

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mátyási Dániel ügyvéd által képviselt I. -III. rendű felpereseknek, a Dr. Almási Csaba Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Almási Csaba ügyvéd által képviselt I. rendű, a SÁRVÁRI Ügyvédi Iroda; ügyintéző: dr. Sárvári Nóra ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2013. november 20. napján meghozott, 22.P.21.780/2012/27. számú ítélete ellen, a felperesek részéről 28. és 31., valamint Pf. 6. és 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, és az I. rendű alperes részéről előterjesztett Pf. 5. szám alatti csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a felperesek az I. rendű alperes részére kötelesek a megállapított perköltséget megfizetni.

Egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű alperesnek 170.000 (százhetvenezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsenek meg az államnak külön felhívásra 1.440.000 (egymillió-négyszáznegyvenezer) forint fellebbezési illetéket.

A le nem rótt 22.000 (huszonkétezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek elsődlegesen a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdése szerint annak megállapítását kérték, hogy az I. rendű alperessel 2009. szeptember 24-én kötött, majd 2010. március 16-án módosított ingatlan adásvételi szerződés érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérték, hogy a bíróság a tulajdonjoguk, illetve haszonélvezeti joguk törlésével és az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzésével állítsa vissza az eredeti tulajdoni viszonyokat. Kötelezze továbbá az I. rendű alperest 18.000.000 forint vételár visszafizetésére, a II. rendű alperest

pedig az eredeti tulajdoni állapot visszaállításának a tűrésére. Másodlagos kereseti kérelmük a Ptk. 305. § (1) bekezdés, 306. § (1) bekezdés b./ pontja és (2) bekezdése alapján arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg elállási jogukat, annak adjon helyt és az érvénytelenség alkalmazni kért jogkövetkezményével azonos módon állítsa helyre a tulajdoni viszonyokat. Az I. rendű alperest kötelezze a vételár visszafizetésére, a II. rendű alperest pedig az eredeti tulajdoni állapot visszaállításának tűrésére. Kérték továbbá, hogy állapítsa meg a bíróság az általuk megfizetett vagyonszerzési illeték visszaigényelhetőségét.

Előadták, hogy az I. rendű alperestől megvásárolták a ..., belterület ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szám alatti lakóház, udvar és gazdasági épület megjelölésű ingatlan 312/722-ed tulajdoni hányadát. A vételárat 18.000.000 forintban állapították meg, amelyből négy millió forintot az 'A' Banktól felvett kölcsönből kívántak finanszírozni. A vételár utolsó részletét végül a II. rendű alperestől felvett kölcsönből fedezték, erre tekintettel a szerződést módosították. A Bank javára jelzálogjog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Előadták, hogy 2009. őszén az ingatlanon álló épület falai vizesedni-dohosodni kezdtek, és ez a jelenség a nyár beköszöntével sem szűnt meg. Ezért 2010. júliusában szakértőt kértek fel a hiba okának feltárására, és az augusztus 19-én elkészült véleményéből szereztek tudomást arról, hogy a penészedés a ház jelentős szigetelési hiányosságainak a következménye. Utaltak arra, hogy az adásvételi szerződés nem említi az eladó használatában maradó részen a szerződés megkötésekor már szerkezetkész álló másik családi házat, nem rendelkezik a használat megosztása tekintetében és nem rögzíti a tulajdoni arányok változásának lehetőségét vagy kizárását a másik telekrészen folyó építkezés következményeként. Ennek következtében az, az érdekeiket egyáltalán nem szolgálja. Mindezek miatt 2010. augusztus 9-én a szerződést megtámadták, és ennek eredménytelensége folytán előbb 2010. októberében, majd 2011. decemberében bírósághoz fordultak igényükkel.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a módosítás során a felperesek a szerződést megerősítették, ezzel a megtámadási joguk megszűnt. Állította, hogy a felperesek az ingatlant megtekintett állapotban vásárolták, ezért tisztában voltak azzal, hogy régi, de felújított. Az általuk tapasztalt hibák a nem rendeltetésszerű használatból, a fűtéssel, szellőztetéssel kapcsolatos problémákból erednek. Hivatkozott arra, hogy az elállás törvényi feltételei nem állnak fenn, a hibás teljesítésből eredő felperesi igény pedig elévült. Álláspontja szerint az eredeti állapot helyreállítása az ingatlant terhelő jogok miatt nem lehetséges.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai nem sérülnek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felpereseket az alperes részére 350.000 forint perköltség fizetésére kötelezte.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a megtámadási határidő az ingatlan hibái észlelésének időpontjában, a felperesek előadása szerint 2009. november-december hónapban megnyílt. A szerződés módosításának a megtámadási határidő

