

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Ambrus János ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek a Rajkai és Takács Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve(I.r. alperes címe) I. rendű és a Sárvári Ügyvédi Iroda által képviselt II.rendű alperes neve(II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2012. március 20. napján kelt 40.P.25.805/2009/33. számú ítélete ellen a felperes részéről 34. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 150.000 (százötvenezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében elsődlegesen tévedés, megtévesztés címén megtámadva az I. rendű alperessel 2008. szeptember 19-én kötött adásvételi szerződést, annak érvénytelenségére tekintettel kérte, hogy a bíróság az eredeti állapotot állítsa helyre, az I. rendű alperest kötelezze a vételár visszafizetésére, a II. rendű alperest pedig ennek tűrésére. Másodlagosan a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között fennálló feltűnő értékaránytalanság miatt kérte az érvénytelenség megállapítását, és a szerződés érvényessé nyilvánítását az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével. Ennek körében az I. rendű alperest 5.000.000 Ft megfizetésére, a II. rendű alperest pedig a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Tényként adta elő, hogy 2008. szeptember 19-én egy társasházi lakást vásárolt meg az alperestől 11.600.000 Ft-os vételár ellenében. Ezt követően szerzett tudomást az ingatlannal kapcsolatos problémákról, így arról, hogy a társasházban a tűzfal, a földem és a tető javítása milliós nagyságrendű költséget igényel. A tűzfalnak éppen a perbeli lakásnál húzódó szakasza korábban részlegesen ledőlt, azt javították, de további javítások szükségesek. A lakás fala repedezik, egyes helyiségek beáznak. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes nem tájékoztatta teljes körűen a lakás műszaki állapotáról. A II. rendű alperest, mint a bejegyzett jelzálogjog jogosultját állította perbe.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes a megtámadás jogának megnyílta után a megállapodást írásban megerősítette, így a Ptk. 236. §-ának (4) bekezdése szerint a megtámadási joga megszűnt. Ezt meghaladóan kifejtette, hogy a lakás hibáira felhívta a felperes figyelmét, aki utóbb a társasházi közgyűlésen való részvétele által tudomást szerzett a ház valós állapotáról, a szerződéskötési szándékát mégis megerősítette. Hivatkozott arra is, hogy a megtévesztés megállapításához a rosszhiszemű eljárását is bizonyítania kellene. Álláspontja szerint az eladótól csak az várható el, hogy az általa ismert hibákról tájékoztassa a vevőt. A feltűnő értékaránytalanság körében kifejtette, hogy a beszerzett szakvélemény a keresetet nem alapozza meg.

A II. rendű alperes előadta, hogy a perre okot nem adott. Álláspontja szerint vele szemben nem is került előterjesztésre határozott kereseti kérelem.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 381.000 Ft ügyvédi munkadíjból álló perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt eljárási illetéket és az előlegezett szakértői díjat az állam viseli. Tényként rögzítette, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2008. szeptember 19-én 11.600.000 Ft-os vételár mellett jött létre adásvételi szerződés a per tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan. A felperes a társasház 2008. október 9-ei közgyűlésén tudomást szerzett a 2007-ben bekövetkezett viharokkárról, a felmerült tetőjavítás magas költségéről, illetve a tűzfal és a földem javításának milliós nagyságrendű költségéről, amelyre a társasháznak nincsenek rendelkezésre álló megtakarításai. Ezt követően, 2008. október 17-én az adásvételi szerződés módosításra került a hitelből történő teljesítéssel összefüggésben, ugyanakkor a felek a módosítással nem érintett rendelkezéseket változatlanul hatályban tartották. Később az önkormányzat a felperes kérésére rendelkezésére bocsátotta a társasházról 2007. június 5-én készült szakértői véleményt, mely szerint a tűzfalnak a perbeli lakásnál húzódó szakaszán alakult ki vészhelyzet, mely a tűzfal részleges ledőléséhez vezetett. A felek közötti egyeztetések ezt követően nem vezettek eredményre, a felperes pedig 2009. augusztus 5-én a megállapodástól elállt feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással.

