

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.023/2015/5.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Bárándy és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Kál mán, Sárközy, Szilasi és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I. r. és a Szigeti & Raszler Ügyvédi Iroda által képviselt II. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapest Környéki Törvényszék előtt 2.G.40.369/2012. számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.027/2014/5. számú ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek személyenként 2.540.000 (kettőmillió-ötszáznegyvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget, valamint az államnak felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

*A II. r. alperes kereskedelmi, ipari célú ingatlanok vásárlásával, fejlesztésével foglalkozó, míg az I. r. alperes az **A.** üzletek elhelyezésére alkalmas ingatlanok megszerzéséért, fejlesztéséért felelős gazdasági társaság. Az alperesek 2004-től állnak egymással üzleti kapcsolatban. A II. r. alperes tudta, hogy I. r. alperesnek a **B.** környékén expanziós tervei vannak, ezért a perbeli, akkor **b-i***

029/5 hrsz.-ú ingatlant 2007. november 8-án helyszínrajzzal rendezési tervvel, fényképpel, egyéb melléklettel ellátva az I. r. alperesnek megvételre felajánlotta, aki azonban 2007. november 13-án közölte, hogy a felajánlott ingatlan nem érdekli, mert a főúttól túl távol esik, ezért az ajánlatot visszautasította.

Ezt követően a felperes az ingatlant a II. r. alperestől a 2008. március 5-én kelt adásvételi szerződéssel 100.000.000 Ft + Áfa vételárért megvásárolta, egyidejűleg 10.000.000 Ft + Áfa összeget foglalóként megfizetett, míg a fennmaradó vételárrészt és annak kamata 2009. március 5. napjáig volt esedékes. A II. r. alperes hozzájárulását adta ahhoz, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén átvezetésre kerüljön a teljes vételár kifizetésével, míg a szerződés aláírásával hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjog fenntartással történő eladásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. A felperes a megvásárolt ingatlanon elsődlegesen gokart-centrumot kívánt létesíteni, másodlagos célja az ingatlan továbbértékesítése volt, de a II. r. alperessel csak az előbbit közölte.

B. Város Önkormányzatának Képviselő Testülete 2008 júniusában kezdeményezte a 029/5 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonását, majd a Jegyző 2008 októberében engedélyezte az ingatlant is érintő telekhatár-rendezését és megosztását, melynek nyomán a korábbi a 029/5 hrsz.-ú ingatlanból egyebek mellett a perbeli 69/42 hrsz.-ú építési terület került kialakításra.

2008. március 17-én már az ingatlan új tulajdonosa: a felperes ajánlotta fel megvételre az ingatlant az I. r. alperesnek, majd márciusban és májusban többször sürgette az I. r. alperest visszajelzés iránt.

A perben nem álló **L.** Kft. (a továbbiakban: Kft.) 2008 májusában opciós előszerződés tervezetet küldött a felperesnek, mely szerint a perbeli ingatlant 2009. december 31-ig egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A 2008. május 26-i tárgyalások során a Kft. közölte, hogy az ingatlanon egy országos kereskedelmi hálózatot kiépítő társaság kíván áruházat létesíteni, s kizárólag abban az esetben él majdani vételi jogával, ha az az ingatlanon megvalósítható. A Kft. 2008. május 28-án megküldte az **A.**-nak a **b-i** projekt anyagát, amire 2008. június 25-én az I. r. alperes akként nyilatkozott, hogy a telket már ismeri, de az számára nem megfelelő. Az I. r. alperes és a Kft. között megbízási bizományosi jogviszony nem állt fenn.

Az I. r. alperes szakmai gyakorlata az volt, hogy a fejlesztésre kiszemelt ingatlanokról nem közvetlenül a tulajdonossal, hanem közvetítő cégeken keresztül tárgyalta. Az **I.HI.** Kft. 2008. augusztus 5-én küldte meg a perbeli ingatlanról a projektinformációkat az I. r. alperesnek, aki augusztus 7-i válaszában közölte, hogy a

felajánlott ingatlan régóta ismert számára, de a fejlesztés szempontjából nem érdekes.