megnyíltá után 2010. március 16-án történt aláírásával a felperesek a szerződést megerősítették. Ez pedig a Ptk. 236. § (4) bekezdése szerint a megtámadás joguk megszűnését eredményezte.

Megállapította, hogy tartós használatra rendelt dolog esetében a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a Ptk. 308/A. § (1) bekezdése értelmében a teljesítés időpontjától számított három év volt. A teljesítés 2009. szeptember 24-i időpontjához képest azonban a felperesek a hibás teljesítésre alapított igényüket csak a 2013. július 18-án megtartott tárgyaláson terjesztették elő. A határidő elmulasztása pedig jogvesztéssel járt, ami az igényük érvényesítését kizárta. Ezt meghaladóan utalt arra, hogy a felperesek nem bizonyították az elállás Ptk. 306. § (1) bekezdés b./ pontjában meghatározott feltételeinek a fennállását. Az utolsó vételárrészlet hiba felismerését követő kiegyenlítése pedig a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése alapján a szavatossági igény érvényesítését ugyancsak kizárta.

A felperesek által felajánlott további bizonyítást mellőzte. A szavatossági igény érvényesíthetőségének hiányában ugyanis álláspontja szerint szakértő kirendelésére nem volt szükség. A tévedés, megtévesztés körében pedig a felperesek olyan személyek nyilatkozatának hangfelvétel útján történő meghallgatását indítványozták, akiket beazonosítható módon megjelölni nem tudtak. Az alperesi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelt összegben állapította meg az ügyben tartott tárgyalások számára, valamint a kifejtett képviseleti tevékenységre tekintettel.

Az ítélettel szemben a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítása érdekében a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg 2009. november-decemberében a hiba, illetve a megtévesztés felismerésének az időpontját. Az ugyanis azzal a nappal volt azonos, amikor a szakértő egyértelműen megállapította, hogy a vizesedést a szigetelés hiányossága okozza. Ez pedig a szakértői szemle 2010. július 21-i, illetve a szakértői megállapítások rögzítésének augusztus 19. napjának felelt meg. A kirendelt szakértő véleménye alapján egyértelműen bizonyítást nyerhetett volna, hogy a hiba oka a nem megfelelő szigetelésből eredt. Továbbá a szakértő választ adhatott volna arra a kérdésre is, hogy fennállnak-e az elállás törvényi feltételei. Az elsőfokú bíróság ezért megalapozatlanul mellőzte a szakvélemény beszerzésére vonatkozó indítványukat. Hivatkoztak arra, hogy felújított ingatlant vásároltak, a vételára is ilyen állapotú ingatlannak felelt meg, az I. rendű alperes ugyanakkor nem tájékoztatta őket arról, hogy a szigetelése nem megfelelő. Állították, hogy a szavatossági igényük érvényesítésére nyitva álló határidő 2010. augusztus 19-én kezdődött, amelyhez képest keresetüket a három éven belül előterjesztették.

A másodfokú eljárás során benyújtott fellebbezés kiegészítésükben a fellebbezési kérelmüket a felperesek akként módosították, hogy másodlagosan az ítélet megváltoztatását és az alpereseknek az első, vagy másodlagos kereseti kérelmük szerinti marasztalását kérték. Harmadlagosan indítványozták, hogy az ítéletet a bíróság oly módon változtassa meg, hogy az I. rendű alperest a szakvéleményben rögzített hibák kijavítására kötelezze. Ennek hiányában az I-II. rendű felperesek

javára egyenlő arányban a kijavítás ellenértékében marasztalja, a II. rendű alperest pedig ennek tűrésére kötelezze.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, amelyben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a perköltség 900.000 forintra való felemelését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíj összegét tévesen mérsékelte kizárólag a megtartott tárgyalások száma alapján. Emellett ugyanis értékelnie kellett volna az ügy bonyolultságát, valamint az előkészítő ügyvédi tevékenységét, a tárgyalásra való felkészülést és az ügyféllel való személyes konzultációt is.

A felperesek, illetve az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az ellenérdekű fél fellebbezésével érintett körben az elsőfokú ítélet helyben hagyására irányult. Ellenkérelmében az I. rendű alperes azt emelte ki, hogy a másodfokú eljárásban keresetváltoztatásnak nincs helye. Az elsőfokú bíróság a hiba felismerésének időpontját helyesen állapította meg. A bírói gyakorlat szerint az ingatlan megterhelése az eredeti állapot helyreállítását kizárja. A teljesítésnek a hiba ismeretében való elfogadása folytán, jogfenntartó nyilatkozat hiányában pedig szerződésszegésből eredő igény érvényesítése nem lehetséges.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelemben vizsgálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdése].

Mindkét fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a döntésével az ítéltábla egyetértett, annak indokait azonban csak részben osztotta.

A fellebbezésük szerint a felperesek már kizárólag a ház szigetelési hiányosságai miatt támadták az adásvételi szerződést. Ugyanez a hiba képezte a perben érvényesített szavatossági igényük ténybeli alapját is. Ez utóbbival kapcsolatosan az ítéltábla kiemeli, hogy az elsőfokú eljárás óta igazoltan nem következtek be olyan változások, amelyek a más szavatossági jogra való áttérést indokoltá tették volna [1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 5./ pont]. Ennek hiányában pedig a kijavításra, illetve kijavítási költség megtérítésére irányuló kérelem keresetváltoztatásnak minősült, melynek előterjesztését a Pp. 247. § (1) bekezdése kizárta.

A felperesek álláspontja helytálló volt annyiban, hogy a lakóingatlan rendeltetésszerű használatát érintő körülmények lényegesek, ezért az azokkal kapcsolatos eladói tájékoztatás elmulasztása a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdése alapján megalapozhatja az adásvételi szerződés megtámadását (BH2003. 410, BH1996. 254.) Az I. rendű alperesnek a Ptk. 236. § (4) bekezdésén alapuló védekezésére figyelemmel helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor elsődlegesen a tévedés, megtévesztés felismerésének időpontját vizsgálta. A

megtámadási jog megszűnése tekintetében elfoglalt jogi álláspontját azonban az ítélőtábla nem osztotta.

A felperesek 2009. őszén ugyanis csak a hibajelenséget tapasztalták, az azt kiváltó okról nem szereztek tudomást. Az ítélőtábla ezért egyetértett velük abban, hogy tévedésük ekkor még nem volt objektíve felismerhető. Nem lehetett azonban a szakvélemény írásba foglalásának a napját (2010. augusztus 19.) a felismerés időpontjaként elfogadni, tekintettel arra, hogy a felperesek ugyanezen okból a szerződést már ezt megelőzően, augusztus 9-én írásban megtámadták. A magán-szakvélemény tartalma, és a felperesek előadása kizárólag annak megállapítását tették lehetővé, hogy a felismerés a szakértőtől kapott tájékoztatás alapján 2010. július 21-én megtartott szemle alkalmával következett be. A Ptk. 236. § (2) bekezdés a./ pontja szerinti megtámadási határidő 2010. március 16-án tehát még nem nyílt meg, ezért a szerződés módosítása nem eredményezte a megtámadási jog megszűnését.

Az I. rendű alperes a Ptk. 236. § (1) bekezdése szerinti határidő elmulasztására nem hivatkozott, ezért érdemben kellett vizsgálni a felperesek által felhozott megtámadási okok megalapozottságát. A Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdésén alapuló igényük eredményes érvényesítése érdekében a felpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben voltak, és tévedésüket a másik fél okozta vagy felismerhette, illetve, hogy az I. rendű alperes - vagy az ő tudomásával harmadik személy - megtévesztéssel vette rá őket a szerződés megkötésére. Az elsőfokú bíróság a bizonyítással kapcsolatban a feleket a Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelő tájékoztatásban részesítette, a felperesek által felajánlott bizonyítást ugyanakkor mellőzte. Az indítványok elutasítása körében helyesen utalt arra, hogy a kihallgatni kért tanúk elérhetőségét a felperesek - a Pp. 167. § (1) bekezdése szerint fennálló kötelezettségük ellenére - megjelölni nem tudták. A mellőzött szakértői bizonyítással kapcsolatban az ítélőtábla azt emeli ki, hogy a hiba okának szakértői bizonyítása önmagában nem lett volna alkalmas a megtámadási okok szubjektív előfeltételeinek alátámasztására. A lefolytatott bizonyítás nem vezetett eredményre, a Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében pedig a bizonyítás sikertelenségének a következménye a bizonyításra köteles felpereseket terhelte. Az elsőfokú bíróságnak az elsődleges kereseti kérelemről hozott elutasító döntése ezért megalapozott volt.

Az I. rendű alperes és a felperesek között létrejött adásvételi szerződés tárgyát lakóingatlan képezte, amely tartós használatra rendelt dolognak minősült. Ebből következően a szavatossági jogok érvényesítésének határideje három év volt a Ptk. 308/A. § (1) bekezdése szerint. A felperesek tévesen indultak ki abból, hogy a határidő a hiba felismerésekor kezdődött. A törvény kifejezett rendelkezése szerint ugyanis azt a teljesítéstől kellett számítani, a határidő elmulasztása pedig jogvesztéssel járt.

A felperesek, a kereseti tényelőadásukból következően az ingatlant a szerződéskötést követően, de 2009. novemberét megelőzően birtokba vették.

Szavatossági igényérvényesítést jelentő keresetmódosításukat ehhez képest csak 2013. július 18-án, tehát a jogvesztő határidőn túl terjesztették elő. A Ptk. 308/A. § (1) bekezdése szerinti határidő elteltével azonban a szavatossági jogaik megszűntek, ezt követően a Ptk. 306. §-a alapján szavatossági igényt megalapozottan nem érvényesíthettek [az 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 12./ pontjában kifejtettek szerint]. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan döntött további bizonyítás felvétele nélkül a másodlagos kereseti kérelem elutasításáról.

Az ítélet tábla nem tartotta indokoltnak az I. rendű alperes javára megállapított perköltség összegének felemelését sem. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján indokoltan mérsékelte az ügyvédi munkadíj összegét. A perbeli jogvita ugyanis nem volt nehéz megítélésű, és a tanú-, illetve szakértői bizonyítás lefolytatása nélkül érdemi döntés volt hozható.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla - annak pontosításával, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj az ítélet indokolásából következően az alperesek közül az I. rendű alperest illeti - az ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

A felperesek fellebbezése és az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése sem vezetett eredményre. A nagyobb arányú pervesztességek tekintettel ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése és 82. § (1) bekezdése alapján a felperesek voltak kötelesek az I. rendű alperesnek a fellebbezési eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányos, mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. A II. rendű alperesnek a fellebbezési eljárással összefüggő költsége igazoltan nem merült fel, ezért az ítélet táblának arról a Pp. 79. § (1) bekezdése szerint döntenie nem kellett. A felperesek az Itv. 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek továbbá a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére is. Míg az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint a le nem rótt csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2014. július 1.

Világhy né Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csóka István s. k.
Sándor s. k.
előadó bíró

Dr. Lente
bíró

A kiadmány hiteléül:
Hilcz Ádámné
tisztviselő