Jogi indokolásában elsődlegesen a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése alapján rögzítette, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésekor szándékosan tévedésbe ejtette, vagy tévedésben tartotta. A kirendelt szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a szerződés megkötésekor a lakásban lévő faltest sérült lehetett, ennek valószínű oka azonban nem a K. Z. tanúvallomása szerinti süllyedés, hanem a tetőszerkezet elmozdulása volt. Azt, hogy a társasház szerkezete elöregedett, a felperesnek is észlelnie kellett pusztán megtekintés alapján. Egy elhanyagoltnak látszó épületben lévő lakásnál egy átlagosan tapasztalt vevőtől elvárható, hogy a lakás értékét csökkentő tényezőként veszi figyelembe, hogy az épület öreg, felújításra szorul. A felperes ugyan hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes az eladás előtt kifestette a lakást, de semmilyen bizonyíték nem merült fel arra nézve, hogy rosszhiszeműen, jobb tudomása ellenére eltitkolta volna a valós műszaki állapotát. Személyes

meghallgatása során előadta, hogy rövid ideig lakott itt, a közgyűléseken nemigen vett részt, műszaki ismeretek, és fiatal korából adódóan általános tapasztalatok híján nem volt tisztában a társasház műszaki hibáival. A felperes személyes meghallgatása során maga is elmondta, hogy az I. rendű alperes közölte vele a lakásban előforduló beázást, ami arra utal, hogy az ismert hibákról felvilágosítást kívánt adni, eljárása jóhiszemű volt, szándékos tévedésbe ejtésről, tévedésben tartásról nem lehet szó.

A másodlagos kereset körében a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kirendelt szakértői vélemény alapján meghatározott 9.700.000 Ft-os piaci érték és a 11.600.000 Ft-os vételár között nincs feltűnő értékaránytalanság. Ezt meghaladóan a Ptk. 236. §-ának (4) bekezdése értelmében a felperes megtámadási joga megszűnt, figyelemmel arra, hogy 2008. október 9-én tudomást szerzett a megtámadás okáról (megtévesztés, illetve feltűnő értékaránytalanság) a megtámadási határidő tehát ekkor megnyílt és ezt követően a szerződést írásban megerősítette. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a másodlagos kereset kimunkálatlan maradt. A felperes új szakértő kirendelésére csak az utolsó tárgyaláson tett indítványt, az írásban megküldött szakvéleményére tett észrevételeiben ezt nem kérte. A szakértő meghallgatását indítványozta, ez azonban nem volt indokolt. A Pp. 141. §-ának (6) bekezdésében foglaltak alapján a késői indítvány teljesítése a per elhúzódását eredményezte volna, ugyanakkor a szakvélemény aggálytalan és kellően informatív volt, a releváns kérdések tisztázására alkalmasnak mutatkozott.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását, és a kereseti kérelmének megfelelő határozat meghozatalát, másodlagosan pedig a hatályon kívül helyezését a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes minden tekintetben, teljes körűen tisztában volt a lakás műszaki állapotával. Ezt támasztja alá a Polgármesteri Hivatal Városépítési Osztály Építésigazgatási Iroda által 2007. június 25-én hozott határozat, amely egyértelműen rögzíti, hogy a társasház tűzfala életveszélyes, leszakadásának veszélye áll fenn, és a kémények jelentős részét le kell bontani, újra kell építeni. Ugyanezt támasztja alá a 2008. augusztus 27-én kelt társasházi közgyűlési jegyzőkönyv, amely tartalmazza a javítás szükségességét, mind a tűzfal, mind a kémények vonatkozásában, illetőleg a 2008. szeptember 17-ei közgyűlési jegyzőkönyv, amelyben szintén szó van a tető javításáról. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 33. §-a és 39. §-a alapján az I. rendű alperes nem hivatkozhat arra, hogy nem ismerte a ház állapotát amiatt, hogy a társasházi közgyűléseken esetlegesen nem vett részt. A közös képviselő ugyanis köteles megküldeni a tulajdonostársak részére a meghívókat az előterjesztésekkel együtt, a közgyűléseken született határozatokat pedig köteles kifüggeszteni vagy szintén megküldeni. Amennyiben az I. rendű alperes ezekről mégsem szerzett tudomást, az csak a saját terhére eshet. A felperesi álláspont szerint az I. rendű alperes legalább akkor köteles lett volna részletes tájékoztatást adni az ingatlan állapotáról, amikor a 2008. október 9-ei közgyűlés után kinyilvánította felháborodását. A közgyűlésen nem került részletezésre a ház állapota, nem derült

ki az sem, hogy a tűzfal életveszélyes. Erről csak az önkormányzattól 2009 januárjában kapott részletes tájékoztatásból szerzett tudomást. A Ptk. 236. §-ának (2)-(3) bekezdése értelmében ebben az időpontban kerültek egyértelműen és teljes körűen birtokába azok az információk, amelyek alapján igényt támaszthatott az eladóval szemben. Ezáltal a megtámadási jogáról nem mondott le a szerződésmódosítás aláírásával, és határidőn belül támadta meg a megállapodást.

A másodlagos kereseti kérelmével kapcsolatosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Előadta, hogy a szakértő személyes meghallgatását indítványozta, mert az írásbeli szakvélemény szerint nem tudott választ adni arra a kérdésre, hogy a teljes felújítás mekkora költséggel járna a számára. A meghallgatást az elsőfokú bíróság feleslegesnek találta, holott csak ennek eredményétől függően kerülhetett volna sor a szakvélemény kiegészítésének indítványozására, illetve újabb szakértő kirendelésére, melyet az utolsó tárgyaláson kért. Ezt meghaladóan az ítélet nem indokolja, hogy miért nem valósít meg feltűnő értékaránytalanságot a vételár. Utalt a PK 267. számú állásfoglalására, mely részletezi, hogy a bíróságnak mit kell vizsgálnia ebben a körben, ezen kötelezettségének pedig álláspontja szerint nem tett eleget. Nem határozott meg konkrét százalékos arányt vagy összegszerűséget arra nézve, hogy mi tekinthető feltűnően nagy értékaránytalanságnak. Elengedhetetlenül fontos lett volna a szakvélemény kifogástalan elkészítése, kiegészítése, avagy új szakértő kirendelése, hiszen a másodlagos kereset összegszerűségének részletes kimutatása, kidolgozása ettől függött. A fentiek alapján az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítási eljárást nem folytatta le.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében változatlanul hivatkozott arra, hogy a perre okot nem szolgáltatott. Kifejtette ugyanakkor az elsődleges keresettel kapcsolatosan, hogy az eredeti állapot helyreállítása csak akkor valósulhat meg, ha a felperes a vételár ellenében jelzálogtól mentes ingatlant szolgáltat vissza, ezért nyilatkoznia kell arról, hogy a vételárat mennyiben és milyen ütemezésben kívánja a követelés kielégítésére fordítani.

A felperes a fentiek kapcsán a másodfokú tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy vállalja az alperes által visszafizetendő vételárból a kölcsön egyösszegű rendezését.

Az I. rendű alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, lényegében annak helyes indokai alapján. Utalt ugyanakkor arra is, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban az elsődleges kereseti kérelmétől elállt. Később ugyanezen a jogcímen ismét igényt érvényesített, de a megtámadási jogával akkor már elkésett, az elsődleges kereset tehát ezért sem lehet megalapozott.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért az ítéletábra a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, azt az ítéletábra csak annyiban módosítja, hogy 2009. augusztus 5-én a felperes nem állt el az adásvételi szerződéstől. Levelében azt jelezte, hogy a szerződést meg kívánja támadni és a Ptk. 210. §-ának (1) és (4) bekezdésére, valamint a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésére hivatkozott. Erre a pontosításra is figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetért, azonban részben eltérő jogi indokok alapján.

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges és másodlagos keresetét is érdemben vizsgálta és a szerződés megtámadását egyik jogcímen sem találta megalapozottnak. Megállapította ugyanakkor a Ptk. 236. §-ának (4) bekezdése alapján azt is, hogy a megtámadás joga megszűnt, mert a felperes 2008. október 9-én a szerződést írásban megerősítette.

A Ptk. 236. §-ának (4) bekezdése alapján a megtámadás joga megszűnik, ha a megtámadásra jogosult a megtámadási határidő megnyílta után a szerződést írásban megerősíti, vagy a megtámadásról egyébként írásban lemond. A fentiek értelmében a megtámadási jog megszűnéséhez a nyilatkozatnak magában kell foglalnia azt a kinyilvánított szándékot is, hogy a szerződést a jogosult már nem kívánja megtámadni, a megtámadási okon alapuló igényérvényesítési jogról lemond, a megtámadási jog ismeretében is vállalja a teljesítést (BH.2010. 181., BH2010. 244.). Az adott esetben a felek az adásvételi szerződésüket 2008. október 17-én a vevő teljesítésére vonatkozó feltételek tekintetében módosították. Nem vitásan azt is rögzítették, hogy a szerződés nem módosított rendelkezései változatlanul hatályban maradnak, ezen nyilatkozatok azonban a fentiekben kifejtettek szerint a megtámadási jog megszűnéséhez nem vezethetnek. Az alperes nem nyilvánította ki ugyanis azt a szándékát, hogy a szerződést már nem kívánja megtámadni, illetőleg nem tűnik ki a nyilatkozatából az sem, hogy a megtámadási ok ismeretében vállalja a teljesítést.

Az alperes alappal hivatkozott ugyanakkor a másodfokú eljárásban arra, hogy a felperes a szerződés tévedés, megtévesztés címén való megtámadására alapított elsődleges kereseti kérelmétől elállt, majd azt újból előterjesztette. Az elsőfokú eljárás irataiból megállapítható, hogy 2010. december 19-én a felperesi jogi képviselő úgy nyilatkozott, hogy a kereseti kérelme kizárólag az 5.000.000 Ft megfizetésére irányul, az eredeti állapot helyreállítását nem kérte. Ugyanakkor a felperes személyesen azt adta elő, hogy az új helyzetben már az áll érdekében, hogy az ingatlanban maradhasson (15. sz. jkv. 2. oldal). A későbbiekben ezt a nyilatkozatát meg is erősítette azzal, hogy az eredeti állapot helyreállítását nem kéri. Kifejtette, hogy a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésére tekintettel a keresete a szerződés érvényessé nyilvánítására irányul oly módon, hogy az értékaránytalanságot kiküszöbölve a bíróság 5.000.000 Ft megfizetésére kötelezze az alperest (17. sz. beadvány). Ilyen módon egyértelműen kinyilvánította azt a szándékát, hogy megtévesztés címén az adásvételi szerződést már nem támadja, nem áll érdekében az eredeti állapot helyreállítása. Így joglemondó nyilatkozata folytán a megtévesztésen alapuló megtámadási joga a Ptk. 236. §-ának (4)

bekezdése alapján megszűnt, ezért az ismételten előterjesztett elsődleges kereseti kérelme nem megalapozott. A megtévesztés fennállását érdemben erre tekintettel nem kellett vizsgálni, az elsőfokú ítélet ebben a körben tett megállapításait az ítéltábla mellőzi az indokolásból.

A felperes másodlagos követelésével kapcsolatosan helyesen indult ki az elsőfokú bíróság abból, hogy a kirendelt ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján a tényleges forgalmi érték, valamint a kialkudott vételár közötti 20 %-os különbség a feltűnő értékaránytalanság megállapítására nem ad alapot. A megtámadásra a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékbeli eltérése miatt csak akkor van lehetőség, ha a különbség eléri vagy meghaladja a feltűnő aránytalanság megállapításához szükséges mértéket. A felperes a fellebbezésében ezzel kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges szakértői bizonyítást nem folytatta le megfelelően. Az elsőfokú eljárás irataiból azonban megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői díj megállapításával és a szakvélemény megküldésével egyidejűleg felhívta a feleket, hogy a szakvéleménnyel kapcsolatos indítványaikat 15 napon belül mellőzés terhével tegyék meg (28. sz. végzés). A felhívást a felperes képviselője 2011. október 10-én átvette, a 15 napos határidőt túllépve a szakvélemény 7. pontjával kapcsolatosan - amely az ingatlanforgalmi értéknek a meghatározását tartalmazta - csak annyi észrevételt tett, hogy „a számított érték sem a valós értéket tükrözi a NAV meghatározása alapján, mivel a régi ingatlanoknál magasabb árakat írnak a ténylegesnél a banki hitelfelvételek miatt”. Ezt a körülményt azonban a szakvélemény is figyelembe vette, kifejezetten kitért arra, hogy a NAV által közölt adatok nem tekinthetők abszolút megbízhatónak, mert elsősorban új építésű ingatlanok esetében adó- és illetécsökkentési célzattal az adásvételi szerződésekben sokszor a ténylegesnél alacsonyabb összeget írnak, míg a régi ingatlanok esetében a tendencia fordított azért, hogy nagyobb banki kölcsön felvételére legyen lehetőség (szakvélemény 16. oldal). Ezt követően a tárgyaláson a felperes előadta, hogy a szakvéleményt „eljárásjogi értelemben” elfogadja. Ekkor indítványozta először a szakértő megidőzését arra hivatkozva, hogy a szakvéleményből nem derül ki, „miért ütközik a 2008-as ingatlanforgalmi értébecslés nehézségekbe és miért csak közelítő pontossággal végezhető el”. A szakértő azonban erre magyarázatot adott, amikor kifejtette, hogy a jelen esetben alkalmazható piaci megközelítési módszer esetén a NAV-tól szerezhető be adatok, amelyek nem tekinthetők abszolút megbízhatónak. Figyelembe vette ezért, hogy a régebbi ingatlanok a statisztika szerint felülértékeltek és felmérte az internetes kínálatban megtalálható adatokat is. Mindezeket együttesen mérlegelve jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli lakás forgalmi értéke 9.700.000 Ft-ra becsülhető 2008. viszonyai között. A fenti módszerrel, a felhasznált adatokkal, a szakértői érveléssel kapcsolatosan a felperesnek egyetlen konkrét észrevétele nem volt. Azt a megállapítást sem kifogásolta érdemben, hogy a szakértő az ún. teljes felújítás költségét nem tudta meghatározni, mert értelmezhetetlen volt számára, hogy ez műszaki szempontból mit foglal magában. A felperes magánszakértői vélemény csatolásának a szándékát csak jelezte a per utolsó tárgyalásán, a szakvélemény átvételét követően több mint 6 hónappal. Mindezek alapján az

elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást, amikor megállapította, hogy a felperesi észrevételek a szakértő megidőzését nem indokolják, a per utolsó tárgyalásán előterjesztett új szakértő kirendelésére tett indítvány pedig elkésett. Kétségtelen tény ugyanakkor, hogy a PK. 267. sz. állásfoglalás értelmében a szerződéskötés körülményeit is vizsgálnia kell a feltűnő értékkülönbség fennállása körében. A felperes azonban nem jelölt meg a fellebbezésében olyan körülményt, amely annak alátámasztását szolgálta volna, hogy az aggálytalan szakvélemény alapján megállapítható mintegy 20 %-os értékkülönbség a jelen esetben már feltűnőnek minősül. Mindezek alapján a bizonyítás megismétlése, illetve kiegészítése nem szükséges, ezért a felperesnek a Pp. 252. §-ának (3) bekezdésére hivatkozással előterjesztett hatályon kívül helyezésre irányuló kérelme nem alapos.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I. rendű alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. A II. rendű alperes költséget nem igényelt, ezért a részére ügyvédi munkadíjat nem állapított meg. A felperes személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. május 29.
. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.
Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő