

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gerencsér András Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a dr. Molnár Levente Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen foglaltó kétszeres összegének megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. február 15. napján kelt 26.G.41.564/2011/28. számú ítélete ellen az alperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.500.000,- (Egymillió-ötszázezer) Ft + áfa első- és másodfokú ügyvédi munkadíjat és az államnak az állami adóhatóság külön felhívására a felek illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 3.400.000,- (Hárommillió-négyszázezer) Ft első- és másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a S..... Kereskedelmi és Vendéglátó Kft. egyedüli tagja az alperes volt, amely társaságnak 2009. szeptember 1-jétől az alperes lett a jogutódja. A Budapest V. kerület ... u. 10. szám alatt három különböző hrsz.-on nyilvántartott ingatlan állt a S..... Kft. tulajdonában. Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a .../0/A/1 hrsz.-ú raktár megjelölésű ingatlan, természetben a Budapest, V. kerület ... u. 10. szám alatt a pinceszinten található, alapterülete 27 m²; a .../0/A/5 hrsz.-ú üzlethelyiség megjelölésű ingatlan, természetben a Budapest V. kerület ... u. 10. szám alatt a földszinten található, alapterülete 239 m²; a .../0/A/6 hrsz.-ú iroda megjelölésű ingatlan, természetben a Budapest, V. kerület ... u. 10. szám alatt a földszinten található, alapterülete 184 m². Az ingatlan-nyilvántartási adattal szemben a valóságban a .../0/A/5 hrsz.-ú ingatlan az alperes által 2005-ben elbontott galéria miatt 75 m²-rel kisebb alapterületű volt. Nem került sor sem a galéria visszaépítésére, sem pedig az ingatlan-nyilvántartási adatoknak a valós adatokhoz történő igazítására.

A felperes, megtekintve a fenti ingatlanokat, azokat megvásárolni kívánta. Az alperessel történt egyeztetés során a felek abban állapodtak meg - az üzletrész tulajdon átruházása esetén fel nem merülő visszerthes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségre is figyelemmel - , hogy a felperes nem az ingatlanokat, hanem az azok feletti rendelkezési jog megszerzése végett magát az ingatlan

tulajdonos gazdasági társaság 100 %-os üzletrészét vásárolja meg az alperestől. Ennek alapján a felperes mint vevő és az alperes mint eladó között 2008. december 31-én írásban üzletrész adásvételi szerződés jött létre. A felek abban állapodtak meg, hogy a S..... Kft. 3.000.000,- Ft törzsbetétéjéhez tartozó üzletrészét a felperes 86.500.000,- Ft-ért megveszi, ezen túlmenően a felperest terheli a S..... Kft.-nek az alperessel szemben tagi kölcsön címén fennálló 163.500.000,- Ft tartozása is. Az üzletrész adásvételi szerződésben a S..... Kft. tulajdonát képező ingatlanok bemutatására és rögzítésére is sor került. A felperes a szerződés megkötése jeléül 30.000.000,- Ft-ot foglaló címén a P.... és Gy... Ügyvédi Iroda ügyvédi letéti számlájára, átutalással megfizetett. A megállapodás szerint a hátralékos vételárból a felperesnek 40.000.000,- Ft-ot 2009. január 10-ig kellett az ügyvédi letéti számlára átutalással megfizetnie, míg a teljes vételárat, valamint a tagi kölcsön címén fennálló társasági tartozás teljesítéséhez szükséges forrást, azaz 180.000.000,- Ft-ot 2009. február 10-ig kellett a felperesnek megfizetnie. A felperes tájékoztatta az alperest arról, hogy a 180.000.000,- Ft-ot bankkölcsönből kívánja kifizetni, ezért a felek megállapodtak abban is, hogy amennyiben ezen összeg megfizetésére való kötelezettségét 2009. február 10-ig nem tudja a felperes teljesíteni, úgy az alperes a szerződéstől elállásra és a szerződésszegés egyéb jogkövetkezményei érvényesítésére nem jogosult abban az esetben, amennyiben a szerződésben rögzített időpontokig az ott meghatározott vételárat ügyvédi letéti számlára történő utalással teljesíti. A felek kikötötték azt is, hogy 45 napot meghaladó fizetési késedelem esetén jogosult az alperes eladóként egyoldalú nyilatkozattal a foglaló összege megtartása mellett a szerződéstől elállni.

A felperes sem a szerződésben, sem szóban nem kapott tájékoztatást arról, hogy a .../0/A/5 hrsz.-ú ingatlan alapterülete eltér az ingatlan-nyilvántartási adatoktól. A felperes ugyanakkor az ingatlanok megtekintésekor nem tudta felismerni az eltérést, figyelemmel arra, hogy a földszinti, átjárható ingatlanok mérete szinteltolás miatt szemmel nehezen volt ellenőrizhető.

Az üzletrész adásvételi szerződésnek megfelelően a felperes a 30.000.000,- Ft összegű foglalót a szerződéskötés napján megfizette.

A K.... Holding Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. 2009. február 16-án a perbeli ingatlanokra vonatkozóan vételi ajánlatot tett a felperesnek.

A felperes az üzletrész adásvételi szerződés megkötését követően a Budapest V. kerületi Önkormányzattól szerzett információ alapján ismerte meg azt a tényt, hogy a .../0/A/5 hrsz.-ú ingatlanban korábban volt galéria, ami a szerződéskötés előtt elbontásra került, és hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett 239 m² alapterülettel szemben 75 m²-rel kisebb. A K.... Holding Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. e körülmény ismeretében a vételi szándékától elállt. A helyzet megoldásaként az alperes sem a vételár csökkentését, sem az elbontott galéria visszaépítését nem ajánlotta fel. A felperes a 2009. január 10-vel esedékes vételárrészletet nem fizette meg.

A felperes a 2009. március 24-én postára adott - szerződéstől történő elálló - nyilatkozatának az alperes részére történő kézbesítésére 2009. március 25-én került sor. Az üzletrész adásvételi szerződéstől történő elállását azzal indokolta, hogy az alperes szerződésszegő magatartást tanúsított, mivel hibásan teljesített, mert a .../0/A/5 hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lappal szemben nem 239 m²

alapterületű, hanem 75 m²-rel kisebb. Ezen kellékszavatosságon túl az alperes azzal is megszegte a szerződést, hogy engedély nélkül végezte a galéria bontását. Minderre tekintettel felszólította az alperest a foglalo kétszeres összegének visszafizetésére.

Az alperes a 2009. március 23-án kelt nyilatkozatában a felperes fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése miatt ugyancsak elállt az üzletrész adásvételi szerződéstől, egyúttal felhívta a letéteményes ügyvédet az alperest megillető foglalo kifizetésére. Az alperes elálló nyilatkozata a felperes részére 2009. március 31-én került kézbesítésre.

Az alperes 2012. február 27-től felszámolási eljárás alá került. A felperes a foglalo kétszeres összege megfizetése iránti hitelezői igényét a felszámolási eljárásban bejelentette.

A felperes az elsőfokú bíróságra 2011. augusztus 26-án benyújtott keresetében az alperest a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján 60.000.000,- Ft és perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Arra hivatkozott, hogy az üzletrész adásvételi szerződés aláírását követően derült ki, hogy a .../0/A/5 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban és a szerződésben megjelölt 239 m² alapterülethez képest 75 m²-rel kisebb alapterületű, mint ahogy azt az eladó alperes szavatolta, emiatt a K.... Holding Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. a vételi szándékától elállt. A felperest kizárólag a S..... Kft. tulajdonában lévő ingatlanvagyon motiválta a vételkor, mivel azt kívánta megvásárolni továbbértékesítési céllal. Mivel az alperes szerződésszegésére alapított elálló nyilatkozata szerint az alperes hibájából hiúsult meg az üzletrész adásvételi szerződés teljesítése, ezért a letett foglalo kétszeres összege jár a részére. A szerződéskötést megelőzően sem a galéria elbontásáról, sem annak visszaépítéséről nem rendelkezett információkkal, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében és az alperes adásvételi szerződésben rögzített kötelezettségvállalásában bízva vásárolta meg az ingatlant. Az alperes a Ptk. 367. § (1) bekezdésébe ütköző módon járt el, nem tájékoztatta a felperest, illetve félretájékoztatta az adásvétel tárgyát képező dolog lényeges paramétereiről. A 2009. január 10-én esedékes vételárrészletet azért nem fizette meg, mert ekkor már tudomást szerzett az önkormányzattól az ingatlannal kapcsolatos problémáról, mellyel kapcsolatban többször, szóban egyeztetett az alperessel.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felek üzletrész adásvételi szerződést kötöttek azon túl, hogy ebben a szerződésben rögzítették a S..... Kft. tulajdonában álló ingatlanokat is. A felperes a 2009. január 10-én esedékes 40.000.000,- Ft-ot sem fizette meg, ezért a 2009. március 23-án kelt levelével az üzletrész adásvételi szerződéstől elállt. Álláspontja szerint a felperes szerződésszegése miatt az elállására tekintettel szűnt meg a szerződés. Előadta azt is, hogy a felperes a felek közti tárgyalás során nem jelezte, hogy az üzletrészt milyen célból vásárolja meg és azt sem, hogy az üzletrészen történő felperesi tulajdonszerzést követően az ingatlanokat értékesíteni kívánja. Hivatkozott arra, hogy a felperes az ingatlanokat a szerződés megkötését megelőzően megtekintette,

azok állapota, jellemzői ismeretében vásárolta meg az ingatlantulajdonos cég üzletrészét, a szerződéskötést követően az ingatlanok alapterületében nem következett be változás. Az alperes külön nem vállalt szavatosságot azért, hogy azok alapterülete az ingatlan-nyilvántartáson feltüntetett adatokkal megegyezik, mivel a felek nem ingatlan, hanem üzletrész adásvételi szerződést kötöttek. Hivatkozott arra is, hogy a galéria nem teljes mértékben, csak ideiglenesen és csak részben került elbontásra.

Mindezek alapján - álláspontja szerint - az alperest a fogláló megilleti, mivel a felperes fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt nem ment teljesezésbe a szerződés.

A Fővárosi Törvényszék a 2013. február 15-én kelt 26.G.41.564/2011/28. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000.000,- Ft-ot és 1.270.000,- Ft perköltséget. Megállapította, hogy az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt 900.000,- Ft kereseti illetéket az alperes köteles megfizetni az állam javára, külön felhívásra.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a perben pontosított, egybehangzó nyilatkozatok és a tanúvallomások által alátámasztottan a felperes nem üzletrészt, hanem az üzletrész tulajdonnal érintett gazdasági társaság vagyonába tartozó ingatlanokat kívánta megvásárolni. A felperest nem a S..... Kft. továbbműködtetése, gazdasági tevékenysége folytatása motiválta, hanem a társaság tulajdonát képező ingatlanok feletti rendelkezési jog megszerzése. Maga az alperes is úgy nyilatkozott a perben, hogy a felperes ingatlan tulajdont kíván szerezni. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján ezért megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a S..... Kft.-beli alperesi üzletrész átruházására kötött adásvételi szerződés megkötésekor lényegi döntő kérdést, szerződéses elemet a S..... Kft. tulajdonát képező ingatlanok jelentették. Mindezt a szerződés tartalma is alátámasztja, mivel kifejezetten ingatlan adásvételi szerződéses tartalomnak megfelelően rögzítette az egyes ingatlanokat, azok tulajdonságait, az ingatlan-nyilvántartási adatokat, továbbá az alperes eladóként az ingatlanokkal kapcsolatos jogszatosságra nézve is nyilatkozott. Mivel a szerződés lényeges tartalmi elemét az ingatlanok képezték, ezért az ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérő teljesítés nem jelenthetett szerződésszerű teljesítést.

A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperes eladóként nem teljesítette tájékoztatási kötelezettségét, mivel nem közölte a felperessel az ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérő állapotot, azt, hogy az egyik ingatlan 75 m²-rel kisebb alapterületű. Ezen lényeges ingatlantulajdonságra nézve az alperest tájékoztatási kötelezettség terhelte a felperes felé, amely az ingatlan-nyilvántartási adattal eltérő állapot esetén azt is jelentette, hogy erre külön, kifejezetten fel kellett volna hívnia a felperes figyelmét. Az alperes tisztában volt azzal, hogy az általa elbontott galéria miatt az egyik ingatlan ingatlan-nyilvántartásban szereplő alapterülettől eltérő alapterülettel rendelkezik, azonban elmulasztotta erre a felperes figyelmét felhívni, egyértelmű tájékoztatást adni.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság azt az alperesi hivatkozást, hogy a felperes az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolta meg. A megtekintés a

szemrevételezéssel megállapítható, látható tulajdonságokra vonatkozik. Nem hivatott kiváltani a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérő állapotra vonatkozó eladót terhelő közlési kötelezettséget. A vevő által gyakorolt megtekintés nem jelent a vevő oldalán méretbeli kontrollálási kötelezettséget. A felperesre nem volt áthárítható az alperest terhelő tájékoztatási kötelezettség elmaradása, a nem jelzett ingatlan-nyilvántartási adattól eltérő, valós állapot fel nem ismerése.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a szerződés tárgyát képező, az ingatlantulajdon feletti rendelkezési jogot biztosító üzletrész, az üzletrész értékét egyedül adó ingatlantulajdon nem felelt meg a szerződésben rögzítetteknek, a felek közti megállapodásban a valós állapottól eltérő ingatlan-nyilvántartási adatoknak. Az alperes eladóként nem a szerződésben foglaltaknak megfelelően, hanem hibásan teljesített. Az alperes meg sem kísérelte az ingatlanok alapterületére vonatkozó tájékoztatás adását, valamint a hibás teljesítése orvoslását.

Annak ellenére, hogy a felperes hibás alperesi teljesítésre alapított elállásáig dokumentálásra nem került a nem szerződésszerű alperesi teljesítés, az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes szavatosságból eredő igényéről és annak alapjáról az alperes tudott, saját elállása előtt arról is, hogy elfogadható megoldási javaslata hiányában a felperes elállni készül a szerződéstől.

... tanúvallomásából az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes 2009. március 24-i írásbeli elálló nyilatkozatát a felperes székhelyén nem vette át, az átvételt megtagadta, az alperes tudomást szerzett a felperesi elálló nyilatkozat postai úton történő megküldéséről, ezért a kézbesítéssel való hatályosulást megelőzően a felperes elállási szándékáról és az elállás okáról is tudomást szerzett.

Mivel a felperes írásbeli elálló nyilatkozata volt az, amely előbb, azaz 2009. március 25-én került kézbesítésre az alperes részére, ezért a felperes elálló nyilatkozata eredményezte a szerződés egyoldalú megszüntetését; az elállási ok az alperes nem szerződésszerű, hibás teljesítése volt az, ami már a szerződéskötéskor fennállván az alapja volt a szerződés teljesítése megghiúsulásának.

A vételár fizetésre köteles felperes megismerve az alperes hibás teljesítését, kellékszavatossági felelőssége előálltát, szavatossági igénye rendezéséig a Ptk. rendelkezései szerint jogosult volt visszatartani a szerződés szerint esedékes vételár- részletet. Az alperes a szerződéskötéskor fennálló hibás teljesítése orvoslását nem tagadhatta meg, nem tehetette függővé a felperes 2009. január 10-én esedékes vételárrész fizetésétől. Az alperes kellékszavatossági felelősségét elmulasztó, elhárító magatartását sem ténybeli, sem jogszabályi alap nem indokolta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatásával a felperes keresetének az elutasítását.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a felek által megkötött üzletrész adásvételi szerződést ingatlan adásvételi szerződésnek. A leplezett szerződéssel kapcsolatban hivatkozott a Ptk. 207. § (6) bekezdésére és a BH 2001/29. számú eseti döntésre. A perbeli esetben azonban szóba sem jöhet az, hogy az üzletrész adásvételi szerződést bármelyik szerződő fél színlelte volna, vagy az másik szerződést leplezett volna. A felek valós akarata arra irányult, ami a szerződés tényleges tárgyát képezte. Ennek megfelelően a felek szerződését és az

érvényesíthető szavatossági jogokat is ennek alapján, azaz a szerződés tényleges tárgyára, az üzletrészre vonatkoztatva kell megítélni. Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy üzletrész átruházása esetén a társasági vagyron részét képező ingó, illetve ingatlan vagyontárgyra vonatkozóan nem lehet szavatossági igényt érvényesíteni (BDT 2008/1815).

Hivatkozva a Ptk. 305. § (1) bekezdésére előadta, hogy a hibás teljesítés szabályainak alkalmazása mindenképpen feltételezi a teljesítés megtörténtét, amely nélkül hibás teljesítésről nem lehet beszélni, az azzal kapcsolatos szavatossági jogok, igények idő előttiak. Az üzletrész adásvételi szerződés eladó általi teljesítésére akkor kerül sor, amikor az eladó az üzletrész tulajdonjogát átruházza a vevőre. Ezzel kapcsolatban felhívta a figyelmet a szerződés 6.1. pontjában rögzítettekre, amelyben a felperes valamennyi kötelezettségének teljesítéséig az üzletrészen a tulajdonjogát fenntartotta. A tulajdonjog fenntartásához pedig mindennek előtt az a joghatás fűződik, hogy a vevő a tulajdonjogot nem szerzi meg. Mindezek alapján a felperes elállása jogszerűtlen volt.

A fentieken túl hangsúlyozta, hogy álláspontja szerint a galéria elbontásából eredő alapterületbeli eltérés nem tekinthető hibának. Jelen esetben ugyanis arról volt szó, hogy egy ideiglenesen elbontott és az ingatlanban tárolt, bármikor pár nap alatt és csekély költségen visszaépíthető galéria elbontásra került egy átépítés alatt álló ingatlanban. Álláspontja szerint egy ebből eredő alapterület csökkenés nem tekinthető hibának, csak egy építés alatt álló terület ideiglenes állapotának. A fentieket támasztja alá **P. Z.** tanúvallomása is. Ezen túlmenően a fentieket képekkel kívánta szemléltetni.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében helytelenül és iratellenesen vonta le azt a következtetést is, hogy az alperes nem tudott a galéria elbontásáról, ezért tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes megszegte a Ptk. 367. § (1) és (2) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségét és hibásan teljesített. Álláspontja szerint a felperesnek kellő gondosság mellett tudnia kellett a galéria elbontásáról és ennek az ingatlan alapterületére gyakorolt hatásáról. Hangsúlyozta, hogy a felperes üzletszerűen, rendszeresen foglalkozik ingatlanok fejlesztésével, felmérésével, értékesítésével és hasznosítással, ezért mint szakcégtől elvárható, hogy az átlagosnál nagyobb gondossággal győződjön meg a szerződéskötést megelőzően az ingatlan tulajdonságairól. A fellebbezésben szereplő képeken jól látszik a galéria elbontásának a helye, továbbá több tanúvallomással bizonyította, hogy a felperes tisztában volt azzal, hogy az épületben félbe lett hagyva az építkezés és ezért az ingatlan csak félig kész, illetve félig elbontott állapotban van. Az elbontott galéria alapterülete az egész helyiség alapterületéhez viszonyítva jelentős nagyságú volt, azaz a felperes által hibaként beállított eltérésnek az ingatlan megtekintésekor mindenképpen szembe kellett tűnnie, figyelemmel a felperes főtevékenységéből eredő tapasztalatára, is azt a felperesnek kifejezett figyelemfelhívás, valamint különösebb vizsgálódás és mérés nélkül is észlelnie kellett volna.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú eljárásban csatolta az „Üzlethelyiség értékmeghatározás” elnevezésű tájékoztató füzetet, melyet a felperes is megkapott az üzletrész adásvételi szerződés megkötését megelőzően, melynek tényét a felperes a 2012. szeptember 27-i tárgyaláson meg is erősített. Ennek a dokumentumnak az első oldalán egyértelműen szerepel, hogy az üzlethelyiség

értékének meghatározásakor értékcsökkentő tényezőként vették figyelembe, hogy a „galéria szint jelenleg el van bontva”. Ennek a dokumentumnak a részét képezte az egyes szintek alaprajza, mely tartalmazza a galéria alaprajzát is. Mindez azt jelenti, hogy kellő gondosság mellett a felperesnek is tudnia kellett, hogy az ingatlanban korábban galéria volt, amely el lett bontva a felújítási munkák miatt. Sétélmezte, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul és jogszabálysértő módon mellőzte ezen bizonyíték értékelését. Kiemelte még, hogy a felperesnek mint szakcégnek tudnia kellett, hogy a galéria alapterületét az ingatlan hasznos alapterületéhez hozzá kell számítani, azaz azt, hogy a galéria ideiglenes elbontásával az ingatlan alapterülete csökkent. Ezzel kapcsolatban hivatkozott még a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésére, valamint az 1/2004. (XII.2.) PK vélemény 1. pontjára. Mindez azt jelenti, hogy a felperesnek már a szerződéskötéskor ismernie kellett az általa megjelölt problémát, azaz a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése alapján nem érvényesíthetett jogszerűen szavatossági igényt az alperessel szemben a galéria elbontásához kapcsolódóan.

A felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére nem bizonyította a per folyamán azt, hogy az elállási nyilatkozatának közlését megelőzően jelezte volna az alperes felé, hogy a galéria elbontásával kapcsolatban kifogásai merültek fel, vagy kérte volna az alperestől az állítólagos hiba kijavítását. Így a felperesnek nem sikerült az elsőfokú eljárás során bizonyítania azt sem, hogy a Ptk. 306. § (1) bekezdése szerinti sorrendiség követelményének betartásával járt volna el a felperes akkor, amikor közölte elállási nyilatkozatát. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság a bizonyított tények helytelen értékelésével iratellenes és okszerűtlen megállapításokon keresztül jutott arra a megalapozatlan következtetésre, hogy a felperes kérte az általa állított hiba kijavítását az alperestől, az elállási szándékának közlését megelőzően. A fentiek alátámasztják, hogy a felperes elállási nyilatkozatának közlése jogszerűtlen volt, mivel arra a Ptk. 306. § (1) bekezdésének megsértésével került sor.

Álláspontja szerint a felperes által állított hiba a Ptk. 306. § (1) bekezdésének b) pontja szerint jelentéktelen hibának minősül, mivel az ellenszolgáltatáshoz képest viszonylag kisebb költséggel a hiba javítható volt, amely miatt a felperes jogszerűen nem állhatott volna el a szerződéstől.

Ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította, a felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy az elállási nyilatkozatát megelőzően jelezte az alperes felé az általa kifogásolt hibás teljesítést és kérte annak kijavítását. A felperes azonban ezen bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, ennek ellenére az elsőfokú bíróság bizonyítékok nélkül, téves és iratellenes megállapításokból levont helytelen következtetések miatt figyelmen kívül hagyta az alperes által szolgáltatott tanúvallomásokat és valónak fogadta el a felperes állításait, megsértve ezzel a Pp. bizonyítási eljárás lefolytatására vonatkozó szabályait. A felperes semmilyen bizonyítékot nem szolgáltatott arra vonatkozóan, hogy ténylegesen jelezte volna az alperesnek az alapterülettel kapcsolatos kifogásait, valamint elmulasztotta bizonyítani, hogy az elállást megelőzően kérte volna a hiba kijavítását vagy közölt volna bármilyen más szavatossági igényt. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabálysértést követett el, amikor bizonyítás nélkül, az alperesi ellenbizonyítás figyelmen kívül hagyásával állapította meg a tényállást és valónak fogadta el a felperes állításait.

Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor az általa csatolt bizonyítékokat nem vette figyelembe, amelyek egyértelműen cáfolták a felperesi állítások valótlanosságát, és nem adta meg a figyelmen kívül hagyás kellő indokát sem.

A fent részletesen kifejtettek alapján a felperes hibás teljesítésre alapított elállása jogszerűtlen volt, ezért a Ptk. 245. §-a alapján a foglaló kétszeresének megfizetésére nem tarthat igényt.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a felek üzletrész adásvételi szerződést kötöttek, azt azonban az ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembe vételével kell vizsgálni, mivel mindkét fél által lényeges tartalmi elem volt az ingatlan vagyon. A Ptk. magyarázata szerint a szerződés színlelt volta csak abban az esetben állapítható meg, ha mindkét szerződő fél akarata a jogviszonyukban egy másik szerződés rendelkezéseinek érvényesülésére vonatkozott. A perbeli esetben a felek akarata az üzletrész és ezzel együtt az ahhoz tartozó ingó- és ingatlanvagyon átruházására irányult. Sem a felperes, sem az alperes nem színlelte a valódi szerződéses akaratát.

A szavatossági igény időelőttiségével kapcsolatban előadta, hogy az alperes szavatolt a szerződésben az alapterület ingatlan-nyilvántartással megegyező nagyságáért, a felperes vételi szándéka erre a nagyságú ingatlanra terjedt ki, ennek ismeretében alkudták ki a felek a vételárat. A Ptk. magyarázata szerint a teljesítés hibás lehet akkor is, ha a szolgáltatás nem felel meg a szerződés tartalmának. Ezen túlmenően az alperes a per során egymásnak ellentmondó tényállításokat tett a galériával kapcsolatban. Az önkormányzat által beszerzett iratokból megállapítható, hogy a galéria elbontására hatósági engedély nélkül került sor, annak ellenére, hogy a bontás engedélyköteles tevékenység. A hivatalos dokumentációból ugyanakkor nem derül ki, hogy a galéria visszaépítése megtörtént-e.

Az ingatlan alapterülete az ingatlan lényeges tulajdonsága, az ebben valós téves tájékoztatás, az ingatlan-nyilvántartástól eltérő állapot lényeges és az alperesnek felróható mulasztás. A bírói gyakorlat szerint a csekély mértékű eltérés valóban nem sorolható a hibás teljesítések körébe, azonban a perbeli esetben az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adathoz képest 31 %-kal kisebb volt az ingatlan alapterülete, ami már jelentős eltérés és megalapozza a hibás teljesítés megállapítását. Az pedig, hogy az alperes szerint kis költséggel visszaállítható lett volna a galériaszint, nem csökkenti a hiba jelentőségét, ugyanis az a közhiteles nyilvántartásban szereplő adattól való lényeges eltérésben áll, ezért irreleváns, hogy a helyreállításnak egyébként az alperes szerint milyen költségvonzata lett volna.

Szemrevételezéssel nem állapítható meg egy ingatlan alapterülete, továbbá az üzletrész adásvételi szerződésben a felperes csak arról nyilatkozott, hogy az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg. Az, hogy a felperes észlelte a galéria elbontott állapotát, még nem jelenti azt, hogy a felperes tudott vagy tudnia kellett volna az ingatlan méretének ingatlan-nyilvántartáshoz képest való csökkenéséről. Az „Üzlethelyiség értékmeghatározás” megnevezésű tájékoztató

füzet még nem bizonyítja, hogy az alapterület csökkenéséről az alperes tájékoztatta volna a felperest, mivel ugyanebben a dokumentumban az ingatlan alapterülete 423 m²-ben lett meghatározva, ami az üzletrész adásvételi szerződésben foglalt alapterületekkel egyező érték.

A perbeli esetben - álláspontja szerint - egyértelműen jelentős szerződésszegést követett el az alperes, továbbá a hiba felismerésével a felperes elveszítette a teljesítéshez fűződő érdekét és kijavítással sem lett volna orvosolható a fennálló érdeksérelem, ezért állt el a szerződéstől; elállása jogszerű volt.

Az alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan és iratellenesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki.

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján hangsúlyozza, hogy a felperes egy olyan szakcég, amelynek a tevékenységi körébe tartozik többek között saját tulajdonú ingatlan adásvétele, ingatlan ügynöki tevékenység, ingatlankezelés és építmény üzemeltetés. A felperes az üzletrész adásvételi szerződés megkötése előtt nem csak megtekintette a perbeli ingatlanokat, hanem az alperes a rendelkezésére bocsátotta - amit a felperes a fellebbezésében el is ismert - a 2008. november 6-án kelt „Üzlethelyiség értékmeghatározás” elnevezésű dokumentációt, amelynek többek között részét képezi a pince alaprajz, a földszinti alaprajz és a galéria alaprajz. Ez a dokumentáció tartalmazza az üzlethelyiség adatait, azt, hogy az alapterület 423 m² + 27 m² raktár, továbbá értékcsökkentő tényezőként a galériaszint jelenlegi elbontott állapota és belül bontott állapota került feltüntetésre. A piac szerinti értéket 285.532.165,- Ft-ban, míg a menekülési ár - 15 %-kal csökkentett piaci értéken - 246.102.231,- Ft-ban került meghatározásra. A dokumentáció részét képezi a pince, földszint és galéria alaprajza azzal, hogy mindegyik alaprajzon a terület nagysága egyértelműen feltüntetésre került.

Kiegészíti továbbá a másodfokú bíróság a tényállást azzal, hogy az alperes kérésére 2009. február 18-án a ... Bank Zrt. nyilatkozott a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájárulásról, annak feltételeiről.

A felperes 2009. február 23-án kelt levelében személyes megbeszélésre utalva az üzletrész adásvételi szerződés oly módon történő módosítására tett javaslatot, hogy a szerződésben eredetileg vevőként szereplő cég helyett egy új cég lépjen be. A személyes megbeszéléseken felvetett esetleges új fizetési ütemezés tekintetében felvette a kapcsolatot az érintett bankkal, és beszerezte az ehhez szükséges nyilatkozatot, ezért egy esetleges szerződésmódosítás esetén ennek sem látta akadályát.

Az így kiegészített tényállás alapján a Ptk. 245. § (1) bekezdésére alapított keresetre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta, hogy a teljesítés megghiúsulásáért kizárólag az alperest terheli-e a felelősség.

Az elsőfokú bíróság az üzletrész átruházási szerződést - jelen esetben - annak speciális kikötéseire tekintettel vizsgálta, azaz ténylegesen az ingatlanok adásvételére vonatkozó rendelkezést és érdemben a felperes szavatossági igényét, az ebből következő szerződésszegést és az ehhez kapcsolódó foglalt.

Tény, hogy a peres felek üzletrész átruházási szerződést kötöttek, az alperesi társaságnak egy személy volt a tulajdonosa, a cégnek lényegében a perbeli ingatlanok képezték a tulajdonát, továbbá az alperes nem kívánta tovább működtetni a céget. A felperes pedig nem az alperesi céget, hanem az alperesi cég tulajdonát képező ingatlanokat kívánta az üzletrész átruházási szerződés keretén belül megvásárolni. A perbeli szerződés ennek megfelelően lényegében az ingatlan adásvételi szerződésnek felel meg, mivel mindkét fél szerződéses akarata az üzletrész átruházáson túlmenően az ingatlanok átruházása volt.

Tény, hogy a felperes az üzletrész átruházási szerződés megkötését megelőzően megtekintette az ingatlant, az „Üzlethelyiség értékmeghatározás” elnevezésű dokumentum és annak mellékletei átadásra kerültek a részére, ezért mindezekből, továbbá a rendelkezésre álló fényképfelvételek alapján az alapterület nagyságára is tekintettel még egy laikusnál is felmerült volna az alapterület eltérés.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes az „Üzlethelyiség értékmeghatározás” elnevezésű dokumentummal a felperest a szerződéskötés előtt tájékoztatta az ingatlanok méretéről, azok állapotáról. Az ezen dokumentumban meghatározott értéknövelő tényezők és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével került meghatározásra az üzletrész vételára és a tagi hitel, amelynek együttes összege az „Üzlethelyiség értékmeghatározás” elnevezésű dokumentumban szereplő menekülési árral gyakorlatilag megegyezik, ezen árnál 15 % mértékű értékcsökkenés lett meghatározva.

Mindez pedig azt jelenti, hogy a felperesnek mint szakcégnek a szerződéskötést megelőzően

tisztában kellett lennie a hasznosítható alapterülettel, továbbá - a fellebbezési ellenkérelemben kifejezetten elismert - galéria elbontott állapotával.

Az üzletrész adásvételi szerződés 4.5. pontja szerint a szerződő felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a vevő fizetési kötelezettségeit a fenti pontban meghatározott határidőben teljesíteni nem tudja, úgy 45 napot meghaladó fizetési késedelem esetén az eladó egyoldalú nyilatkozatával a foglalt összegének megtartása mellett jogosult a szerződéstől elállni.

Az üzletrész adásvételi szerződés 4.3. pontjában a felek a felperes következő fizetési kötelezettségét 2009. január 10-ig határozták meg, ekkor 40.000.000,- Ft-ot kellett volna teljesítenie. Az üzletrész adásvételi szerződés 4.4. pontja szerint a fennmaradó 180.000.000,- Ft összegű hátralékos tartozást 2009. február 10-ig kellett volna kifizetni azzal, hogy amennyiben - bankkölcsön hiányában - egy összegben nem tudja teljesíteni, úgy 2009. február 10-ig 65.000.000,- Ft-ot, 2009. március 10-ig 35.000.000,- Ft-ot, 2009. április 10-ig 35.000.000,- Ft-ot és 2009. május 10-ig 45.000.000,- Ft-ot kellett volna az alperesnek megfizetnie. Tény, hogy a

felperes a foglaló összegén kívül egyéb fizetési kötelezettségének nem tett eleget, a 2009. február 23-án kelt levelében a szerződés módosítására tett két javaslatot. Az alperes a 2009. március 23-án kelt levelével az üzletrész adásvételi szerződéstől arra tekintettel állt el, mivel a szerződés 4.4.b) pontjában meghatározott 65.000.000,- Ft-ot 2009. február 10-ig és 35.000.000,- Ft-ot 2009. március 10-ig nem fizette meg a felperes. A szerződéstől történő elállást a felperes 2009. március 31-én vette át, azaz az alperes ezen nyilatkozata ezen a napon hatályosult és ezzel az időponttal szűnt meg a peres felek között a szerződés.

A szerződés megszűnése szempontjából a másodfokú bíróság a felperes által 2009. március 24-én kelt és az alperes részéről 2009. március 25-én átvett elállási nyilatkozatot nem tudta figyelembe venni, mivel az abban hivatkozott ok - a szerződés hibás teljesítése - jelen eljárásban nem nyert bizonyítást.

A Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékok egybevetésével állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A bíróság mérlegelése kiterjed az egyes bizonyítékok bizonyító erejének megállapítására, másrészt a bizonyítékoknak és a felek, valamint a per egyéb résztvevői magatartásának egybevetésére és a maguk összességében való értékelésére. A bizonyítás eredményének mérlegelése a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróságot is megilleti, ezért a rendelkezésre álló bizonyítékokat felülmérlegelve jutott arra a következtetésre a másodfokú bíróság, hogy az alperes az üzletrész adásvételi szerződés teljesítése körében szerződésszegést nem követett el, úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ezért a felperest nem illeti meg a foglaló kétszeres összege.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Mivel a felperes mind az első, mind a másodfokú eljárásban peresztes lett, ezért az alperesnek mindkét eljárásban felmerült költségét a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell megfizetnie. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3 § (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel állapította meg, figyelemmel a pertárgyértékre és mindkét eljárásban kifejtett ügyvédi munkára tekintettel.

Mindkét felet illetékfeljegyzési jog kedvezmény illette meg, ezért az alperes első- és másodfokú pernyertességére tekintettel kell a felperesnek az elsőfokú eljárásban le nem rótt 900.000,- Ft kereseti illetéket és a másodfokú eljárásban le nem rótt 2.500.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket megfizetnie az államnak az adóhatóság külön felhívására a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2014. év március hó 13. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

. Kurucz Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő