

Az ítéltábla dr. Léhmann György ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Becker Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Becker Tibor ügyvéd) által képviselt **I.r.** és a személyesen eljáró **II.r, III.r. alperesek** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2011. november 28. napján kelt 3.P.21.153/2011/8. számú ítéletével szemben a felperes által 11., az I. r. alperes által 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a pert a II. r. alperessel szemben megszünteti és az elsőfokú bíróság ítéletének a II. r. alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítélet megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000.- (Egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes megfizetni az Államnak, az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 19.200.- (Tizenkilencezer-kettőszáz) forint feljegyzett, mérsékelt fellebbezési illetéket.

A további 192.000.- (Egyszázkilencvenkettőezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a felperes, mint vevő és az I. r. alperes mint eladó 2009. augusztus 11. napján - a II. r. alperes, mint ügyvéd közreműködése mellett - adásvételi szerződést kötöttek a **"A" települési a./.** hrsz-ú ingatlan tekintetében. A vételárat 4.500.000.-Ft-ban állapították meg. A felperes 3.200.000.-Ft vételárreszt átadott. Az I. r. alperes az eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatolt. Az ingatlan birtokbavételét követően a felperes tudomást szerzett arról, hogy az ingatlant jelzálogjog terheli. Ennek eredményeképpen az I. r. alperessel 2009. október 15-én újabb adásvételi szerződést kötött. Az ingatlan vételárat 5 millió forintban határozták meg, az eladó vállalta, hogy az ingatlant tehermentesíti, illetőleg az ehhez szükséges összeget az eljáró II. r. alperesnél letétbe helyezi, azonban a vállalt kötelezettségének nem tett eleget.

A felperes elsődleges keresetében a megkötött adásvételi szerződések - Ptk.210. § (1) és (4) bekezdésén alapuló - érvénytelenségének megállapítását, a szerződéskötés előtt fennálló

helyzet visszaállítását, így az I. r. alperes vételár és kamatai visszafizetésére kötelezését kérte. Arra hivatkozott, hogy a szerződés megkötésekor a felperest lényeges körülmény tekintetében az alperes megtévesztette, majd kihasználva azt a kényszerhelyzetét, hogy már megfizetett vételárrészt, sor került a második adásvételi szerződés megkötésére is.

Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 310. §-a alapján szavatossági jogainak érvényesítésén kívül követelheti a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is a kártérítés szabályai szerint.

Másodlagosan a II. r. alperest kérte arra kötelezni, hogy az I. r. alperessel egyetemlegesen fizessen meg 3.200.000.-Ft-ot és ennek 2009. augusztus 11-től járó kamatát, mert ügyvédként nem úgy járt el, ahogyan az ügyvédi tevékenységéből következően, az ügyvédi törvény rendelkezése szerint kellett volna, nem tájékoztatta a felperest az I. r. alperes tartozásáról, így a Ptk.344. §-a alapján egyetemleges kártérítési felelősséggel tartozik.

A III. r. alperessel, mint a II. r. alperes felelősségbiztosítójával szemben is a fenti jogcímen érvényesített kártérítési igényt.

Az I. r. alperes a perben ellenkérelmet nem terjesztett elő, a II. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint nem áll fenn a kártérítési felelőssége, technikai problémák miatt nem tudta a 2009. augusztus 11-i szerződés időpontjában a Takar-net rendszer segítségével az ingatlan adatait lekérni, az ingatlan adatairól meggyőződni. Ennek hiányában az I. r. alperesben bízva rögzítette, hogy tehermentes az ingatlan. Amikor azonban tudomást szerzett a teherről, akkor a szükséges intézkedéseket megtette. Az újabb szerződésben már rögzítésre került a fennálló teher. A földhivatali eljárás azért maradt el, mert a szerződésben foglaltak ellenére sem került sor a tehermentesítésre. Az ingatlan-nyilvántartási adatok megtekintésének elmulasztása a szerződés megkötése előtt a vevő kockázata. Az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség elmulasztásának nincs kártérítési következménye, ha a vevő az ingatlan-nyilvántartás megtekintése útján meggyőződhetett volna az eladó tulajdonjogi helyzetéről, de ezt elmulasztotta.

A III. r. alperes a Ptk.559. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozva - mely szerint a károsult igényét közvetlenül a felelősségbiztosítóval szemben nem érvényesítheti - kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.200.000.-Ft-ot és ennek 2009. augusztus 11-től járó késedelmi kamatát. A II., III. r. alperesekkel szemben a keresetet elutasította. Kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 160.000.-Ft elsőfokú perköltséget, az államnak pedig 300.600.-Ft előlegezett eljárási illetéket.