2009. február-márciusban **G.I.** egy érdekcsoport képviselőjében 100.000.000 Ft körüli vételáron vételi ajánlatot tett a perbeli ingatlanra a felperesnek, aki azonban ezt visszautasította, mert kevesellette a vételárat, ugyanakkor azt a tájékoztatást adta, hogy napokon belül lejáró opciója van a telekre, de a szerződést meg fogja szüntetni a II. r. alperessel. Megadta ugyanakkor a II. r. alperes azóta már elhunyt képviselőjének: **M.L.-nak** az elérhetőségét **G.I.-nek**, aki egy kollégájával, **K.Z.Cs.-val** **V.-ben** személyesen találkozott **M.L.-val**.

Miután a felperes és a II. r. alperes közötti adásvételi szerződésben a felperes részére a vételárhátralék megfizetésére engedélyezett határidő eredménytelenül eltelt, a felek 2009. március 27-én az adásvételi szerződés megszüntetéséről és az előző állapot helyreállításáról állapodtak meg azzal, hogy a felperes a szerződéstől a körülményeiben bekövetkezett változás miatt áll el. A felperes által foglaltó címén megfizetett 10.000.000 Ft + Áfa összeget a II. r. alperes megtartotta.

Az I. r. alperes célja egy, a 71 sz. főút mentén fekvő ingatlan megvásárlása volt. Az I. r. alperes a 2008 nyarán és őszén a **B.-parton** nyitott üzletei forgalmi adatainak ismeretében a 2009 őszén került abba a helyzetbe, hogy **B.-en** fejlesszen, ekkorra azonban nyilvánvalóvá vált, hogy a 71-es főút mellett fekvő ingatlant már nem tudja megszerezni.

A II. r. alperes nevében **P.M.** ügyvezető 2009. június 11-én kelt levelében ajánlotta fel megvételre a perbeli ingatlant az I. r. alperesnek, aki 2009. október 9-én kérte a jogi képviselőjét, hogy az ajánlatról készítsen jogi állásfoglalást, ami tartalmazzon konkrét javaslatot is a szerződések tartalmára. Az I. r. alperes október 13-án kelt iratában hívta fel a II. r. alperest, hogy tegyen ajánlatot a perbeli ingatlannal kapcsolatban.

Az alperesek 2009. november 16-án kötöttek egymással a perbeli ingatlanra adásvételi előszerződést. Megállapodtak, hogy a végleges szerződést az előszerződés mellékletét képező végleges adásvételi szerződésnek megfelelő tartalommal azt követő 15 napon belül fogják megkötni, amikor az abban részletezett valamennyi feltétel teljesül. A vételárat bruttó 241.602.750 Ft-ban határozták meg. Rögzítették egyidejűleg azt is, hogy amennyiben bizonyos feltételek az előszerződés aláírásától számított 1 hónapon belül vagy a végleges szerződés megkötést megelőző feltételei az előszerződés aláírását követő 11 hónapon belül nem teljesülnek maradéktalanul, úgy az I. r. alperes jogosult az előszerződéstől egyoldalú nyilatkozatával azonnali hatállyal elállni. Emellett az előszerződés a II. r. alperes részére is biztosította az elállás

jogát abban az esetben, ha hitelt érdemlően igazolja, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személy részéről vételi ajánlatot kapott, és ezt a vételi ajánlatot az I. r. alperes magára nézve nem fogadja el. Az alperesek az adásvételi szerződést az előszerződésben foglalt vételáron 2010. október 22-én kötötték meg azzal, hogy az I. r. alperes a szerződéstől 2011. szeptember 10-i bánatpénz-fizetési és indokolási kötelezettség nélkül egyoldalú nyilatkozattal is jogosult elállni. A II. r. alperes végül az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez 2011. augusztus 11. napján járult hozzá.

A felperes a keresetében elsődlegesen tévedés, megtévesztés, másodlagosan jóerkölcsbe ütközés címén kérte a II. r. alperessel kötött adásvételi szerződés felbontásáról szóló megállapodásnak, továbbá jóerkölcsbe ütközés címén az alperesek egymás közötti adásvételi szerződése érvénytelenségének a megállapítását, egyben az eredeti állapot helyreállítását, azaz I. r. alperes tulajdonjoga törlését, a II. r. alperes tulajdonjoga bejegyzését és a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Ezen túlmenően elsődlegesen szerződésen kívül okozott kár címén, másodlagosan biztatási kár címén kérte az alpereseket egyetemlegesen 266.255.844 Ft kártérítés és ennek késedelmi kamata megfizetésére kötelezni. Kárként jelölte meg az elveszített 10.000.000 Ft összegű foglalat, az ingatlan belterületbe vonásának 1.000.000 Ft költségét, valamint elmaradt haszonként az I. r. alperes által ígért vételár forint megfelelőjének és a felperes által a II. r. alperesnek kifizetendő vételárnak a különbözetét 255.255.844 Ft összegben.

Keresete indokolásaként előadta, hogy a perbeli ingatlan általa történt megvásárlása, majd az ingatlan belterületbe vonása és telekhatár rendezése után 2008 júniusa és 2009 márciusa között a II. r. alperes törvényes képviselője: **M.L.** többször is megerősítette számára, hogy az I. r. alperesnek nincs vételi szándéka a perbeli ingatlanra, és ezt utóbb a Kft. is megerősítette. A felperes ezen információk birtokában döntött úgy, hogy 2009. március 27-én a II. r. alperessel kötött adásvételi szerződést megszünteti, amelynek nyomán az ingatlan tulajdonosa a II. r. alperes lett ismét, aki azonban 2009 novemberében értékesítette az ingatlant az I. r. alperes részére bruttó 241.602.750 Ft vételáron. Előadta, hogy 2012 augusztusában **G.I.-től** szerzett tudomást egy, az alperesek közötti háttér-megállapodásról, és ekkor vált számára ismertté az, hogy az alperesek mindvégig tisztában voltak azzal, hogy az I. r. alperesnek szüksége van a perbeli ingatlanra az **A.** üzlet megépítése céljából, viszont az alperesek őt megtévesztve éppen ennek az ellenkezőjéről adtak neki tájékoztatást azért, hogy őt kijátsszák. A II. r. 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 is erősítve kapcsolatrendszerét. Az I. r. alperes pedig abban volt érdekelt, hogy kipróbált üzleti partnerrel a bevált mechanizmusok alkalmazásával, a felperesnek ígértnél alacsonyabb vételáron vásároljon. A felperes álláspontja szerint az alperesek magatartása nemcsak megtévesztő volt, hanem a rovására történő kölcsönös anyagi előnyszerzésre tekintettel jóerkölcsbe is ütköző, mellyel neki kárt okoztak. A biztatási kár címén előterjesztett kereseti kérelem tekintetében arra hivatkozott, hogy az alperesek szándékos, félrevezető tájékoztatása indította őt arra, hogy felbontsa a II. r. alperessel kötött adásvételi szerződést, jóhiszeműen bízott ugyanis a II. r. alperes törvényes képviselőjében: **M.L.**ban, továbbá alappal feltételezte, hogy a vételi szándékát az I. r. alperes közölni fogja. Alapos okként nevesítette azt, hogy az I. r. alperes a perbeli időszak legnagyobb potenciális ingatlan-befektetője volt, a felperest önhiba nem terhelte, és okozati összefüggés áll fenn a károsodását előidéző személyek magatartása és a kár bekövetkezése között.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek fejeként 10.823.650 Ft perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 Ft feljegyzett eljárási illetéket. Kifejtette, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás nem ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog, hanem feljegyezhető tény, így a felperesnek az érvénytelenségi per indítására ugyan van joga, viszont nincs keresetőségi joga az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint törlési perre. A bíróság nem látta bizonyítottnak a felperes azon előadását, miszerint a II. r. alperes képviseletében eljáró **M.L.** arról győzte meg, hogy az I. r. alperes, ill. az **A.** nem fogja a perbeli ingatlant megvásárolni, noha az alperesek ennek ellenkezőjéről már tudomással bírtak. A bíróság **G.I.** és **K.Cs.Z.** tanúk ezen körben tett vallomását nem fogadta el, életszerűtlennek tartotta ugyanis, hogy **M.L.** számára teljesen ismeretlen két embernek a felperes kijátszásának szándékáról nyilatkozott volna. Amennyiben azonban **G.I.** tanúvallomása aggálytalan is lenne, annak azon részét is el kellene fogadni, mely szerint 2009 júliusában **M.L.** úgy nyilatkozott, hogy amennyiben **G.I.** hozza a vételárat, akkor övé az ingatlan. Ebből az következne, miszerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperesek már az adásvételi szerződés felbontása előtt megállapodtak volna egymás között az ingatlan adásvételében. Ennek ellentmondott az is, hogy a felperes és a 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 a Kft. is akként kötött volna előszerződést, hogy a vevő saját maga lett volna. Nem ismerte, nem is ismerhette az I. r. alperes azon döntését, hogy számára az ingatlan megfelel-e.

