

Győri Ítéltábla
Gf.IV.20.312/2012/16.szám

Az Győri Ítéltábla a dr. Vass Gellért és dr. Petrekovits Béla ügyvédek által képviselt **felperesnek** a dr. Frank József ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelensége iránt indított perében a Győri Törvényszék 2012. június 20. napján kelt G.20.304/2010/49. számú ítélete ellen a felperes által 50. és 52. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja. A felek által 2006. március 1-én a **település 1-i**,, és hrsz-ú ingatlanok adásvétele tárgyában kötött szerződését érvényessé nyilvánítja, az érvénytelenséget akként kiküszöbölve, hogy kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.920.000,- (Egymillió-kilencszázhuszezer) Ft és ennek 2006. március 1-től 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, 2013. július 1-ig pedig a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 600.000,- (Hatszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

A felperes 2.375.000,- (Kettőmillió-háromszázhetvenötezer) Ft, az alperes pedig 125.000,- (Egyszázhuszonötezer) Ft feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére köteles az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására.

A fentieket meghaladóan a felek maguk viselik a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a felek 2006. március 1-jén adásvételi szerződést kötöttek az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként nyilvántartott **település 1-i**.... és hrsz. alatti, továbbá a saját használatú útként nyilvántartott ... és hrsz. alatti ingatlanokra. A szerződés szerint az ingatlanokat kizárólag az "A" Bank Rt. jelzálogjoga, illetve a Város 1 Megyei Jogú Város Önkormányzatának elővásárlási joga terhelte. A vételárat a négy ingatlan tekintetében együttesen bruttó 38.400.000,- Ft-ban állapították meg. A szerződés 6. pontja szerint a vevő az ingatlanokat a helyszínen megtekintette, lényeges tulajdonságaikról

tájékoztató, azokat jelenlegi állapotukban vásárolja meg, azzal, hogy az ingatlanokon autókereskedést kíván létesíteni, ennek működtetéséhez, létesítéséhez szükséges engedélyek beszerzése a vevő kötelezettsége. Amennyiben az illetékes hatóságok az autókereskedés működtetéséhez szükséges engedélyt jogerős és végrehajtható határozatukkal megtagadják, a felperes jogosult elállni.

A szerződéskötést megelőzően a felperes csupán egy nyilatkozatot szerzett be az építésügyi hatóságtól arról, hogy a perbeli ingatlanok beépítésének elvileg nincs akadálya.

A ... hrsz. alatti ingatlanon távközlési földkábel, a ... hrsz-ú ingatlanon közcélú csatorna, ipari vízvezeték és elektromos földkábel, a ... -es hrsz-ú ingatlanon elektromos földkábel húzódik.

A felperes a létesíteni kívánt autószalonhoz szükséges vízbekötési tervek elkészítésére megbízást adott, a tervező a közműnyilatkozatok beszerzése során észlelte az ingatlanok alatt húzódó nagyszámú közművezeteket. 2006. október 18-án a "B" Rt. jelezte, hogy a ... hrsz. alatti ingatlanon üzemelő közüzemű ipari víz és csatornahálózatra szolgalmi jog megállapodást kell kötni.

A felperes keresetében a Ptk. 210. §. (3) bekezdésére alapítva kérte annak megállapítását, hogy a perbeli szerződés érvénytelen, mert a felek abban a közös téves feltevésben voltak, hogy a megvásárolt ingatlanok alatt nem húzódnak közművek. Kérte, hogy a bíróság az alperes 5.000.100,- Ft vételár visszafizetésére kötelezésével nyilvánítsa érvényessé a szerződést. Másodlagosan ugyanilyen összegben az alperes hibás teljesítésére figyelemmel árleszállítást kért.

Hivatkozása szerint a szerződéskötéskor az ingatlanok beépíthetősége lényeges körülmény volt, a közművekkel a felperesnek nem kellett számolnia, azok ténylegesen műszakilag lehetetlenné teszik a beépítést.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 6.G.20.805/2007/30. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította. Úgy foglalt állást, hogy a felek részéről a közművezetékek tekintetében a közös tévedés megállapítható, de az érvénytelenség kiküszöbölésére akarathiba esetében nincs lehetőség, a szavatossági igény pedig elévült.

A Győri Ítéltábla a Gf.IV.20.189/2009/4. számú végzésével a megyei bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes másodfokú perköltségét 400.000,- Ft-ban, az alperesét 100.000,- Ft-ban állapította meg.

Kifejtette, hogy amennyiben az akarathiba nem a szerződés létrehozására irányuló szándék, hanem csak a szerződés egyes feltételeinek tekintetében áll fenn, tehát ha utólag okkal megállapítható, hogy a fél a szerződést a valós körülmények ismeretében is megkötötte volna, csak más feltételekkel: a feltételek kialakításában szerepet játszó akarathiba, valójában az akarathibából következő érdeksérelem megszüntethetősége nem kizárt. Annak eldöntéséhez azonban, hogy az érdeksérelem kiküszöbölésének (a vételár módosításának), ezzel együtt a szerződés érvényessé nyilvánításának ténylegesen fennáll-e a lehetősége, nélkülözhetetlen annak tisztázása, hogy a közművek megléte milyen értékbeli tévedést idézett elő, azaz milyen hatással volt - a szerződéskötés időpontjára vetítve - az ingatlanok értékére. Erre a felperes által indítványozott szakértői bizonyítás útján kerülhet sor. Az

ingatlanok értékében való tévedés vizsgálata során lefolytatott szakértői bizonyításnak nem arra kell irányulnia, hogy a perrel érintett terület autószalon létesítésére alkalmas-e, hanem arra, hogy az adott terület (jellegéből, méretéből, fekvéséből, övezeti besorolásából stb. adódó) szokásos beépíthetőségére és ezen keresztül az értékére a közművekkel terhelt állapot milyen hatást gyakorolt.

A megismételt eljárás során a felperes keresetét módosította, a szerződés érvénytelenségének megállapítását elsődlegesen a Ptk.210.§ (1) és (4) bekezdése, illetve a Ptk.201.§ (2) bekezdése, másodlagosan a Ptk.210.§ (3) bekezdése alapján kérte. Kérte továbbá az alperes hibás teljesítésének és a tájékoztatási és együttműködési kötelezettség megsértésének megállapítását. Az érvénytelenség körében elsősorban az eredeti állapot helyreállítását, másodsorban a vételár leszállítását, továbbá a beruházásainak megtérítését igényelte.

A Győri Törvényszék a megismételt eljárás eredményeként hozott ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 889.000,- Ft perköltséget azzal, hogy ezt meghaladóan a felek maguk viselik a költségeiket.

Ítéletében kifejtette, hogy a megismételt eljárásban a bíróság a hatályon kívül helyező végzésben írtakhoz kötve van, ugyanakkor amennyiben olyan újabb tények és bizonyítékok merülnek fel, amely eltérő tényállás megállapítását alapozza meg, ez lehetőséget teremt a hatályon kívül helyező végzésben foglaltaktól való eltérésre.

Az elsőfokú bíróság azonban a megismételt eljárás keretei között lezajlott bizonyítás eredményeképpen sem látta igazoltnak azt a felperesi hivatkozást, hogy az alperessel nem csak az autókereskedés, hanem az autószalon tervezett építését is közölte a szerződéskötést megelőzően. Ennek körében "C" tanúkénti meghallgatását mellőzte, mert ő a felperesi cég ügyvezetője, így nyilatkozata a fél előadásának számít, "D" tanúvallomása pedig a bíróság álláspontja szerint a felperesi előadást nem bizonyította, mindemellett érdektelen tanúnak sem tekinthető. "E" és "F" tanúk csupán azt igazolták, hogy a felperes autószalon építését tervezte, azt azonban nem, hogy ezen terveiről az alperes is tudott volna. Értékelte azt is, hogy a víz és szennyvízbekötési tervekhez készült műszaki leírás (G.20.805/2007/13/T/1.) szintén csupán autókereskedés kialakítását igazolja.

Az elsőfokú bíróság a beszerzett levéltári adatok alapján igazolva látta, hogy a közművek 1968. és 1972. között kerültek kiépítésre. Figyelemmel volt arra, hogy az alperes tulajdonszerzése (2000.) után az ingatlanok csak útként funkcionáltak. Értékelte, hogy a víz illetve szennyvízvezeték aknáit láthatóak voltak, így azokról a felperesnek is tudnia kellett. Elfogadta azt az alperesi előadást, hogy a villamos- és víz közmű tényéről tudott, de pontos elhelyezkedéséről nem. A bíróság megítélése szerint a felperesnek számítania kellett arra, hogy az útként nyilvántartott ingatlanok beépítése nehézséggel jár, ugyanakkor nem járt el elég körültekintően, mert az adásvétel sürgős volt a feleknek, a felperes gyorsan meg akart a nyitni a használt autókereskedést.

A bíróság nem látta bizonyítottnak, hogy az alperes jogellenesen járt volna el és megszegte volna a tájékoztatási és együttműködési kötelezettségét. A Ptk.210.§ (1) és (4) bekezdésére alapított felperesi igényérvényesítést a bíróság elkésettnek ítélte, figyelemmel arra, hogy ezen jogcímre támaszkodó kereseti kérelmet a felperes 2010. december 1-jén terjesztett elő, holott a tévedést 2007. augusztusában már bizonyosan felismerte. Ugyancsak elkésettnek

ítélte a Ptk.201.§ (2) bekezdésre alapított - feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással előterjesztett - kereseti kérelmet.

A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségét közös téves feltevés miatt látta megállapíthatónak, ugyanakkor a beszerzett és alaposnak, aggálytalanak ítélt szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a közművezetékek az ingatlan 30%-os mértékű beépíthetőségét nem befolyásolják, csak olyan műszaki megoldást kell választani, amely két épület létesítésével valósul meg. A közművezetékek áthelyezésére tehát nincs szükség. A perbeli ingatlanok szerződéskötés kori vételára a tényleges forgalmi értéknek felelt meg, így az érvénytelenség nem keletkeztet elszámolási kötelezettséget, az eredeti állapot helyreállításának pedig nincs helye, a szerződéskötés óta hat év telt el, azóta a felperes intézkedett az ingatlanok összevonásáról, az ivóvíz bevezetéséről és a terület bekerítéséről. Hosszú ideig csak a vételár csökkentése iránti igényét érvényesítette. Nyilvánvaló, hogy felperes üzleti pozíciói a köztudomású gazdasági válság folytán romlottak, a gépjármű-kereskedelem visszaesett, így a felperes gazdasági érdekei már nem indokolják az új telephely létesítését, ez azonban az alperes terhére nem szolgálhat. Utalt arra, hogy az eljárásnak nem tárgya a közműáthelyezések tényleges költségeinek a meghatározása, így nem ítélte szükségesnek a felperes által készített magánszakvélemény érdemi vizsgálatát, illetve új szakértő kirendelését.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet azzal az iránymutatással való hatályon kívül helyezését kérte, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk.210.§ (1) bekezdése vonatkozásában előterjesztett bizonyítási indítványok teljesítésével, új igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértő bevonásával folytassa le a bizonyítási eljárást.

Másodlagosan kérte, hogy az ítéltábla a szerződés érvénytelenségét a Ptk.210.§ (3) bekezdése alapján állapítsa meg és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását rendelje el. Kötelezze az alperest a vételár visszafizetésére, azzal, hogy egyidejűleg a felperes tehermentesíti az ingatlanokat, továbbá kötelezze az alperest a 648.115,- forint jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére és a vételár megtérítésének igazolását követően rendelkezzen az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése és a felperes tulajdonjogának egyidejű törlése iránt.

Harmadlagosan az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével kapcsolatos igény körében az ítélet hatályon kívül helyezését és a beszerzett szakértői vélemény ellentmondásossága és aggályossága miatt újabb szakértői bizonyítás elrendelését kérte.

Utalt arra, hogy a Ptk.210.§ (4) bekezdésére, továbbá a feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem és a szavatossági igény tekintetében az elutasító rendelkezésekkel szemben fellebbezést nem kíván előterjeszteni.

Fellebbezésében hangsúlyozta, hogy a peradatok alapján bizonyítást nyert az a körülmény, hogy a felperes a szerződéskötést megelőzően tájékoztatta az alperest az autószalon későbbi építésének szándékáról. Ezt "D" tanú vallomása is igazolja. "E" és "F" tanúk azt igazolták, hogy a felperesnek ez a szándéka fennállt. "G" ügyvéd tanúvallomása pedig kitért arra, hogy a felperes egy ideiglenes épület megvalósítását követően kívánta elkezdni azokat a hosszúra nyúló hatósági eljárásokat, amelyek a megvalósítani kívánt autókereskedés végleges kialakításához szükségesek, és amelyek a rendezési terv módosítását is igénylik. Ismert volt az alperes előtt az a felperesi szándék is, hogy a vételt követően az ingatlanokat

össze kívánja vonni, azokat maradéktalanul beépítetlen területként kívánja átminősíteni. Mindezen peradatok együttes értékelésével a felperes ezzel kapcsolatos állítása bizonyítást nyert, az autószalon építésére irányuló szándéka kívánta meg az utóbb idézett tanú előtt is ismerté váló hatósági eljárások lefolytatását.

Vitatta a fellebbezés azt az ítéleti megállapítást, hogy a felperesnek a víz- és szennyvízvezetékek létezéséről tudnia kellett a szerződéskötéskor. Egyrészt az ivóvízhálózatnak nincsenek csatornafedelei, másrészt a szennyvízhálózat fedelei a helyszíni bejárás során nem voltak láthatóak, mert a területen munkagépek parkoltak, illetőleg a felszínre sárt hordtak fel és ez eltakarta a csatornafedeleket.

A Ptk.367.§ (1) bekezdése szerint az eladó köteles lett volna a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól tájékoztatni. Ennek a Ptk.205.§ (3) bekezdésében nevesített általános együttműködési és tájékoztatási kötelezettségnek az alperes általi megsértése idézte elő a felperes tévedését. Így a felperes a Ptk.210.§ (1) bekezdésére is alapíthatja a szerződés megtámadását.

A felperes kiemelt jelentőségűnek ítélte annak megválaszolását, hogy a szerződéskötéskor a felek milyen jellegű felperesi beruházást tekintettek lényeges körülménynek (autókereskedést, vagy autószalont). Az előbbi esetben a szakértői vizsgálat tárgyát az kellett volna, hogy képezze, hogy a terület szokásos beépíthetőségére és értékére a közművekkel terhelt állapot milyen hatást gyakorol. A szakértői véleményben foglalt beépítési lehetőség a helyben kialakult építési szokásoktól teljesen eltér, kizárja a szabadon álló, illetve ikres vagy zárt sorú beépítés lehetőségét. Ehhez képeset a szakértő ezt a körülményt mégsem értékelte a forgalmi értéket befolyásoló tényezőként. Téves az a megállapítás, hogy a közművek léte a forgalmi értékre semmilyen befolyással nem bír, hiszen miattuk az építésügyi szabályzatban megjelölt beépítési lehetőségek csupán erősen korlátozottan alkalmazhatók.

Az elsőfokú bíróság ítélete az ítéletábra iránymutatása ellenére sem tartalmaz értékelést arra nézve, hogy a szakértő által javasolt beépítési mód megfelel-e a helyben kialakult szokásoknak, eredményez-e az ingatlan értékében csökkenést. Nem jelenik meg a szakvéleményben azon korlátozottság értékelése sem, hogy a közmű fenntartása, működtetése érdekében biztosítani kell az ingatlanra történő bejárást. Atekintetben is aggályos a beszerzett szakértői vélemény, hogy a közművek kiváltására milyen módon és milyen költségekkel kerülhetne sor. Ellentétben áll a szakvélemény a felperes által beszerzett magánszakvéleménnyel és "H" tervező alapeljárásban már csatolt ajánlatával, valamint a "I" Kft-től származó árajánlattal. Az elmondás feloldása érdekében újabb szakértő kirendelésére lett volna szükséges, az ezirányú indítványt az elsőfokú bíróság azonban nem teljesítette.

A felperes álláspontja szerint a Ptk.210.§ (1) bekezdésére alapított kereseti kérelem nem késett el, hisz a Ptk.236.§ (2) bekezdés a./ pontja értelmében a határidő a tévedés felismerésével veszi kezdetét. A határidőn belül a (3) bekezdésre alapítottan a felperes a megtámadási igényét előterjesztette, annak pedig nincs akadálya, hogy amikor a későbbi beszerzett okirati bizonyítékok az ezirányú következtetés levonását lehetővé teszik, az (1) bekezdés alapján is kereseti igényt terjesszen elő. Az elsőfokú bíróság helytelenül foglalt állást ezen kereseti kérelem elkészettsége vonatkozásában, és így indokolatlanul utasította el az e körben előterjesztett bizonyítási indítványokat, melyek alkalmasak lettek volna annak igazolására, hogy nem csupán az alperesi jogelőd, hanem az alperes is tudott a közművek

létezéséről, ennek ellenére arról a felperest nem tájékoztatta. E tekintetében is szükség van a bizonyítás kiegészítésére.

Hangsúlyozta a felperes, hogy az adásvételi szerződést sikerrel támadta meg, hisz a közös téves feltevésre alapított érvénytelenséget az alapeljárásban eljáró első és másodfokú bíróság, továbbá a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság is megállapította. A perbeli esetben az eredeti állapot helyreállításnak feltételei fennállnak, annak nem képezi akadályát az ingatlanok egyesítése, azok bekerítése és a vízközmű bevezetése sem. A 1/2010. (VI.28.) PK. vélemény indokolásában foglaltakra figyelemmel a felperesi beruházás (kerítésépítés, vízbekötés) eredményeként előállt értégyarapodást a jogalap nélküli gazdagodás elvének figyelembevételével az alperes köteles megtéríteni.

A felperes köteles és hajlandó a tehermentesítésre, dolog szolgáltatás esetén az eredeti állapot helyreállításának a hat éves időmúlás nem, legfeljebb az elbirtoklás képezheti akadályát, azonban az ahhoz szükséges idő nem telt el.

Az elsőfokú bíróság az ellentmondásos és aggályos szakértői vélemény alapján helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy az érvénytelenségi jog kiküszöbölésére még sincs lehetőség, mert az érvénytelenség ellenére nem mutatható ki olyan érdeksérelem, amely a szerződés tárgyát képező ingatlan értékvesztésében manifesztálódna. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése körében a kifejtettekre figyelemmel további szakértői bizonyításra van szükség.

Hangsúlyozta a felperes, hogy arra nincs jogszabályi lehetőség, hogy a bíróság az érvénytelenség jogkövetkezményeinek egyikét sem alkalmazza abban esetben, ha egyébként ezek alkalmazásának fennáll a lehetősége.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény mind műszaki, mind ingatlanforgalmi kérdésekben aggálytalan. Az adásvételi szerződésben írt célú hasznosításra figyelemmel a szerződéses vételár a forgalmi értéknek megfelelő.

Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés szövege és a bíróság által értékelt egyéb körülmények is azt igazolják, hogy az autószalonn létesítésére vonatkozó felperesi szándékról a szerződés megkötésekor nem volt az alperesnek tudomása.

Az alperes álláspontja szerint a felperes által csatolt magánszakvélemény az autószalonn létesítésének kérdését érinti, de olyan megállapításokat nem tesz, amelyek aggályossá tennék a perben beszerzett szakvéleményt. Az összegaszerzési megállapítások pedig önkényesek és fikcióra épülnek. Az ingatlanok kikötött vételára a tényleges forgalmi értéknek megfelel, így a Ptk.210.§ (3) bekezdése alapján megállapított érvénytelenség nem igényel külön orvoslást. Helytálló az eredeti állapot helyreállításának akadályával kapcsolatosan elfoglalt ítéleti álláspont, figyelemmel a bíróság által értékelt körülményekre.

Az alperes előadta, hogy az ingatlanok a közművezetékek létesítésekor állami tulajdonban voltak, és a 90-es évek közepén tulajdont szerző alperes azok létét nem ismerhette, mert azokkal kapcsolatosan semmilyen teendője nem volt, így a Ptk.210.§ (1) bekezdésében foglalt megtámadás érdemben sem lenne alapos, ugyanakkor továbbra is hangsúlyozta, hogy az igényérvényesítéssel a felperes elkésett.

Az 1/2010. (VI.28.) PK. vélemény 3. pontjának indokolására utalással kifejtette, hogy az ingatlanok összevonása azonosan értékelendő a megvett dolog feldolgozásának esetével, hisz a szerződés tárgyát képező ingatlanok jogilag már nem léteznek.

Az eredeti állapot visszaállítására irányuló fellebbezési kérelem megalapozatlan. A nem vitás közös tévedés, mint érvénytelenségi ok ellenére a szerződés nem szenved olyan hibában, amit orvosolni kellene, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás egyensúlyát nem érinti, így sem az eredeti állapot helyreállításának, sem a vételár módosításának nem állnak fenn a jogi feltételei. Ezen túlmenően utalt arra, hogy a szerződéskötés óta romlottak a gazdasági körülmények, megnehezültek a felperes piaci lehetőségei, ez magyarázza a felperes igényeinek többszöri változtatását, mindez azonban nem alapozza meg azokat.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

A felperes a megtévesztésre (Ptk. 210. §. (4) bekezdés), a feltűnő értékaránytalanságra (Ptk. 201. §. (2) bekezdés), továbbá szavatosságra (Ptk. 305. §. (1) bekezdés) alapított igényét elutasító ítéleti rendelkezést fellebbezéssel nem támadta. Az ítéletábra a Pp. 253. §. (3) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között, azaz a felperes által tévedésre (Ptk. 210. §. (1) bekezdés) és közös téves feltevésre (Ptk. 210. §. (3) bekezdés) alapított kereset körében vizsgálta felül.

Ennek során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy a felperes a tévedésre alapított igényének érvényesítésével elkésett.

A Ptk. 236. §. (1) bekezdése szerinti megtámadási határidő a (2) bekezdés a.) pontja alapján a tévedés felismerésekor kezdődik. A felperes a Ptk. 210. §. (3) bekezdésére, a közös téves feltevésre alapítva határidőben élt igényérvényesítéssel.

A közös téves feltevésre alapított kereseti kérelem ténybeli alapja szükségszerűen magában foglalja a tévedésre alapított megtámadás azon ténybeli alapját, hogy a felperes a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt.

Ennek felismerésekor kezdődött meg a Ptk. 210. §. (1) bekezdésére, tehát a tévedésre alapított igény elévülési jellegű megtámadási határideje is.

A tévedésen alapuló megtámadási lehetőség másik konjunktív ténybeli alapjáról, azaz arról, hogy a felperes tévedését az alperes legalább felismerhette, a felperes a bíróság által beszerzett levéltári iratok alapján szerzett tudomást. A Ptk. 236. §. (3) bekezdése értelmében a megtámadási határidőre az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók. A tudomásszerzést megelőzően tehát a felperes menthető okból nem tudott kifejezetten tévedésre hivatkozással igényt érvényesíteni, azonban a Ptk. 326. §. (2) bekezdése alapján az akadály megszűnésétől, azaz a tudomásszerzéstől számított 3 hónapon belül a követelését érvényesítenie kellett volna. A felperes ugyan ennek megfelelően, 2010. április 28-án (G.20.304/2010/3. számú jegyzőkönyv) tartalma szerint kiterjesztette keresetét a Ptk. 210. §. (1) bekezdésére alapított megtámadásra is, azonban a 2010. május 14-én a bírósághoz érkezett 4. számú beadványában kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy ezen kereseti kérelmét nem tartja fenn. Ezt követően csak jóval az akadály megszűnésétől (a tudomásszerzéstől) számított 3 hónap eltelte után, 2010. december 1. napján (12/F/1. alatt csatolt iratának megfelelően), tehát elkésve terjesztette elő tévedésre alapított kereseti kérelmét.

Mindemellett a felperesnek a 2010. május 14-én előterjesztett azon nyilatkozata, mely szerint a Ptk. 210. §. (1) bekezdésre alapított kereseti kérelmét nem tartja fenn, a tévedésre alapított megtámadási jog Ptk. 236. §. (4) bekezdése szerinti megszűnéséhez vezetett.

A fentiekre tekintettel az ítéltáblának a továbbiakban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróságnak a közös téves feltevés jogszabályi feltételeinek fennállása, illetőleg a jogkövetkezmények levonása körében elfoglalt jogi álláspontja helytálló-e.

A fellebbezési eljárás során az alperes sem vitatta, hogy a perrel érintett közművek tekintetében a felek részéről a közös téves feltevés fennállt (Gf.3. számú irat 6. oldal utolsó bekezdés). Mindemellett érdemben sem megalapozott az alperes elsőfokú eljárásban előterjesztett azon védekezése, hogy a közművek létét a felperesnek a megfelelő gondos eljárás mellett észlelnie kellett volna. A lefolytatott tanúbizonyítás ugyanis igazolta azt a felperesi állítást, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőző helyszíni bejárás, a helyszín felperes általi megismerése alkalmával a perrel érintett ingatlanokon munkagépek parkoltak, melyek akadályozták a közművek esetleges észlelését ("F" tanúvallomása).

Mindezek alapján helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a közművek létét érintően a szerződést kötő felek közös téves feltevésben voltak. Nyilvánvalóan lényeges körülménynek minősül, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok alatt nagyszámú közművezeték húzódik, így a feleknek az ezzel ellentétes téves közös feltevése a szerződés eredményes megtámadására a Ptk. 210. §. (3) bekezdése alapján lehetőséget biztosít.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kiegészített bizonyítás adatainak okszerű, részletesen indokolt mérlegelésével helytállóan foglalt állást akként is, hogy a felperes autókereskedésre és nem autószalón építésre irányuló szándékáról tájékoztatta az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, illetve annak során az alperest. A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen megállapítható, hogy a felperesnek valóban autószalón létesítése iránti szándéka állt fenn, az azonban az elsőfokú bíróság által is kifejtettek szerint nem nyert bizonyítást, hogy ezen szándékáról tájékoztatta volna az alperest, ennek igazolására önmagában a felperes ezirányú szándékának bizonyítása nem elegendő. A fellebbezésben foglaltakkal szemben ezt a felperesi állítást ítéleti bizonyossággal nem támasztja alá a szerződést készítő ügyvéd, "G" alapeljárásban tett tanúvallomása sem.

Az alperes az autószalón létesítésére irányuló felperesi tervekről nem, csupán az autókereskedésre irányuló szándékról tudott. Részéről tekintetben tehát nem állapítható meg tévedés, hogy az ingatlanok az összevonásukat követően a közművek miatt alkalmasak-e autószalón létesítésére. A tévedés tehát csupán a közművek léte, ezen keresztül azok forgalmi értékre gyakorolt hatása tekintetében volt közös.

A fentiek figyelembevételével mellett kellett a megismételt eljárás során szakértői bizonyítás útján tisztázni, hogy a közművek megléte milyen hatást gyakorol az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékére. Nem azt kellett tehát vizsgálni, hogy az ingatlanok alkalmasak-e autószalón létesítésére, vagy sem, illetve ha autószalón létesítésére alkalmasak lennének, úgy mennyi lenne azok forgalmi értéke, hanem azt, hogy a több önálló ingatlanból álló területnek az együttes méretéből, fekvéséből, övezeti besorolásából, egyéb jellemzőiből adódó helyben szokásos beépíthetőségi lehetősége mellett mennyi volt a tényleges forgalmi értékük a föld alatti közművekkel terhelt, illetve mennyi lett volna az ezen szempontok szerint meghatározott forgalmi értékük a közművezetékek hiányában.

A megismételt eljárás során beszerzett szakértői vélemény ebben a körben az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem alkalmas arra, hogy megalapozott ítélet alapjául

szolgáljon. A szakvélemény (G.20.304/2010/33. számú irat 7. oldalán), ugyanis azt a megállapítást teszi, hogy az ingatlan látható adottságainak ismeretében (tehát a föld alatti közművek hiányában) a bruttó vételár megfelelt a forgalmi értéknek a föld alatti közművek tényének ismerete hiányában autókereskedés céljából, míg a közművek tényének ismeretében a bruttó vételár autókereskedés célú hasznosításnak továbbra is megfelelt, autószaalon építésének viszont csak közműkiváltásokkal felelt meg. Ezen szakértői megállapítások azt tükrözik, hogy a kirendelt szakértő nem a kirendelésben foglaltaknak megfelelő szempontrendszer alapján eljárva tett kísérletet az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására, az ekörben feltett kérdésre adott válasza hiányos.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla annyiban megalapozottnak ítélte a felperesi fellebbezést, hogy a szakértői vélemény hiányos, további szakértői bizonyítás lefolytatása, elsődlegesen a szakértő meghallgatása, illetőleg szakvéleményének kiegészítése indokolt. A másodfokú eljárás során azonban erre a szakértő halála miatt nem kerülhetett sor, így az ítéltábla a fenti szakkérdések megválaszolása érdekében "J" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő személyében új szakértőt rendelt ki és új szakvéleményt szerzett be. A másodfokú eljárás során kirendelt szakértő az írásban előterjesztett szakvéleményében és annak szóbeli kiegészítésében megerősítette, hogy a per tárgyát képező ingatlanok az 1/2006. (I.25.) ÖK rendelettel jóváhagyott szabályozási terv szerinti övezeti besorolás, a beépíthetőség 30 %-os maximális mértéke, az előírt zöldterület 40 %-os minimális mértéke szerint beépíthető. A beépíthetőségnek a közművek léte csupán egyetlen korlátot szab, mégpedig azt, hogy a maximális beépíthetőség csak két különálló épület formájában érhető el. A szakértő álláspontja szerint a beépíthetőség ezen korlátja mintegy 5 %-os forgalmi értékcsökkenés megállapítására teremt alapot.

Az ítéltábla megítélése szerint a felperes kifogásaival szemben a kiegészített szakértői vélemény aggálytalan, nem hiányos, nem homályos, a szakértő megállapításai a Pp. 182. §. (3) bekezdésében foglalt fogyatékokban nem szenved. A szakértő az azonos övezeti besorolású, azonos rendeltetésű ingatlanok összehasonlító értékadatainak részletes figyelembevételével foglalt állást akként, hogy kizárólag a beépíthetőség elérhető maximális mértékét értékelve a szerződéses vételár megfelelt a forgalmi értékviszonyoknak. Megfelelő magyarázatát adta, hogy csupán szakmai ismeretein alapuló becslés útján határozható meg annak a körülménynek a lehetséges forgalmi értékcsökkentő hatása, hogy a maximális beépíthetőség csak két különálló ingatlan útján érhető el, nincs ugyanis olyan adatbázis, mely az övezeti besoroláson, az ingatlan alapterületén, a közművesítettségén, a beépíthetőség maximális mértékén és a felek által kölcsönösen elfogadott vételáron kívül egyéb ismérveket is tartalmaz. Erre figyelemmel tehát a perrel érintett közművek fennállásának értékcsökkentő hatása konkrét összehasonlító adatokkal nem alátámasztható, annak meghatározása csak becslés útján lehetséges.

A fentieket követően az ítéltábla az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében, a Ptk. 237. §-ának alkalmazása során figyelemmel volt arra, hogy (a 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. pontja mögött meghúzódó bírói gyakorlat szerint) a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával. A bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik

jogkövetkezményét alkalmazza. Az ítéletábra ebben a körben értékelte, hogy a perrel érintett ingatlanok tekintetében sem beépíthetlenség, sem pedig jelentős beépítési korlátozás nem nyert megállapítást. Az övezeti besorolásnak megfelelően irányadó építési előírások mellett az ingatlan maximális mértékben beépíthető, ahhoz a közművek kiváltására sincs szükség. Értékelte az ítéletábra azt is, hogy az eljárásnak csupán a második szakaszában élt a felperes az eredeti állapot helyreállítása iránti kérelemmel, azt megelőzően ilyen igényt maga sem támasztott. Erre figyelemmel az ítéletábra úgy foglalt állást, hogy az eredeti állapot helyreállítása nem indokolt, az érvénytelenség oka, tehát a szerződési akaratot befolyásoló értékbeli tévedés által okozott érdeksérelem a vételár csökkentésével és a szerződés érvényessé nyilvánításával kiküszöbölhető. Ennek megfelelően a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatva kötelezte az alperest a szerződésben meghatározott vételár 5 %-ának (a Ptk. 301/A §. (1) bekezdése szerinti) késedelmi kamatainak megfizetésére, a szerződést pedig érvényessé nyilvánította.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása sem indokolta az elsőfokú perkoltségviselésre irányuló ítéleti rendelkezések megváltoztatását, figyelemmel arra, hogy a felperes 5 %-ban minősül pernyertesnek, az elsőfokú bíróság pedig a jogalapra - az érvénytelenség megállapítására - figyelemmel már részleges pernyertesként kezelte a felperest és maga is ennek megfelelően határozott ítéletében a korábban felmerült perkoltségek viseléséről.

A felperes fellebbezése is 5 %-ban minősíthető alaposnak, így a Pp. 81. §. (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányára figyelemmel kötelesek a felek megfizetni az államnak a feljegyzett fellebbezési illetéket. Az ítéletábra ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felek között a másodfokú eljárásban a felperes részéről felmerült szakértői díjból álló másodfokú perkoltséget, továbbá az ügyvédi munkadíjat. Ez utóbbinak a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés b.) pontja szerinti összegét a (6) bekezdésre figyelemmel a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység alapján mérsékelve ÁFA-val együtt 600.000,-Ft-ban állapította meg. Ennek megfizetésére az alperes javára a felperest kötelezte azzal, hogy a fentieket meghaladóan a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket maguk kötelesek a felek viselni.

Győr, 2014. július 9. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

Az ügy tömör összefoglalása:

A szerződési akaratot befolyásoló értékbeli tévedés által okozott érdeksérelem kiküszöbölhető a vételár csökkentésével és a szerződés érvényessé nyilvánításával.

Alkalmazott jogszabályok: 1959. évi IV. törvény 237. §.