvenni az ingatlant; 2008 júniusa és 2009. március 5-e között többször beszélt erről II. rendű alperes törvényes képviselőjével, ...val, tőle szerzett tudomást arról, hogy a II. rendű alperes már több ingatlant „szerzett” az I. rendű alperesnek, akinek nincs vételi szándéka a ... hrsz.-ú ingatlanra, ezt utóbb az ... Kft. részéről ... is megerősítette. A fenti tájékoztatások alapján és arra figyelemmel, hogy a továbbértékesítési cél meghíúsult, felperes akként döntött, hogy felbontja a II. rendű alperessel 2008. március 5-én kötött adásvételi szerződést, annak ellenére, hogy a hátralékos vételár a rendelkezésére állt. A felbontó szerződést 2009. március 27-én írták alá, melynek megfelelően az ingatlan tulajdonosa a II. rendű alperes maradt,

aki 2009. november 16-án értékesítette az ingatlant az I. rendű alperes részére bruttó 241.000.000 forint vételáron. Felperes előadta, 2012 augusztusában Garai Imrétől tudomást szerzett egy alperesek közötti háttérmegállapodásról, ekkor vált számára ismertté, hogy az alperesek mindvégig tisztában voltak azzal, az I. rendű alperesnek szüksége van a perbeli ingatlanra ... üzlet megépítése céljából, a ...-es főút mentén nem volt másik erre megfelelő ingatlan - amelyik még szóba jöhetett, azt a ... Zrt. vette bérbe 2009. február 6-án -, ugyanakkor a felperest megtévesztve éppen ennek az ellenkezőjéről adtak tájékoztatást azért, hogy kijátsszák. A II. rendű alperesnek ugyanis az állt az érdekében, hogy a felperessel kialakított vételárat meghaladó összegű vételárhoz jusson, ezáltal szabaduljon nyomasztó hitelterheitől, saját maga értékesítsen a régi üzleti partnere részére, ezzel erősítve presztizsét és kapcsolatrendszerét. Az I. rendű alperes pedig abban volt érdekelt, hogy kipróbált üzleti partnerrel, a bevált mechanizmusok alkalmazásával, a felperesnek ígértnél alacsonyabb vételáron vásároljon. Felperes álláspontja szerint alperesek magatartása nemcsak megtévesztő, hanem a rovására történő kölcsönös anyagi előnyszerzésre tekintettel jóerkölcsbe is ütköző, mely jogellenes eljárással kárt okoztak. A fentiekre alapítottan felperes a keresetében elsődlegesen az 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a Ptk. 210. § (1) bekezdése, másodlagosan a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján kérte a felperes és a II. rendű alperes közötti adásvételi szerződés felbontásáról szóló megállapodás, valamint a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján kérte az alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, a Ptk. 237. § (1) bekezdésének megfelelően az eredeti állapot helyreállítását, I. rendű alperes tulajdonjoga törlését, II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzését, a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének a bejegyzését.

Felperes elsődlegesen a Ptk. 339. § (1) bekezdése, másodlagosan a Ptk. 6. §-a alapján kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni 266.255.844 forint kártérítés és annak 2009. március 27-től a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére. Kárként nevesítette az elveszített foglaló (10.000.000 forint) összegét, az ingatlan belterületbe vonásának költségét (1.000.000 forint), valamint elmaradt haszonként érvényesítette az I. rendű alperes által ígért vételár forint megfelelőjének és a felperes által II. rendű alperesnek kifizetendő vételárnak a különbözetét (255.255.844 forint).

A biztatási kárigény körében arra hivatkozott, hogy alperesek szándékos, félrevezető tájékoztatása indította arra, hogy felbontsa a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződést, jóhiszeműen bízott ugyanis II. rendű alperes törvényes képviselőjében, ...ban, továbbá alappal feltételezte, hogy tulajdonosként a vételi szándékát vele az I. rendű alperes közölni fogja. Alapos okként nevesítette azt, hogy az I. rendű alperes a perbeli időszak potenciális legnagyobb ingatlanbefektetője volt; a felperest önhiba nem terheli, és okozati összefüggés áll fenn a károsodást előidéző személyek magatartása és a kár bekövetkezése között.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, vitatta a felperes által állított csalárd szerződéskötést, valamint a kárfelelősségét. Előadta, hogy a perbeli ingatlan hálózatfejlesztési célból már 2007 őszén ismertté vált az I. rendű alperes számára, 2007. november 8-án kapott ajánlatot a II. rendű alperestől,

ezen időszakban azonban az ingatlant nem találták megfelelőnek, ugyanis nem volt közvetlen kapcsolata a ...-es számú főúttal. Előadta, hogy 2007-2008-ban az I. rendű alperes még nem volt meggyőződve arról sem, hogy a ...i régióban milyen sűrűn érdemes az üzleteit elhelyezni, a 2008 áprilisától induló üzletnyitások ...et nem érintették. II. rendű alperes eladási ajánlatát felperesé követte, 2008. március 10-én, március 28-án, május 5-én és május 27-én kelt e-maileket küldött. A felperesi ajánlatot követően érkezett ajánlat az ... Kft.-től 2008. május 28-án, az ... Bt. ajánlata 2008. augusztus 5-i volt, az utóbbira adott 2008. augusztus 7-i válasz szerint az I. rendű alperes az ingatlant nem kívánta megvásárolni. 2009-ben összegezte az I. rendű alperes az üzletnyitások óta eltelt időszak tapasztalatait, továbbá a ...i ... Áruház felépülésével fel kellett ismernie, hogy a perbeli ingatlan maradt számára az egyetlen lehetséges célpont a ...-es főút menti beruházás számára, ezért 2009 októberében megtette az első kompromisszumos lépést azzal, hogy adásvétel céljából felvette a kapcsolatot a II. rendű alperessel. 2009. november 16-án adásvételi előszerződést kötöttek, melynek mellékletét képező adásvételi szerződéstervezet két éves időtartamra szóló, az I. rendű alperest mint vevőt megillető, indokolás nélküli elállási jogot biztosított, utóbbi azt támasztotta alá, hogy az I. rendű alperes még nem volt bizonyos a vételi szándékában. Az adásvételi szerződés 2010. október 22-én jött létre, mely továbbra is tartalmazta az I. rendű alperest megillető, indokolás nélküli elállási jogot.

Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes csak 2009 októberében jutott arra az elhatározásra, hogy a perbeli ingatlant esetleg megvásárolja, és ettől eltérő információt az I. rendű alperes képviseleti joggal rendelkező munkatársai sem a felperesnek, sem a II. rendű alperesnek nem adtak, jogalap nélküli a szerződés érvénytelensége iránti kereseti kérelem, kárfelelősségét pedig a Ptk. 339. § (1) bekezdése és a Ptk. 6. §-a szerinti jogszabályi feltételek teljesülésének bizonyítatlanságára alapítva vitatta. Sem jogellenes magatartást, sem a biztatási kárigényhez szükséges előidéző szándékos magatartást nem tanúsított; utóbbi körében arra hivatkozott, hogy az ... Kft. nem volt az I. rendű alperes bizományosa, sem megbízottja, illetőleg egyéb jogviszonyban sem álltak. Nevezett társaság a 2008. június 25-én kelt e-maillal azt közölte a felperessel, hogy az I. rendű alperesnek nincs vételi szándéka, így ha bármilyen kapcsolatban is álltak volna, a tényeknek és a valóságnak megfelelően adott tájékoztatást.

A jogalapon túl a követelés összegét is vitatta bizonyítatlansága okán.

II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A felperessel egyezően adta elő, hogy 2008. március 5-én kötöttek adásvételi szerződést, melynek során közölte a felperessel, hogy a perbeli ingatlant megelőzőleg sikertelenül ajánlotta ki értékesítésre az I. rendű alperesnek. Felperes a vétel céljaként ingatlanfejlesztés keretében gokart pálya kiépítését és üzemeltetését jelölte meg. Az adásvételi szerződésben vételár hátralékfizetésre 2009. március 5-i határidőt állapítottak meg, mely eredménytelenül telt el, ezért állapodtak meg a szerződés felbontásában; a 2009. március 27-i szerződésben rögzítették, hogy a vevő körülményeiben bekövetkezett változás miatt került sor az eredeti állapot helyreállítására. Vitatta a II. rendű alperes, hogy az adásvételi szerződés hatálya alatt tudott volna arról, az ingatlant az I. rendű alperes meg kívánja vásárolni, az

értékesítés érdekében sem eladói, sem vevői oldalon nem járt el és mivel nem bírt olyan információval, hogy az I. rendű alperes vagy az ... érdekkörébe tartozó bármely társaság vételi szándékkal lépne fel, ettől eltérő tájékoztatást sem adhatott a felperesnek. Az adásvételi szerződés hatálya alatt közösen jártak el a felperessel az ingatlan belterületbe vonása érdekében, arra azonban csak a szerződés megszűnését követően került sor, és a II. rendű alperes egyenlítette ki az illetékes önkormányzat felé a zöldterület megváltási díjat. Az I. rendű alperes vételi szándékkal 2009 októberében kereste meg a II. rendű alperest és hosszas egyeztetés után került sor 2009. november 16-án adásvételi előszerződés megkötésére. Ebben és a végleges szerződésben egyaránt kikötöttek a vevő javára 2011. szeptember 10-ig indokolás nélküli elállási jogot. Vitatta a II. rendű alperes, hogy ügyvezetője, néhai dr. ... a felperes által állított tartalmú megtévesztő tájékoztatást adott volna, erről a II. rendű alperesnek, illetve a perrel érintett időszakban ugyancsak ügyvezetőként működő ...nak nem volt tudomása. Tekintettel arra, hogy a II. rendű alperes a felperest nem tévesztette meg és utóbbi tévedésben sem lehetett, valamint az adásvételi szerződéstől történő elállás körébeni megállapodás nem ütközik jóerkölcsbe, a szerződések érvénytelenségére irányuló kereset jogalap nélküli. A II. rendű alperes jogellenes, felróható magatartást sem tanúsított, ezért a kárigény is alaptalan, utalt a II. rendű alperes arra, a felperes volt az, aki vételár fizetési kötelezettségét nem teljesítette, így saját felróható magatartására alapítva támaszt igényt jelen perben.

Az elsőfokú bíróság 2013. november 14. napján kelt 2.G.40.369/2012/37. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek fejenként 10.823.650 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint feljegyzett eljárásí illetéket. Az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.), valamint a 3/2010. (XII. 6.) PK vélemény 1., 3. pontjában foglaltak egybevetésével elsődlegesen felperes jogalapi hivatkozását vizsgálta az elsőfokú bíróság és arra vont le következtetést, mivel az Inytv. 17. § (1) bekezdés r) pontja szerint a tulajdonjog fenntartással történt eladás nem ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog, hanem feljegyezhető tény, felperesnek a PK vélemény alapján érvénytelenségi per indítására van joga, ugyanakkor nincs keresethatósági joga az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törlési perre. A kereseti tényelőadásokat vizsgálva megállapította, felperes maga sem állította, hogy az I. rendű alperessel közvetlenül tárgyalt volna, az a hivatkozása nem helytálló, hogy az I. rendű alperes felróhatóan mulasztotta el a többszöri megkeresésre a válaszadást, a per adataiból ugyanis kitűnt, a felperesnek tudnia kellett az ... Kft.-vel fennálló kapcsolata alapján arról, hogy az ..., illetve az I. rendű alperes nem tárgyal közvetlenül az ingatlantulajdonosokkal, közvetítő cégektől fogadott be ajánlatokat. Az a magatartás tehát, hogy az I. rendű alperes a felperesnek nem válaszolt, nem minősül felróható, jóerkölcsbe ütköző eljárásnak. Felperes alapvetően arra hivatkozott, a II. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződéstől azért állt el, mert a II. rendű alperes képviselőjében eljáró ... arról győzte meg, az I. rendű alperes, illetve az ... nem fogja a perbeli ingatlant megvásárolni, holott ekkor az alperesek ennek ellenkezőjéről már tudomással bírtak. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint felperes ezen tényállítását ... és ...

tanúvallomása nem támasztotta alá, életszerűtlen ugyanis, hogy ... , számára két teljesen ismeretlen embernek olyan jogügyletről nyilatkozott volna, mely arról szólt, hogyan kívánja kijátszani azt a céget, akivel a perbeli ingatlanra szerződést kötött. Amennyiben ... tanúvallomása aggálytalan is lenne, annak azon részét is el kellene fogadni, mely szerint 2009 júliusában ... úgy nyilatkozott, amennyiben ... hozza a vételárat, akkor az övé az ingatlan, ebből következően felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperesek már az adásvételi szerződés felbontása előtt megállapodtak az ingatlan adásvételében. Ennek ellentmondott az is, hogy a felperes és az ... Kft. közötti opciós előszerződés-tervezet szerint az országos hálózatot kiépítő társaság csak akkor él a vételi jogával, ha a beruházás az ingatlanon megvalósítható, ezért 2008. május 26-án az ... Kft. is akként kötött volna előszerződést, hogy a vevő maga lett volna, nem ismerte, nem is ismerhette az I. rendű alperes azon döntését, hogy számára az ingatlan megfelel-e. Nem nyert bizonyítást az sem, hogy az I. rendű alperes és az ... Kft. között megbízási, bizományosi jogviszony állt volna fenn, utóbbit nem támasztotta alá azon ... tanúvallomása, aki a felperes és a II. rendű alperes által megkötött szerződéseket szerkesztette, és részt vett ...n a felperes és az ... Kft. közötti megbeszélésen. Az ... Kft. perbeli előadásából az tűnt ki, volt olyan ingatlan, amit kiközvetítettek az ...-nak, a társaság részéről meghallgatott tanú arra nem emlékezett, hogy volt-e erre megbízásuk, de arra igen, hogy az ... nem kérte fel őket a perbeli ingatlan megvásárlására, egyértelmű csak az volt, hogy az ... ingatlankeresésre adott megbízást.

Értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a 2007., 2008. évi levelezés szerint az I. rendű alperes egyetlen ajánlat kapcsán sem nyilatkozott akként, hogy azt elfogadja, sőt kifejezetten elutasító álláspontra helyezkedett.

Nem fogadta el való tényként azon felperesi állítást sem, az I. rendű alperesnek legkésőbb 2009 februárjában tisztában kellett lennie azzal, hogy szüksége van a perbeli ingatlanra, illetőleg, hogy ezzel a területtel foglalkozók már a fenti időpont előtt is tudták, a szóba jöhető ingatlanon a ... jelenik meg, aki az erre vonatkozó szerződést február 6-án megkötötte. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette, hogy az alperesek 2009. november 13-án ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek, melynek II.5. pontjában - bizonyos feltételek mellett - I. rendű alperes egyoldalú, azonnali hatályú elállási jogát kötötték ki, ugyanezen jogosultságot tartalmazta a 2010. október 22-i végleges adásvételi szerződés is; ezen körülmények alkalmasak voltak annak alátámasztására, az I. rendű alperes tulajdonszerzése 2011. szeptember 10-ig nem véglegesen eldöntött tény volt.

... azon tanúvallomását, miként reagált ... arra a hírre, hogy a perbeli ingatlant a felperestől az ... megvásárolja, az elsőfokú bíróság felperes törvényes képviselőjétől származó közvetett információ alapján minősítette.

Tekintettel arra, hogy felperes a tényállításait bizonyítani nem tudta, az elsőfokú bíróság a kereset elutasításáról döntött és sürgősségi eljárás hiányában nem adott helyt azon indítványnak, mely az I. rendű alperes által hasonló céllal vásárolt ingatlanok négyzetméter árának tisztázására irányult.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben - nem támadva az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontján alapuló keresetösségi joga hiányának az ítéleti

megállapítását - elsődlegesen a megváltoztatását, keresetének történő helytadást, másodlagosan a hatályon kívül helyezését, harmadlagosan perköltség fizetési kötelezettsége mértékének leszállítását kérte.

Tényállási hiányosságként hivatkozott arra, annak ellenére, hogy ... és ... tanúk pontosan beszámoltak arról, hogyan szereztek tudomást a kereset alapjaként nevesített információról, milyen körülmények között és mely okból találkoztak ...val, az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása körében csak a találkozói tényét rögzítette, az ott elhangzottakra nem tért ki, ezzel perdöntő mozzanatot hagyott értékeletlenül és figyelmen kívül.

A tényállásban nyilvánvalóan elírás lehet annak rögzítése, hogy „az I. rendű alperes nevében” ... 2009. június 11-én küldött ajánlatot az I. rendű alperesnek az ingatlannal kapcsolatban. Ezzel ellentétes tartalmú az a megállapítás, hogy az I. rendű alperes 2009. október 12-én hívta fel a II. rendű alperest ajánlattételre. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe ezen megállapítások ellentétességét, nem vizsgálta valóban létezik-e két ilyen tartalmú okirat, illetőleg meg sem kísérelte feloldani a szembetűnő ellentmondást, mely téves jogi következtetés levonásához vezetett.

Hivatkozott felperes a fellebbezésében a bizonyítékok téves értékelésére is; helytelen a következtetés, hogy az I. rendű alperes csak 2009 októberében jutott arra az elhatározásra, hogy az ingatlant esetleg megvásárolja, illetőleg, az I. rendű alperes elsőként 2009 októberében kereste meg a II. rendű alperest vételi szándékkal. Ezen ítéleti megállapításokkal ugyanis ellentétben áll ... 29. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata, mely szerint 2009. elején döntöttek a fejlesztésről. Ezen válaszára az I. rendű alperes jogi képviselőjének észrevételére a tanú megváltoztatta oly módon, hogy az ne legyen ellentétes a korábban írásban benyújtott ellenkérelemmel, a nem korrigált nyilatkozat azonban teljes egészében összhangban állt a 2009. június 11-i II. rendű alperesi levélben foglaltakkal. Utóbbi okirat kétségmentesen alátámasztja azt, hogy az I. rendű alperes nem 2009 őszén jutott elhatározásra, hanem jóval korábban és a perbeli ingatlan adásvételéről már személyes találkozó keretén belül is tárgyaltak. A 2009. június 11-i levél ugyanis személyes megbeszélésre utal vissza, ahol egy „megtapasztalt ügymenet” volt a kettejük közötti gyakorlat. Ezen 2009. június 11-i levél előzményeként vehető figyelembe egyfelől a 2009. május 21-i törölő határozat, mellyel az illetékes földhivatal a felperest az ingatlan-nyilvántartásból törölte, ezáltal megnyílt az út a háttér megállapodás hivatalos formába öntéséhez. Másfelől a ... Felügyelőség ügyszámú végzése egyértelműen tartalmazza, hogy 2009. február 6-án vette bérbe a ... Zrt. a számú főút melletti ingatlant, mely ugyancsak ... korrigálás előtti nyilatkozata valódiságát támasztja alá.

Felperes álláspontja szerint nem fogadható el ... és ... szavahihetőségének megkérdőjelezése, az, hogy az elsőfokú bíróság életszerűtlenségre hivatkozással rekesztette ki ezen tanúvallomásokat, holott a tanúk arról adtak számot, hogy már 2009 februárjában tisztában voltak a 241.000.000 forintos vételárral, melyet kizárólag ...tól tudhattak meg. Hivatkozott a felperes arra, az egységes bírói gyakorlat szerint az érdektelen tanú vallomása csak abban az esetben aggályos, ha az a perben felhozott egyéb bizonyítékokkal ellentétes, vagy a tanú maga keveredik ellentmondásba, ilyen körülmény hiányában az életszerűtlenség - tekintve, hogy

nem jogi kategória - nem adhat alapot a tanúvallomás mellőzésére, az erre alapított ítéleti érvelés ellentétes a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakkal. A bizonyítékok logikai láncolata, alperesek érdemi védekezése, majd az ezzel ellentétes, saját maguk által becsatolt okirati bizonyítékok a felperesi tanúk vallomását, életszerűségét igazolják, nincs valós ok a tanúvallomások részbeni kirekesztésére sem.

Téves álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság a jóerkölcsbe ütközés körében is; a perben bizonyítást nyert, hogy felperes az ... Kft.-vel tárgyal, utóbbi viszont az I. rendű alperes érdekében járt el, mindezt igazolta ... tanúvallomása. Nem az minősült jóerkölcsbe ütközőnek, hogy az ... nem válaszolt a megkeresésekre, hanem az, hogy az alperesek felperes háta mögött állapodtak meg az ingatlan értékesítéséről, ugyanakkor ezzel ellentétes látszatot keltettek. A háttérmegállapodást igazolja ... nem korrigált tanúvallomása, mely összhangban áll a már hivatkozott 2009. június 11-i II. rendű alperesi levélben foglaltakkal, ezen okirat ugyanis elfogadott ügymenetre utal, azt igazolja, hogy a felek egymással korábban már tárgyaltak, gyakorlatilag megegyeztek, tehát jóerkölcsbe ütközően jártak el amikor felperest kijátszva egymással szerződést kötöttek.

Fenntartotta felperes, az I. rendű alperesnek 2009 februárjában tudomása volt arról, hogy szüksége lesz a perbeli ingatlanra, mert tisztában volt azzal, hogy a ... Zrt. a másik szóba jöhető ingatlanra 2009. február 6-án bérleti szerződést kötött; ezen állításait tévesen minősítette az elsőfokú bíróság feltételezésnek, az ugyanis ... nem korrigált tanúvallomásával teljes egészében alátámasztott. Utalt arra, I. rendű alperes jogi képviselőjének azon szándéka, hogy a tanúvallomást saját ellenkérelmével összhangba hozza, éppen az alperesi tanúk szavahihetőségét teszi megkérdőjelezhetővé és a védekezést aggályossá, így arra ítéleti tényállás nem lett volna alapítható.

Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság a hiányosan megállapított tényállásból téves jogi következtetést vont le, elsődlegesen az ítélet megváltoztatásának, másodlagosan a hatályon kívül helyezésének van helye.

A perköltségre vonatkozó fellebbezés körében a felperes kifejtette, az elsőfokú bíróság döntése - figyelemmel a 266.255.844 forintos pertárgyértékre - nem áll összhangban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltakkal, az annak alapján járó ügyvédi munkadíj mértéke alperesenként legfeljebb 4.862.558 forint, tehát a megállapított jogi képviseleti díj eltúlzott.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Változatlanul vitatta felperes azon tényállítását, hogy az alperesek 2009. március 27-e előtt megegyeztek a perbeli ingatlan adásvételében; álláspontja szerint ezen tényállási elem okirati bizonyítékokkal alá nem támasztott, a számára felajánlott ingatlant 2007. november 13-án, 2008. június 25-én és 2008. augusztus 7-én kelt leveleiben egyaránt visszautasította. A 2009. június 11-i II. rendű alperesi ajánlattételre nem került volna sor, amennyiben az alperesek a felperes állítása szerinti korábbi időpontban már megegyezésre jutottak volna.

... és ... tanúk ...i találkozáson elhangzottakra tett tanúvallomása ugyancsak nem perdöntő, az előadottak a tanúk feltételezései, illetőleg azokból egyértelműen

kitűnik, hogy az alperesek között 2009. február végéig, de még 2009 júliusában sem jött létre megállapodás. A fellebbezésben foglaltaktól eltérően nincs ellentmondás a 2009. június 11-i és a 2009. október 13-i okiratok tartalma között, továbbá ... a tanúvallomását nem megváltoztatta, csupán pontosította annak jegyzőkönyvezését. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes az I. rendű alperessel nem tárgyal, ugyanakkor a II. rendű alperessel korábbi üzleti kapcsolatban állt, erre - és nem többre - történt utalás a 2009. június 11-i okiratban. Nem vitás, hogy az I. rendű alperes már 2009 februárjában tudomást szerzett a ...-es főút menti ingatlan bérbeadásáról, ebből azonban nem következik, hogy 2009 őszét megelőzően döntésre jutott a perbeli ingatlan megvásárlása tekintetében, ezt alátámasztó bizonyíték nem áll rendelkezésre. A felperes tulajdonjogát törő földhivatali határozat csupán abból a szempontból bírhatott jelentőséggel, hogy a II. rendű alperes már olyan tulajdoni lap birtokában tehetette meg az ajánlatát 2009. június 11-én az I. rendű alperes felé, mely szerint ismételten tulajdonossá vált. Tekintve, hogy felperes keresete mindössze két olyan tanú vallomását alapszik, akik az időközben elhunyt dr. ...val folytatott beszélgetésről nyilatkoztak és nevezett sem cáfolni, sem alátámasztani nem tudja a két tanúvallomást, valamint ha a tanúk valóban nyilatkoztak is, az csupán a néhai reményeit bizonyítaná, a kereseti kérelem alapjául szolgáló tényállítások nem igazoltak. Mindezt az elsőfokú bíróság jogalap hiányában helytállóan döntött az érvénytelenségi és kártérítési kereset elutasításáról. Nem sértett az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sem, a Pp. 206. § (1) bekezdésében és a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el a bizonyítékok mérlegelése, értékelése és az ítélet indokolása során. Nem megalapozott a perköltségre vonatkozó fellebbezés sem, a pertárgyérték felperes érvényesített jogára tekintettel mindösszesen 632.255.844 forint, ennek alapulvételével helytállóan került sor a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja szerinti ügyvédi munkadíj kiszámítására.

II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és eleget tett indokolási kötelezettségének is. ... tanúvallomásának értékelése körében megfelelően vette figyelembe, hogy életszerűtlen lett volna a jogvégzett ügyvezető részéről olyan információ közlése, amelyet a tanú vele szemben felhasználhatott volna. A közlés megtörténtének elfogadása esetén is csupán annak van relevanciája, hogy az I. rendű alperesnek 2009 őszéig nem állt fenn vételi szándéka a perbeli ingatlanra. A felperes által kifogásolt 2009. június 11-i e-mailben említett „megtapasztalt ügymenet” nem a perbeli, hanem a korábbi sikeres ügyletekre vonatkozott. Határozottan fenntartotta azon álláspontját, hogy az adásvételi szerződés hatálya alatt, annak felbontásáig az I. rendű alperessel nem tárgyal, a szerződésfelbontás után vette fel vele a kapcsolatot, az első írásbeli megkeresés volt a 2009. júniusi. Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte az I. rendű alperest megillető indokolás nélküli elállási jog jelentőségét is. Utalt arra is, nem lehet megalapozott igényt támasztani feltételezésre, ugyanis nincs alátámasztva, hogy amennyiben a felperes és a II. rendű alperes nem bontják fel az adásvételi

szerződést, ezt követően az I. rendű alperes a felperestől is megvásárolta volna a perbeli ingatlant.

Felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és abból - az eljárásjogi szabályok betartásával - helytállóan vont le következtetést a kereset alaptalanságára.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság az érdemi döntés meghozatalakor a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően járt el, indokolási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

A Pp. 221. § (1) bekezdése értelmében az ítélet írásba foglalt indokolásának kötelező eleme a tényállás megállapítása, a jogi indokolás és a bizonyítékok értékelése. A tényállás része a bizonyított, releváns tényekből álló eseménytörténet rögzítése, a bíróságnak a bizonyítékok mérlegelése körében kell indokolnia, hogy mely tényt, körülményt, mely bizonyítékokra alapítva fogadott el valósnak, vagy vetett el.

A támadott ítélet tényállásában szereplő eseménytörténet a fellebbezésben hivatkozott okból nem hiányos, az elsőfokú bíróság ugyanis ... és ... tanúvallomása alapján nem látta bizonyítottnak - melynek indokaira helytállóan a bizonyítékok értékelése körében kitért - a ... és a tanúk részvételével zajlott ...i találkozón elhangzottakat, ezért nem tévedett, amikor tényállási elemként csupán a találkozói megtörténését rögzítette.

Érdemben alaptalanul kifogásolta a felperes a 2009. június 11-i és 2009. október 13-i okiratok alapján történő ténymegállapítások tévességét is; a fellebbezésben és az I. rendű alperesi fellebbezési ellenkérelemben helytállóan hivatkozott nyilvánvaló elírásokra tekintettel az e körbeni tényállás csupán annyiban pontosítandó, hogy nem az I. rendű alperes, hanem a II. rendű alperes nevében küldött ... ügyvezető 2009. június 11-én levelet az I. rendű alperesnek és utóbbi nem 2009. október 12-én, hanem 2009. október 13-án kelt levelében hívta fel a II. rendű alperest a perbeli ingatlan eladása vonatkozásában ajánlattételre.

Iratellenesen állította felperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a fenti okiratok létezésének a vizsgálata nélkül tett megállapításokat, azok ugyanis az első fokú eljárásban becsatolásra kerültek, a 2009. október 13-i levél a 2013. szeptember 6-i tárgyaláson ... sorszám alatt, a 2009. június 11-i levél pedig alperes 2013. szeptember 25-én 31. sorszám alatt beérkezett előkészítő irata mellékleteként.

A fent nevezett okiratok közötti ellentmondás hiányában annak feloldása tekintetében sem mulaszthatott az elsőfokú bíróság, az alábbiak szerint nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla felperes erre vonatkozó fellebbezési érvelését. ... a 2013. július 12-i tanúvallomásában azt adta elő: „Miután helyreállt az eredeti állapot, a mi célunk és szükségszerűségünk az volt, hogy eladjuk az ingatlant 2 éven belül, mert egyrészt büntető illetéket kellett volna fizetni, másrészt pedig ott

voltak a banki terhek. Ismételten felvettük a kapcsolatot többekkel, így az ...-val is. Az önkormányzattal is tárgyaltunk egy esetleges telekcserre lehetőségéről, hogy az ... számára kedvezőbb ingatlanhoz jussunk. Az ...-val közöltük, hogy a meglévónél alkalmasabb ingatlant nem találtunk."

Ezen tanúvallomás és a 2009. június 11-i levélben foglaltak egymással összhangban álló bizonyítékokként II. rendű alperes azon védekezése alátámasztására alkalmasak, hogy a 2009. március 27-i megszüntető szerződés megkötését követően eladásra ajánlotta a perbeli ingatlant az I. rendű alperesnek. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a bizonyítás ezen eredményét nem rontja le a 2009. október 13-i levél, az ugyanis éppen azt igazolja, hogy az I. rendű alperes csak ekkor vált befogadóvá a korábbi megkeresésekre; a felperes által állított megegyezés korábbi időbeliségére tehát ezen okiratokból nem vonható le megalapozott következtetés.

Nem értett egyet a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben nevesített egyéb bizonyítékok téves értékelésére vonatkozó felperesi okfejtéssel sem; a lefolytatott tanú- és okirati bizonyítás eredményének felülmérlegelésére csak a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelése esetén van mód.

Felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint megalapozott igényérvényesítéséhez elsődlegesen azon tényállítását tartozott bizonyítani, hogy az alperesek már a 2009. március 27-i szerződés megszüntetés előtt megegyeztek a perbeli ingatlan adásvételében, ennek kétségmentes igazolása hiányában - melyet az elsőfokú bíróság az alábbiakban kifejtettek szerint helytállóan állapított meg - kereseti kérelmei nem foghattak helyt.

I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelméből is kitűnően - elismerése okán - a perben nem szorult bizonyításra az, hogy az I. rendű alperes 2009. elején tudomást szerzett arról, hogy a ...-es főút menti utolsó ingatlan befektetőhöz került, így szükségtelenül hívta fel a felperes a fellebbezésében a ... Felügyelőség számú végzését annak igazolására, hogy az I. rendű alperes által is ismerten a ... Zrt. 2009. február 6-án bérleti szerződést kötött.

... tanú a 2013. szeptember 6-i tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy 2009. elején döntöttek a fejlesztésről; ezen tényállítását I. rendű alperes jogi képviselőjének észrevételére akként pontosította, hogy 2009. elején szereztek tudomást arról, hogy a ...-es főút menti utolsó ingatlan egy befektetőhöz került, de 2009 őszéig nem merült fel az, hogy ezen a területen fejlesszenek. Annak okaként, hogy 2009 őszéig vártak a fejlesztéssel, a tanú azt jelölte meg, a nyári tapasztalatok bevétele kellett ahhoz, hogy dönteni tudjanak egy újabb áruház megnyitásáról.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a tanúvallomás kiigazítása - mely a Pp. 175. § (2) bekezdésében foglaltakból következően kifejezetten megengedett - nem teszi annak bizonyító erejét aggályossá, kiemeli a Fővárosi Ítéltábla, hogy a tanú kiigazítás előtti válaszába sem arra vonatkozott, hogy az I. rendű alperes 2009. elején, az akkor még felperes tulajdonában álló ingatlan megvásárlásáról döntött. A 2008. március 5-i szerződés hatálya alatti döntéshozatal hiányát támasztja alá a fenti tanúvallomáson kívül a fellebbezésben hivatkozott, korábban már értékelt 2009. június 11-i és 2009. október 13-i levél is. Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy a II. rendű alperesi ajánlattétel csupán azon - egyébként sem vitás - tény

alátámasztására szolgálhat, hogy az alperesek már korábban is munkakapcsolatban álltak és tárgyaltak egymással, az I. rendű alperesi ajánlatkérés pedig annak igazolására alkalmas, hogy annak megtétele időpontjában döntött vételi szándéka kifejezésre juttatásáról. Helyesen vette figyelembe az elsőfokú bíróság a vételi szándék bizonytalanságára utaló körülményként az alperesek közötti 2010. október 22-i adásvételi szerződés 17.2. pontjában I. rendű alperes javára 2011. szeptember 10-ig kikötött - bánatpénz fizetés és indokolási kötelezettség nélküli - egyoldalú elállási jogot.

Az adásvételi szerződés megkötésének 2010. október 22-i időpontja pedig önmagában is kétségessé teszi felperes azon fellebbezési előadását, hogy a tulajdonjogát törölő 2009. május 21-i földhivatali határozattal hárult el az akadály a háttér megállapodás hivatalossá tétele elől, ez esetben ugyanis az lenne ésszerűtlen, hogy az alperesek közötti szerződéskötésre nem a határozathozatalt közvetlenül követően, hanem másfél év elteltével került sor.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság ... és ... tanúvallomásának értékelésekor sem, az e körben tett megállapításai nem ütköztek a Pp. 206. § (1) bekezdésének azon rendelkezésébe, mely szerint a bíróságnak a bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelnie és meggyőződése szerint kell elbírálnia. Kétségtelen, hogy nevezett tanúk egymással egyező vallomást tettek a ...i találkozáson elhangzottakra, azonban az ott általuk szerzett azon információ valóságtartalmát, hogy az alperesek a felperes kijátszását célzó háttérmegállapodást kötöttek, egyrészt más bizonyíték nem támasztja alá, a fellebbezésben nevesített bizonyítékok - a korábban már részletezettek szerint - erre nem alkalmasak, másrészt a tanúkon kívül érintett harmadik fél, ... a per megindítása előtt elhunyt, így a neki tulajdonított szóbeli közlés megtörténtét sem megerősíteni, sem cáfolni nem tudja.

Amennyiben a tanúk által állított tartalommal a közlés mégis elhangzott, az sem bizonyos, hogy az információ valós volt, osztotta a Fővárosi Ítéltábla I. rendű alperes azon fellebbezési ellenkérelemben kifejtett álláspontját, alappal nem zárható ki az sem, hogy ... az általa csak remélt értékesítést tüntette fel - akár ingatlanközvetítői taktikai megfontolásból - szinte biztos ügyletként.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy ... a tanúknak nem csak a megállapodás létrejöttét nem igazolta, hanem ajánlati kötöttsége hiányára hivatkozott, ekként értékelhető ugyanis a részéről az a - ... tanú szerint még 2009 júliusában is fenntartott - nyilatkozat, hogy azé az ingatlan, aki hozza a vételárát. A fent kifejtettekből következően értelemszerűen nem bizonyított az sem, hogy a ... által tanúkkal közölt vételár nem remélt, hanem az alperesek között konkrétan kialakult vételár volt, ezt önmagában az összegek egyezősége még nem támasztja alá.

Mindezekre tekintettel a tanúvallomások perdöntő tényállási elem bizonyosságát eredményező bizonyítékként nem voltak figyelembe vehetők, valamint emellett szól további és nem egyedüli érvként az állított információközlés életszerűtlensége is. A bizonyítékok mérlegelése során a bíróságnak az adott bizonyíték bizonyító erejét valamennyi lehetséges szempont figyelembevételével kell megítélnie, így a fellebbezésben foglaltaktól eltérően az elsőfokú bíróság nem volt elzárva attól, hogy

az állított információ közlés életszerűségét is vizsgálja. A tanúk nem tudtak magyarázatot adni ... velük mint idegenekkel szemben tanúsított bizalmas magatartására, ekként nem fogadható el ... tanú azon nyilatkozata, hogy „...csibész összekacsintás volt”.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a fentieken túlmenően az sem ésszerű, hogy bár mindkét tanú akként nyilatkozott, nem állt érdekükben a ...tól megszerzett információ megosztása a felperessel, arra - közelebbről meg nem nevezett okból - évekkel később ... részéről mégis sor került.

Mindezért az elsőfokú bíróság életszerűtlenségre hivatkozása mellőzésére, a tanúbizonyítás érdemben eltérő eredményre vezető értékelésére a fellebbezésben előadottak nem adtak alapot.

Tekintettel arra, hogy felperes a fent kifejtettek szerint bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni, kétségmentesen nem igazolta az alperesekkel szemben több jogcímen előterjesztett érvénytelenségi és kártérítési kereseti kérelmei ténybeli alapját - azt, hogy a II. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés megszüntetése előtt az alperesek a kijátszását célozva jóerkölcsbe ütközően háttérmegállapodást kötöttek, melynek tekintetében őt meg is tévesztették - nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor minden további körülmény vizsgálata nélkül a kereset elutasításáról határozott.

A fellebbezésben foglaltaktól eltérően a jóerkölcsbe ütközésre alapított igény tekintetében sem foglalt el az elsőfokú bíróság érdemben helytelen jogi álláspontot; az ítélet e körbeni indokolását a Fővárosi Ítéltábla annyiban pontosítja, hogy felperes nem az I. rendű alperes megkeresésekre reagálása elmaradását kifogásolta, hanem a háttérmegállapodás megkötését, mely igényérvényesítés a háttérmegállapodás megkötése tényének vizsgálatát és nem az I. rendű alperesi - felperesi ajánlatokra történő - válaszadás elmaradásának az értékelését kívánta meg.

A fellebbezésben hivatkozott, az ... Kft. és az I. rendű alperes közötti kapcsolat tekintetében helyesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes által állított tartalmú megbízási, bizományi jogviszony nem nyert igazolást, nevezett cég az opciós előszerződés tervezet szerint is maga lett volna a perbeli ingatlan vevője, továbbá nem vitás, bizonyított peradat, hogy az I. rendű alperes 2008. június 25-én az ingatlan kiajánlására nemleges választ adott, melyet ... továbbított a felperes felé.

A jóerkölcsbe ütközésre alapított igény körében a fellebbezésben eltérően értékelni kért bizonyítékok - ... tanúvallomása, a 2009. június 11-i levél, a ... Zrt. 2009. február 6-i szerződéskötését alátámasztó okirat - vonatkozásában a Fővárosi Ítéltábla - szükségtelennek tartva az ismétlést - utal a korábban már kifejtettekre.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla a perköltség tekintetében előterjesztett fellebbezési kérelmet sem, az elsőfokú bíróság az ítéletben helyesen felhívott 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja helytálló alkalmazásával, az igényérvényesítés figyelembevételével, 632.255.844 forintot (100.000.000 forint + 25 % áfa, 241.000.000 forint, 266.255.844 forint) kitevő pertárgyérték

alapulvételével megfelelően döntött az alperesek jogi képvisletével felmerült ügyvédi munkadíjról mint perköltségről.

Felperes a fellebbezésében pertárgyértékként tévesen jelölt meg 266.255.844 forintot, ez ugyanis csupán az egyik, kártérítés jogcímén előterjesztett vagyoni jogi követelése, alaptalanul figyelmen kívül hagyta a 2009. március 27-i és a 2010. október 22-i szerződések érvénytelenségének a megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló követeléseit, mely szerződéses értékek összeszámítandók a kárigénnyel, tárgyi keresethalmazat esetén ugyanis a Pp. 25. § (3) bekezdése szerint a követelések összeadásának van helye.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak érdemben eltérő tényállás megállapítására, illetőleg eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint tartozik alperesek jogorvoslati perköltsége megfizetésére, melyet a Fővárosi Ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése alkalmazásával mérlegeléssel, a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazodva 2.000.000 forint + áfa mérsékelt összegben határozott meg, továbbá a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pervesztesként köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint jogorvoslati illetéket a Magyar Államnak külön felhívásra megfizetni.

Budapest 2014. október 2.

Dr. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.
előadó bíró

Dr. Felker László s.k.
bíró