Az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítotttnak azt sem, hogy az I. r. alperes és a Kft. között megbízási bizományosi jogviszony állt volna fenn. Nem fogadta el való tényként azt a felperesi állítást sem, hogy az I. r. alperesnek legkésőbb 2009 februárjában tisztában kellett lennie azzal, hogy szüksége van a perbeli ingatlanra. A 2009. november 13-án az alperesek között létrejött adásvételi előszerződésben, majd a 2010. október 22-én kötött végleges adásvételi szerződésben az I. r. alperes javára biztosított indokolás nélkül elállási jog az elsőfokú bíróság álláspontja szerint alkalmas volt annak alátámasztására, hogy az I. r. alperes tulajdonszerzése 2011. szeptember 10-ig nem volt véglegesen eldöntött tény.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében a tényállást az elbírálásához szükséges mértékben feltárta és abból az eljárás jogi szabályok betartásával helytállóan vont le következtetést a kereset alaptalanságára. A felperesi fellebbezésben foglaltakkal ellentétben úgy találta, hogy az elsőfokú ítélet tényállásában közölt eseménytörténet a fellebbezésben hivatkozott okból nem hiányos, az elsőfokú bíróság ugyanis **G.I.** és **K.Cs.Z.** tanúvallomása alapján nem látta bizonyítotttnak - melynek indokaira helytállóan a bizonyítékok értékelése körében kitért - **M.L.** és a tanúk részvételével zajlott **v-i** találkozón elhangzottakat. Helyesen foglalt állást akkor, amikor tényállási elemként csupán a találkozót megőrtörténtét rögzítette. Nem tévedett továbbá az elsőfokú bíróság a fenti tanúk vallomásának értékelésekor sem. Nem vitás, hogy a tanúk egymással egyező vallomást tettek a **v-i** találkozón elhangzottakról, azonban az ott általuk szerzett azon információ valóságtartalmát, hogy az alperesek a felperes kijátszását célzó háttér-megállapodást kötöttek, más bizonyíték nem támasztotta alá. **P.M.-nak**, a II. r. alperes törvényes képviselőjének a 2013. július 12-i tárgyaláson tett tanúvallomása és az általa az I. r. alperesnek küldött 2009. június 11-i levél tartalma egymással összhangban álló bizonyítékokként alkalmasak a II. r. alperes azon védekezésének alátámasztására, miszerint a megszüntető szerződés megkötését követően ajánlotta eladásra a perbeli ingatlant az I. r. alperesnek. Ezt erősíti továbbá az I. r. alperes 2009. október 13-i levele, amelyet a II. r. alpereshez intézett, hiszen ez éppen azt igazolja, hogy az I. r. alperes csak ekkor vált befogadóvá a korábbi megkeresésre az ingatlan megvásárlását illetően.

A jogerős ítélet értékelte az I. r. alperes képviseletében eljáró **Sz.T.** tanúnak a 2013. szeptember 6-i tárgyaláson tett azon tanúvallomását, miszerint 2009. elején döntöttek a fejlesztésről, mely tényállítását az I. r. alperes jogi képviselőjének észrevételére akként pontosította, hogy 2009. elején szereztek tudomást arról, hogy a 71-es főút menti 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, hogy a nyári tapasztalatok bevárása kellett ahhoz, hogy dönteni tudjanak egy újabb áruház megnyitásáról. A jogerős ítélet leszögezte, hogy a tanúvallomás kiigazítása a Pp. 175. § (2) bekezdése alapján kifejezetten megengedett és ez nem teszi annak bizonyító erejét aggályossá. Utalt arra is a jogerős ítélet, hogy az elsőfokú bíróság helyesen vette figyelembe a vételi szándék bizonytalanságára utaló körülményeket az alperesek közötti 2010. október 22-i adásvételi szerződésben az I. r. alperes javára 2011. szeptember 11-ig kikötött egyoldalú elállási jog vonatkozásában. Az adásvételi szerződés megkötésének 2010. október 22-i időpontja pedig önmagában is kétségesse teszi a felperes azon fellebbezési előadását, hogy a tulajdonjogát törölő 2009. május 21-i földhivatali határozattal hárult el az akadály a háttér-megállapodás hivatalossá tétele előtt, ez esetben ugyanis az lenne ésszerűtlen, hogy az alperesek közötti szerződéskötéssel nem a határozathozatalt közvetlenül követően, hanem másfél év elteltével kerül sor.

A jogerős ítélet kitért arra is, hogy **M.L.** még a per megindítása előtt elhunyt, így a felperes, illetve **G.I.** és **K.Cs.Z.** által nekik tulajdonított szóbeli közlés megtörténtét sem megerősíteni, sem cáfolni nem tudta. Amennyiben azonban a tanúk által állított tartalmú közlés mégis elhangzott, az sem bizonyos, hogy az információ valós volt, mert nem zárható ki az sem, hogy **M.L.** az általa csak remélt értékesítést tüntette fel - akár ingatlanközvetítői taktikai megfontolásból - szinte biztos ügyletként. Nem hagyható figyelmen kívül továbbá az sem, hogy **M.L.** a tanúknak nemcsak a megállapodás létrejöttét nem igazolta, hanem ajánlati kötöttsége hiányára utalt az a neki tulajdonított nyilatkozat is, hogy azé az ingatlan, aki hozza a vételárat. A fentiek alapján nem találta bizonyítottnak azt sem, hogy a **M.L.** által a tanúkkal közölt vételár nem remélt, hanem az alperesek között konkrétan kialkudott vételár volt, ezt önmagában az összegek egyezősége még nem támasztja alá.

A jogerős ítélet szerint az elsőfokú bíróság a fellebbezésben foglaltakkal eltérően nem volt elzárva attól, hogy a tanúk által állított információközlés életszerűségét is vizsgálja. Ennek körében kiemelte, hogy a tanúk nem tudtak magyarázatot adni arra, hogy **M.L.** velük, mint idegenekkel szemben miért tanúsított kifejezetten bizalmas magatartást, továbbá azt sem találta ésszerűnek, hogy bár mindkét tanú akként nyilatkozott, hogy nem állt érdekükben a **M.L.**-től megszerzett információ megosztása a felperessel, arra - meg nem nevezett okból, évekkel később - **G.I.** részéről mégis sor került. Mindezért az elsőfokú bíróság életszerűtlenségre való hivatkozásának mellőzésére, a tanúbizonyítás érdemben eltérő eredményre vezető értékelésére a fellebbezésben előadottak nem adtak alapot.

A jogerős ítélet osztva az elsőfokú bíróság álláspontját, nem találta indokát annak, hogy a keresetben hivatkozott szerződések jóerkölcsbe ütközés okán érvénytelenek lennének.

A jogerős ítéletben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet helytálló alkalmazásával döntött az alperesek jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjról, perköltségről, ezért az ezen körben előterjesztett felperesi fellebbezés is alaptalan.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül és helyette a jogszabálynak megfelelő új határozatot hozzon akként, hogy a felperes kereseti kérelmének adjon helyt, és az alpereseket marasztalja perköltségben. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését, valamint a Pp. 206. § (1) bekezdését is. Álláspontja szerint a jogerős ítélet a Pp. 221. § (1) bekezdésébe ütközően figyelmen kívül hagyta **G.I.** és **K.Cs.Z.** tanúvallomásának azon részleteit, amelyből kitűnt, hogy a tanúk már 2009. március 27. előtt tudtak arról, hogy a II. r. alperes - **M.L.** - 241.000.000 Ft összegű vételárban megegyezett az **A.**-vel, mely adásvételi előszerződés 2009. november 16-án létre is jött ezen az áron. A tanúk pontosan beszámoltak arról is, hogy hogyan szereztek tudomást arról az információról, milyen körülmények között és miért találkoztak **M.L.-val**, miután a felperes törvényes képviselőjével tárgyaltak. A felperes szerint ekként a jogerős ítélet indokolatlanul hagyta nyitva a tényállás egyik legfontosabb elemét. Hivatkozott arra is a felperes, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértően alkalmazta a Pp. 175. § (2) bekezdését **Sz.T.** tanúnak a 2013. szeptember 6-i tárgyaláson tett vallomása kapcsán, hiszen **Sz.T.** nem kiigazította a vallomását, hanem az I. r. alperesi jogi képviselő segítségével azt módosította. A módosított tanúvallomás jogerős ítélet szerinti értékelése iratellenes és a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokkal szembehelyezkedve téves jogi következtetések levonására adott alapot, amely a felperesi kereset elutasításához vezetett. Utalt arra is a felperes, hogy ezen tanúvallomás helyes értelmezésével nem a felperes által kihallgatni kért tanúk szavahihetősége kérdőjeleződik meg, hanem éppen az I. és II. r. alperesek tanúinak, képviselőinek előadása és egyben érdemi védekezése aggályos, amelyre a bíróság ítéleti tényállását alapította. Kifogásolta a jogerős ítélet azon megállapítását, hogy **G.I.** és **K.Cs.Z.** tanúvallomását más bizonyítékok nem támasztották alá. Arra hivatkozott, hogy a Fővárosi Ítéletábró számos más perben a tanúvallomásokat önmagukban, más bizonyíték hiányában is elfogadta. Sérelmezte továbbá, hogy a jogerős ítélet nem indokolta meg okszerűen azt, hogy miért hagyja figyelmen kívül ezen két tanú vallomását, azokat kizárólag azért tartva aggályosnak, mert a bíróság álláspontja szerint nem életszerűek és azt más bizonyíték nem támasztja alá.

Előadta, hogy a bírói gyakorlat szerint abban az esetben, ha a tanú minden peres féltől személyi körülményeinél fogva független, vagy a per kimeneteléhez érdeke nem fűződik, tanúvallomása kizárólag abban az esetben aggályos, ha a perben felhozott egyéb bizonyítékokkal nyilvánvalóan ellentétes, ha a tanú ugyanarra a tényre többször eltérő nyilatkozatot tesz, saját magával ellentmondásba keveredik, illetve más tanúk vallomásától lényegi kérdésekben eltér. Amennyiben ilyen körülmény a tanú vallomásával kapcsolatban nem merül fel, azt nem lehet kizárólag az életszerűtlenség egyetlen jogi kategóriába sem tartozó fogalmával indokolni. Amennyiben az eljáró bíróság mégis így tesz, azzal megsérti a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségét. Kiemelte, hogy az életszerűség, illetve az életszerűtlenség nem jogi kategória, így arra ítélet indokolását alapítani nem lehet. Ennél fogva a tanúk vallomásának figyelmen kívül hagyása nem alapulhat egy olyan szubjektív megítélés alá eső fogalmon, mint amit a jogerős ítélet indokolása tartalmaz. A jelen perben a bizonyítékok logikai láncolata, maguknak az alpereseknek az érdemi védekezése, majd az ezzel ellentétes, saját maguk által becsatolt okirati bizonyítékai a tanúk vallomását igazolják, így azok életszerűsége is igazolt, nincs tehát ok a tanúk vallomásainak csupán részbeni kirekesztésére sem. Összességében tehát előadta, hogy a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 206. § rendelkezéseit figyelmen kívül hagyva, valamint indokolási kötelezettsége körében a Pp. 221. § rendelkezéseivel ellentétesen a Pp. 175. § (3) bekezdésének alkalmazásával az elsőfokú ítéletet jogszabálysértő módon hagyta helyben.

Kérte továbbá, hogy a Kúria a Fővárosi Ítéltábla által a perköltség körében megállapított ügyvédi munkadíj összegét mérsékelje, figyelemmel arra, hogy az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Az I. és a II. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bek. alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta s a felhozott jogszabálysértéseket nem találta megalapozottnak.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a bizonyítás eredményének mérlegeléséről rendelkező Pp. 206. § (1) bekezdésének sérelmét állította, továbbá állította, hogy a jogerős ítélet nem tett eleget a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt indokolási kötelezettségének, továbbá állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 175. § (2) bekezdésében írtakat a tanúvallomás kiigazítása, kiegészítése körében.

A Kúria rögzíti, hogy a felülvizsgálati eljárás rendkívüli jogorvoslati eljárás, amelyben - a kialakított és a Kúria által töretlenül követett ítélkezési gyakorlat értelmében (pl.

BH2013.119, 2012.179) - a bizonyítékok felülmérlegelésének nincsen helye, kivéve, ha a támadott határozat iratellenes vagy súlyos logikai ellentmondást tartalmaz, vagy a bíróság nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésén alapszik. A Kúria kiemeli: amiatt nem minősül nyilvánvalóan okszerűtlennek egy felülvizsgálati kérelemmel érintett ítélet, hogy az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna. Csak az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni. A Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a bizonyítékok összességében való értékelése és az egyes bizonyítékok bizonyító erejének meghatározása a bíróság feladata. A jelen ügyben a jogerős ítélet alapjául szolgáló történeti tényállás szerinti eseménysort a közvetlenség mint az igazságszolgáltatás egyik alapelvének biztosításával lefolytatott tárgyalás eredményeként, a bizonyítékok összességének mérlegelésével, bizonyított tények alapján állapította meg a bíróság. A mérlegelés a bíróságnak az a tevékenysége, aminek eredményét a belső meggyőződése révén alakítja ki. Az adott esetben sem a bizonyítási eljárást közvetlenül lefolytató elsőfokú, sem a másodfokú bíróságnak nem volt kétsége a beszerzett bizonyítékok értékelését illetően.

Az első- és a másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésében írtaknak maradéktalanul megfelelően megindokolta, hogy miért nem látta bizonyítottanak **G.I.** és **K.Cs.Z.** tanúvallomása alapján azt a felperesi állítást, miszerint 2009 tavaszán, már a felperes és a II. r. alperes közötti szerződés felbontását megelőzően az alperesek között a perbeli ingatlanra irányuló adásvételi szerződés létrejötté eldöntött tény volt. Az eljáró bíróságok okszerűen hivatkoztak arra, hogy az időközben elhunyt **M.L.** nem erősítheti meg és nem is cáfolhatja **G.I.-vel** és **K.Cs.Z.-nal** folytatott beszélgetés során elhangzottakat, továbbá arra is, hogy azért ébresztett kétségeket **G.I.** és **K.Cs.Z.** tanúvallomása, mert magyarázat nélkül maradt az a kérdés, hogy **M.L.** nekik, mint számára idegen személyeknek vajon miért számolt volna be a felperes kijátszására irányuló szándékáról, továbbá, hogy az ily módon megszerzett állítólagos információt **G.I.** - előzetes szándékaival ellentétben - mégis miért osztotta meg a felperessel. Az alperesek érdemi védekezését támasztja alá, és az okiratokkal bizonyított tények logikai láncolatába igazodik az is, hogy az alperesek csak jóval a felperes és a II. r. alperes közötti adásvételi szerződés felbontását követően kötötték meg a saját adásvételi előszerződésüket, majd újabb, közel 1 év elteltével a végleges adásvételi szerződésüket ráadásul úgy, hogy az utóbbi is lehetőséget adott az I. r. alperesnek, hogy 2011. szeptember 10-ig indokolás nélkül elálljon az adásvételi szerződéstől. A Kúria álláspontja szerint nincs helye a bizonyítékok újraértékelésének, hiszen az eljáró bíróságok a tanúkat kellő alapossággal hallgatták ki, és **Sz.T.**, **G.H.**, **P.M.** vallomásait okszerűen vetették egybe, és

azok tartalmát a beszerzett egyéb bizonyítékokkal is összhangban fogadták el valósnak, míg **G.I.** és **K.Cs.Z.** vallomását jórészt elvetették.

Sz.T. tanúvallomása és annak jegyzőkönyvezése nem jelenti a Pp. 175. § (2) bekezdésének a megsértését. A tanú a jogi képviselő észrevételére pontosította a tanúvallomását, amelyre jogszerűen lehetősége volt, és a bíróság feladata volt az elhangzottak mérlegelése. **Sz.T.** tanúvallomása kapcsán a Kúria kiemeli, hogy a 2013. szeptember 6-án tartott tárgyaláson való kihallgatása során már az I. r. alperesi képviselő közbevetését megelőzően egyértelmű vallomást tett: „2009 őszéig további fejlesztések a **B.**-parton nem foglalkoztattak bennünket, a forgalmi gazdasági tapasztalatok hiányoztak” (29. sz. jegyzőkönyv 2. o. első bekezdés).

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalanul sérelmezte a perköltség megállapítására vonatkozó rendelkezéseket. A jogerős ítélet a pertárgy értékére is figyelemmel, helytállóan alkalmazta a 32/2003. (VIII.22.) IM r. 3. § (2) bekezdésének c) pontjában és (5) bekezdésében írtakat, valamint a (6) bekezdésnek az ügyvédi munkadíj mérséklését lehetővé tevő előírását.

A fentiekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 271. § (1) bekezdése, illetve a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte a felperest az alperesek felülvizsgálati eljárásban felmerült és ÁFA-val növelt ügyvédi munkadíjból álló eljárási költségeinek megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. tv. 59. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes megfizetni külön felhívásra az államnak.

Budapest, 2015. április 21.

Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Zsolt s.k.
előadó bíró, Dr. Csőke Andrea s.k. bíró