Határozata szerint kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az I. r. alperes 2009. augusztus 11-én azt a látszatot keltette, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A második szerződés megkötésére azonban már megfelelő tartalommal, a terhek rögzítése mellett került sor. Ekkor már a felperes nem volt tévedésben, ismert volt előtte a jelzálogjog, illetve a végrehajtási jog. A bíróság osztotta azt a felperesi álláspontot, hogy a már megfizetett 3.200.000.-Ft-os vételárrészre tekintettel kényszerhelyzetben volt, annak reményében kötött ismételt szerződést az I. r. alperessel, hogy az a vállalt kötelezettségét teljesíteni fogja. Ezzel azonban az I. r. alperes a felperest ismételt megtévesztette, illetőleg kihasználta kényszerhelyzetét, amely abból fakadt, hogy a vételár jelentős része már kiegyenlítésre került. A bíróság a szerződés érvénytelenségét a Ptk.210. §-ának (1) és (4)

bekezdésében foglaltak alapján, azaz megtevesztés, illetőleg kényszer miatt állapította meg és a Ptk.237. §-a alapján az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett, a vételárrész visszafizetésére kötelezve az I. r. alperest.

A II. r. alperessel szembeni kereset elutasításának indokaként kifejtette, hogy ugyan a II. r. alperes az első szerződés megkötésekor elmulasztott meggyőződni az I. r. alperes nyilatkozatának valóságtartalmáról, azonban mulasztását az október 15-én készített szerződéssel korrigálta, a terhek a szerződésben maradéktalanul rögzítésre kerültek. A felperes azonban maga sem úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható lett volna, hiszen a vevő kockázata az ingatlan-nyilvántartási adatok megtekintésének elmulasztása, az ingatlan tulajdonjogi helyzetének tisztázása. Ezt 2009 augusztusában a felperes is elmulasztotta, októberben azonban az ő terhére sem állapítható meg ilyen mulasztás. A II. r. alperes részéről károkozó magatartás a bíróság álláspontja szerint nem állapítható meg. Az a körülmény, hogy az I. r. alperes, mint eladó a szerződésben vállalt kötelezettségét, azaz az ingatlan tehermentesítését nem teljesítette, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kártérítési felelősségét nem alapozza meg. A II. r. alperes marasztalásának hiányában, továbbá a Ptk.559. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alaptalannak ítélte a III. r. alperessel szemben érvényesített igényt is.

A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását, az I. és II. r. alperesek keresetnek megfelelő - egyetemleges - marasztalását kérte. A III. r. alperessel szembeni elutasító ítéleti rendelkezést tudomásul vette. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet indokolása logikátlan, ellentmondó. A II. r. alperes az ítéletben foglaltakkal szemben az augusztusi mulasztását később nem tudta korrigálni, mert az ingatlan tehermentes állapotában bízva a felperes a vételár nagy részét már kifizette az I. r. alperesnek, és ezt a pénzüsszeget feltehetően soha nem fogja visszakapni. Ekként a kár a II. r. alperes mulasztása következtében bekövetkezett. A felperesnek nem kellett volna az ingatlan-nyilvántartás adatairól meggyőződni, hisz ügyvédi megbízást adott a II. r. alperesnek az okiratszerkesztésre és az ehhez kapcsolódó ügyintézésre.

Az I. r. alperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint a 2009. október 15-i szerződés érvényesen létrejött. Ekkor a felperes az elsőfokú ítéleti megállapítás szerint sem volt már tévedésben. A felperes minden információ birtokában volt az október 15-i szerződés megkötésekor. Nem került alátámasztásra a felperes kényszerhelyzete sem, továbbá azt sem igazolta a felperes, hogy az I. r. alperestől, vagy harmadik személytől származó jogellenes fenyegetés folytán kellett aláírnia a szerződést. Ezen túlmenően kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségét az ítélet rendelkező részében nem állapította meg, az érvénytelenség jogkövetkezményeit pedig csak az I. r. alperes terhére értékelte, nem vette figyelembe, hogy a felperes az ingatlan birtokában volt 2009. augusztus 11-től, és jelenleg is használja azt. Az eredeti állapot helyreállításához a felek közötti elszámolás is szükséges. E tekintetben bizonyítást kellett volna lefolytatnia a bíróságnak az ingatlan használati értéke tekintetében, melyet be kellett volna számítani a visszajáró vételárrészbe. Másodlagosan tehát a használati díj elszámolását kérte a felperes követelésével szemben.

A felperes és az I. r. alperes fellebbezése egyaránt alaptalan.

A felek a III. r. alperessel szembeni keresetet elutasító ítéleti rendelkezést nem támadták fellebbezéssel, így az a Pp.228. § (3) bekezdése alapján jogerőre emelkedett. A másodfokú eljárás tárgyát tehát csak az I. r. alperest marasztaló és a II. r. alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezések felülvizsgálata képezte.

Ennek során az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a perben feltárt tényekre alapítva érdemben helyes döntést hozott, amikor az I. r. alperest az átvett vételárrész és késedelmi kamatai visszafizetésére kötelezte, ám határozata indokaival nem értett egyet, azokat az alábbiak szerint módosítja.

A felperes keresetében a Ptk.210. § (1) és (4) bekezdésére alapított érvénytelenségre hivatkozással kérte a szerződéskötés előtti állapot visszaállítását, az I. r. alperesnek a kifizetett vételárrész és kamatai visszafizetésére kötelezését. A szerződés tévedésre, megtévesztésre alapított megtámadása azonban nem lehet alapos. A felperes, mint vevő az I. r. alperessel, mint eladóval szemben a 2009. augusztus 11-i szerződéskötés kapcsán nem hivatkozhat arra, hogy a megvásárolni szándékozott ingatlant terhelő - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett - jelzálogjogról és végrehajtási jogról nem tudott, az Inyvtv.5. § (1) bekezdése szerint ugyanis, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve, ha valamely tény oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

A 2009. október 15-i megállapodáskor pedig az abban dokumentáltak szerint is kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes tudomással bírt a terhekről, ez indokolta a megállapodás megkötését.

Az ítélőtábla azonban kiemeli, hogy a Pp.3. § (2) bekezdése értelmében a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat azonban nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A bíróság tehát a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához általában kötve van, a kereseti kérelemhez kötöttség azonban nem jelenti azt, hogy a fél által megjelölt jogcímhez is kötve lenne. A bíróság a fél kérelmének helyt adhat akkor is, ha a fél által előadott tények a kérelmet más jogcímen alapozzák meg.

A felperes keresetében az I. r. alperes hibás teljesítésére hivatkozással utalt szavatossági jogaira is.

A vételárrész és kamatai visszafizetésére irányuló kereseti kérelmét tartalma szerint azon tényállásra alapítva terjesztette elő, hogy az I. r. alperes nem tett eleget a 2009. október 15-i megállapodásban vállalt 15 napos tehermentesítési kötelezettségének. Ezirányú keresete - annak tárgya és tartalma alapján - a Ptk.370. § rendelkezései alapján bírálendő el. Ennek körében megállapítható, hogy az I. r. alperest a Ptk.370. § (4) bekezdésének utolsó fordulata értelmében a jelzálogteher tekintetében - függetlenül attól, hogy ezt a felperes a 2009. augusztus 11-i szerződéskötéskor felismerte-e, illetve ilyen kötelezettségvállalást az I. r. alperes tett-e - jogszavatosság terheli. A felperes erre figyelemmel a Ptk.370. § (1) bekezdése értelmében megfelelő határidő kitűzésével tehermentesítést követelhetett. A 2009. október 15-i megállapodás az augusztus 11-i szerződés módosításának, nem pedig új

szerződésüknek minősül, mely egyúttal a felperes - megfelelő határidő kitűzésével való - tehermentesítésre irányuló követelését is magában foglalja. Az abban szabott határidő azonban eredménytelenül telt el, a felperest erre tekintettel a Ptk.370. § (2), illetve (3) bekezdésében foglalt jogok illetik meg. A felperes nem kívánta a dolog tehermentesítését, ez önmagában is megteremti a Ptk.370. § (3) bekezdésében foglalt elállási jogát. Mindemellett az is megállapítható, hogy a tehermentesítés a felperesre nézve aránytalan költséggel járt volna, hisz az általa visszatartott 1.800.000.-Ft-os vételár több mint kétszerese volt a tehermentesítésre fordítandó (az október 15-i szerződés 1. és 4. pontjában meghatározott) összeg.

A fenti körülmények mellett a felperes I.r. alperessel szembeni kereseti kérelme tartalma szerint az adásvételi szerződéstől való elállási nyilatkozattal is azonosítható. Ezzel kapcsolatosan utal az ítélet tábla arra, hogy a következőes bírói gyakorlat szerint (BH.2005.393.) az elállásra irányuló nyilatkozatban nem szükséges az elállás okát és jogcímét megjelölni.

Az anyagi jogi tartalma szerint tehát elállásnak minősülő keresetindítással a felperes a Ptk.320. § (1) bekezdése alapján a szerződést felbontotta, így a Ptk.319. § (3) bekezdése értelmében a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az I. r. alperes tehát az elsőfokú ítéletben foglaltak szerint köteles visszafizetni a már átvett vételárrészt és kamatait a felperes javára.

Az I. r. alperes fellebbezésében foglaltakkal kapcsolatosan az ítélet tábla rámutat arra, hogy az elállás Ptk.319. § (3) bekezdésében foglalt jogkövetkezményeinek levonása körében a bíróságnak a már teljesített szolgáltatások visszarendezése tekintetében áll fenn döntési kötelezettsége: a visszajáró szolgáltatásokról tehát az ellenérdekű fél ellenkérelme, vagy viszontkeresete hiányában is köteles a bíróság döntenie. A perbeli esetben a felperes által nyújtott és az I. r. alperes által átvett szolgáltatás a vételár rész volt, ez a fentebb kifejtettek szerint visszajár a felperesnek. A vételárral szembeni ellenszolgáltatás az I. r. alperes részéről a tulajdonjog átruházása lett volna, amelyre azonban nem került sor, így arról a bíróságnak nem kellett rendelkeznie. Az I. r. alperesnek a fellebbezésében hivatkozott használati díj iránti igénye ugyanakkor már olyan többlettényálláson alapuló követelés, melynek érvényesítése viszontkeresetet, vagy beszámítási kifogást kívánt volna meg, az I. r. alperes azonban az elsőfokú eljárás során ilyen igénnyel egyáltalán nem élt, ebben a körben annak ténybeli és jogi alapjait sem adta elő. Erre tekintettel az elsőfokú bíróságnak nem kellett és nem is lehetett e tekintetben határoznia, a másodfokú eljárás során pedig a Pp.147. § (1) bekezdésében, a Pp.235. § (1) bekezdésében és a Pp.247. § (3) bekezdésében foglaltak az ilyen tartalmú hivatkozás és az erre alapított igény érdemi vizsgálatára nem biztosítanak eljárásjogi kereteket.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítéletnek az I. r. alperest a felperes javára marasztaló rendelkezéseit - az indokai fentiek szerinti megváltoztatásával - a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező I. r. alperest a Pp.78. § (1) bekezdése alapján kötelezte, hogy fizessen meg a felperesnek a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerint megállapított - Áfát is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget. Az I. r. alperes fellebbezésével kapcsolatosan felmerült feljegyzett fellebbezési illetéket az I. r. alperes személyes

költségmentességére tekintettel a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A felperesnek az I. r. alperessel szemben a fentebb kifejtettek szerint szerződésből fakadó igénye áll fenn. A felperes megítélése szerint követelése az I. r. alperes által várhatóan nem nyer majd kielégítést. Az igényérvényesítés jelenlegi szakaszában azonban ezt a felperesi álláspontot semmilyen peradat nem igazolja. Mindaddig, amíg az I. r. alperessel szembeni követelés végrehajtása meg nem hiúsul, nem állapítható meg a felperes oldalán - a keresettel érintett vételárrészt illetően - kár bekövetkezte. Az I. r. alperessel szemben jogszavatosságon alapuló felperesi követelés behajthatatlanságának igazolásáig a II. r. alperessel szemben érvényesített kártérítés iránti követelés idő előtti. Etekintetben a Pp. 130. § (1) bekezdés f.) pontjának első fordulata folytán alkalmazandó Pp.157. § a.) pontjában foglalt - és a Pp.158. § (1) bekezdése szerint hivatalból észlelendő - permegszüntetési ok áll fenn. Erre tekintettel az ítélet tábla a Pp.251. § (1) bekezdése alapján a pert a II. r. alperessel szemben megszüntette, és az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részében hatályon kívül helyezte. A felperes illetékfeljegyzési jogára figyelemmel feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az Itv.58. § (1) bekezdés f.) pontja alapján mérsékelte és a mérsékelt illeték megfizetésére a fellebbező felperest kötelezte.

Győr, 2012. december 3.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: