

A Fővárosi Ítéltábla a Budapest 123. számú Ügyvédi Iroda (eljárt képviselő: dr. Szilágyi Ákos ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I. felperes címe) I. rendű és dr. Nagy Judit ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a dr. Tass Balázs ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés megfizetése iránt a Törvényszéken indított perében a 2014. november 17. napján kelt 73. sorszámú ítélet ellen az I. rendű felperes részéről 74. sorszám alatt benyújtott és 5.Pf.20.093/2015/3. szám alatt indokolt fellebbezés, míg a II. rendű felperes részéről 76. sorszám alatt benyújtott és 27.Pf.20.093/2015/20. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperesek az elsőfokú perköltség megfizetésére az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak egymás között egyenlő arányban kötelesek.

Kötelezi a felpereseket, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak személyenként 250.000 (kettőszáz-ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperesek 1992 áprilisában építési engedély iránti kérelmet adtak be a tulajdonukat képező B., 59275/1 helyrajzi szám alatti zártkert besorolású ingatlanon lévő pince és gazdasági épület felépítésére (a továbbiakban: perbeli ingatlan). B. II. kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Magasépítési Csoportja VI...../.... számú határozatával a zártkerti ingatlanon fennálló gazdasági épületre fennmaradási engedélyt adott. 1995. szeptember 14. napján az ingatlan-nyilvántartásba „kivett egyéb épület és udvar” került bejegyzésre, amelyet 1997. február 11. napján, a digitális rendszerre történő átállással hibásan „lakóház és udvar”-ként vezettek át. 2011. évben a földhivatal a nyilvántartási adatokat módosította.

2007. december 28. napján a peres felek adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra. 2008. január 18. napján az adásvételi szerződést annyiban módosították, hogy az ingatlan nem belterületi, hanem külterületi ingatlan. Az adásvételi szerződés megkötését követően a felperesek hiteleket vettek fel, illetve átvezették a korábbi ingatlanra biztosított két gyermek után kapott állami

támogatást, majd több lépcsőben felújítási, átalakítási munkákat végeztek. 2010. évben, a felépítményre vonatkozó építési szakhatósági iratokból szembesültek azzal a ténnyel, hogy az alperesek pincére és gazdasági épületre kaptak fennmaradási engedélyt. 2011 januárjában, a jegyző tájékoztatása után vált bizonyossá számukra, hogy a felépítmény, amely a lakás jegyeit viseli, gazdasági épületként kapott fennmaradási engedélyt, építési engedélyt nem adnak ki, és lakóépületként fennmaradási engedélyt nem kaphat.

A felperesek 2001. augusztus 26. napján a perbeli ingatlant 33.000.000 forintért értékesítették, az új tulajdonos az ingatlant teljes egészében átépítette. A felperesek házassága megromlott, életközösségük megszakadt, házasságukat a bíróság jogerősen felbontotta.

A felperesek módosított keresetükben az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték tévedés és megtévesztés címén, továbbá az alpereseknek 34.500.000 forint kártérítésben való marasztalását. Álláspontjuk szerint az alperesek szándékosan megtévesztették őket, amikor elmulasztották a figyelmüket felhívni arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tévesen szerepel a „kivett lakóház, udvar” megjelölés.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Azzal védekeztek, hogy a felperesek által megbízott ügyvéd és ingatlanközvetítő is tisztában volt az ingatlan jogi helyzetével, a felperesek minden szükséges felvilágosítást megkaptak, valamennyi okiratot részükre átadtak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és a felpereseket marasztalta 1.030.000 forint elsőfokú perköltségben. Határozatának indokolása szerint a felperesek lakóházat kívántak vásárolni, és a szerződés megkötésekor a perbeli ingatlan művelési ága zártkerti „kivett lakóház és udvar” volt. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseket kizárólag a földhivatalok végezhetik, az pedig a perben nem volt vitás, hogy a digitális átállás során tévesen került a „lakóház és udvar” művelési ágként átvezetésre. Az alperesek ezt a hibát nem ismerhették fel, a téves bejegyzés alpereseknek nem felróható, így a tévedést az alperesek nem okozhatták. Az alperesek ebben a tekintetben laikusnak tekinthetők, és alappal bíztak a közhiteles nyilvántartásban. Az elsőfokú bíróság vizsgálta azt is, hogy közös téves feltevés címén az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására sor kerülhet-e. Ezzel kapcsolatban kiemelte, hogy a felek az ingatlan lényeges tulajdonságában voltak tévedésben, azonban a felpereseknek, akik több alkalommal megtekintették az ingatlant, fel kellett volna, hogy tűnjön az ingatlan elhelyezkedése, közművekkel való ellátatlansága. Gondosabb magatartással és kellő jogi kioktatás után birtokában lehettek volna annak a tudásnak, miszerint zártkertben lakóház nem létesíthető. Ez a tudás azonban a laikus alperesektől nem volt elvárható. Az elsőfokú bíróság azt is értékelte, hogy az ingatlan zártkertben van, építési engedély nélkül épült, a lakóövezetben az ingatlanok forgalmi értéke jelentősen meghaladja a vételárat. Mindebből arra a következtetésre jutott, hogy a kereset jogalapja nem áll fenn, ezért a felperesek kártérítés megfizetésére irányuló keresetét érdemben nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek fellebbeztek. Az I. rendű felperes kérte az ítélet megváltoztatását, és a kereset teljesítését, másodlagosan felvetette az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát is. Álláspontja szerint arra helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés megkötése során mindkét fél laikus volt, azonban sokkal inkább az alperesek voltak abban a helyzetben, hogy a látszattal ellentétes valósággal tisztában legyenek. Tudatában voltak mind az ingatlan zártkerti besorolásával, mind pedig azzal, hogy a fennmaradási engedély gazdasági épületre szól, amelyről a felpereseket tájékoztatniuk kellett volna.

A II. rendű felperes szintén az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a kereset teljesítését kérte, másodlagosan ugyancsak felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének indokoltságát. A fellebbezésben foglaltak szerint az alperesek sem az ingatlan adásvételi előszerződés megkötését megelőzően, sem pedig az adásvételi szerződés módosításakor nem tájékoztatták őket arról, hogy az ingatlan nem „lakóház, udvar”, hanem „kivett egyéb épület, udvar” minősítésű, és ezen belül az építmény minősítése pince. Ugyancsak nem bizonyították az alperesek, hogy a fennmaradási engedélyt a szerződéskötést megelőzően részükre átadták vagy bemutatták. Mindezek alapján az alperesek okozták a szerződés lényeges körülményében való tévedésüket, ugyanis az ingatlant lakóingatlanként hirdették, és annak bemutatásakor is úgy nyilatkoztak, hogy az hitelfelvételre alkalmas lakóingatlan. Az alperesek tudták, hogy az ingatlan megvásárlására hitelt kívánnak felvenni, ez az adásvételi szerződésben is rögzítésre került, így a szerződés lényeges körülményében való tévedésüket az alperesek legalábbis felismerhették. Az alperesi jogellenes magatartás következménye, hogy kénytelenek voltak az ingatlant értékesíteni. Az ingatlan jogi megítélésével kapcsolatos bármilyen változás esetén ugyanis kötelesek voltak a Bankot értesíteni, ennek hiányában a pénzintézet a szerződést azonnali hatállyal felmondta volna. Amennyiben tudják, hogy az ingatlant nem lehet lakóingatlanként használni, úgy azt nem vásárolják meg, és megszerzése, valamint lakhatóvá tétele érdekében hitelt nem vesznek igénybe. Fellebbezésükben kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta I. B. kivitelező, dr. Sz. T. jegyző, illetve N. L.-né tanúkénti kihallgatását, továbbá a felpereseket a kártérítési kereset összezszerűségének pontosítására nem hívta fel.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az alábbiak szerint kiegészíti, illetve módosítja:

A földhivatali nyilvántartás szerint a perbeli ingatlanra/1995. iktatószámon épületfeltüntetési vázrajz került benyújtásra. A vázrajzon változás után kivett „lakóház és udvar” megjelölés szerepel, azonban a B. II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Magasépítési Csoportja által kiadott VI..../... számú határozat részben süllyesztett építmény pince szintjére vonatkozóan engedélyezett fennmaradást. Miután az önkormányzati határozat az építmény funkcióját egyértelműen nem nevesítette, a/1995. iktatószámon érkezett változási vázrajz és önkormányzati határozat alapján a perbeli ingatlan művelési ágaként 1995. szeptember 14-én „kivett egyéb épület és udvar” került bejegyzésre. 1997. február 11-én a hagyományos (manuális) tulajdoni lapok digitális rendszerbe való feltöltésekor a perbeli ingatlan művelési ága hibásan - a korábban bejegyzett „egyéb épület és udvar helyett” - „lakóház és udvarként” került átjegyzésre.

Az alperesek 1993. január 22. napján használatba vételi engedély iránti kérelmet terjesztettek elő.

A 2007. december 28. napján kelt adásvételi szerződésben a szerződő felek a perbeli ingatlan vételárát 29.000.000 forintban határozták meg.

A felperesek és a Bank között 2008. február 28. napján K.xxxxxxxx., illetve K.yyyyyyyyy. azonosító szám alatt hitelszerződés jött létre 33.300 CHF, illetve 66.600 CHF összeg alapulvételével legfeljebb 5.000.000 forint, illetve 10.000.000 forint összegű kölcsön folyósítására. A 2011. április 12. napján kelt szerződésmódosítással a Bank 2011. május 9. napjáig a kölcsöntőke törlesztésére, valamint a kamat és a kezelési költség megfizetésére türelmi időt, míg ennek lejártát követően,

2011. június 9. napjától 2012. május 9. napjáig a kölcsöntőke törlesztésére fixálási periódust biztosított a felperesek részére. A kölcsönszerződésből fennálló teljes tartozást a felperesek 2012. január 17. napján visszafizették.

.... Önkormányzatának Jegyzője a 2008. december 1. napján kelt I.....-.../2008. számú határozatával hozzájárult 2.400.000 forint és járulécai összegű lakáscélú állami támogatás perbeli ingatlanra történő átjegyzéséhez.

B. I. számú Körzeti Földhivatala a felperesek 2011. március 18. napján előterjesztett kérelmére a 2011. május 18. napján kelt/.../2011. számú határozatával a perbeli ingatlan művelési ágát „kivett egyéb épület és udvar”-ra visszaállította.

B. II. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala Építésügyi Irodája VI....-.../2011. számú határozatával a felperesek fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmét érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Határozatának indokolása szerint a perbeli ingatlan VI..../.... számon fennmaradási engedéllyel rendelkezik, a határozat jogerőre emelkedett, az ingatlanügyi hatóságnál az átvezetés megtörtént. A felperesek által benyújtott kérelem ugyanarra a tényre irányul, amelyben már döntés született, az jogerős és végrehajtható, ezért az ismételt kérelem érdemben nem volt vizsgálható. Az építésügyi iroda VI....-.../2011. számon arról tájékoztatta a felpereseket, hogy a perbeli ingatlan mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs övezetbe tartozik, amely területen újabb építmények építése vagy fennmaradása nem engedélyezhető, a kialakult szabálytalan állapot megszüntetésére azonban - mivel több mint tíz év eltelt - a hatóságnak intézkedési lehetősége nincsen.

A tényállás fenti kiegészítése és módosítása mellett is egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság keresetet elutasító érdemi döntésével, jogi indokait azonban részben módosítja, az alábbiak szerint:

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 50.§-ának (1) bekezdése folytán alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (1959. évi Ptk.) 210.§-ának (1) és (3) bekezdése, valamint (4) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége akkor állapítható meg, ha a tévedés lényeges körülményre vonatkozott. Az (1) bekezdésre alapított érvénytelenség esetén további feltétel, hogy a tévedést a másik fél okozta vagy azt felismerhette, míg a (4) bekezdés szerinti érvénytelenség megállapítása feltételezi a szándékos tévedésbe ejtést.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy az alperesek nem okozták a felperesek tévedését, de a másodfokú bíróság álláspontja szerint, ha a felperesek tévedésben is voltak, az nem vonatkozott olyan lényeges körülményre, amely a felhívott jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel megalapozhatja a szerződés megtámadását.

A felperesek abban jelölték meg tévedésüket, hogy ők egy hitelképes lakóingatlant kívántak megvásárolni, az alperesek által adásvételi szerződéssel átruházott ingatlan azonban e szerződéses tulajdonsággal nem rendelkezett. Ezzel szemben a peradatok alapján az volt megállapítható, hogy a perbeli ingatlan ennek a feltételnek a szerződéskötés időpontjában - több mint tíz éve - megfelelt, az ingatlan-nyilvántartásban annak művelési ágaként „lakóház és udvar megjelölés” szerepelt, és az nem is változott mindaddig, amíg a felperesek a módosítást el nem érték. Az alpereseknek ebben semmilyen szerepe nem volt, mint ahogy a művelési ág korábbi bejegyzésében sem. Az alperesek tájékoztatták a felpereseket, hogy az épület építési engedély nélkül készült, arra fennmaradási

engedéllyel rendelkeznek. A fennmaradási engedély - az épület minősítésétől függetlenül a megvalósult épületre vonatkozott - ahogyan ezt a felperesek fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmét elutasító közigazgatási határozat is megállapítja. A kérelem érdemi vizsgálatának akadálya éppen az volt, hogy változatlan természetbeni állapot mellett a fennmaradási engedély korábban már kiadásra került.

A felperesek az ingatlan vételárának, valamint felújításának finanszírozására hitelt vettek fel. A hitelező bank szakértője az ingatlant 2008. február 8. napján megtekintette, annak forgalmi értékét és hitelbiztosítéki értékét meghatározta, majd ennek alapján a felperesek és a Bank között 2008. február 28. napján jelzálog fedezet mellett két kölcsönszerződés is létrejött. A kölcsönszerződések egyike sem tartalmazott olyan feltételt, amely az ingatlan minősítésének utólagos megváltozására tekintettel a szerződés felmondásának alapjául szolgálhatott volna. A szerződések felmondására nem is került sor, hiszen a felperesek - feltehetően a házasságuk megromlására és elnehezült anyagi helyzetükre is tekintettel - éltek a végtörlesztés lehetőségével, és a fennálló hitelt visszafizették. A perbeli ingatlan a visszafizetés időpontjában is megfelelt azoknak a feltételeknek, amelyeket a hitelintézet a szerződéskötés feltételül meghatározott. Az épület változatlanul lakóház funkciót töltött be, és a hitel folyósítás feltétele konkrétan ennek az ingatlannak a lakáscélra történő megvásárlása és felújítása volt. E feltételek teljesültek, önmagában az ingatlan-nyilvántartási minősítés megváltoztatása ezt nem befolyásolta, mint ahogy azt sem, hogy az épület lakáscélra továbbra is alkalmas volt. Minderre figyelemmel az adásvételi szerződés érvénytelensége az 1959. évi Ptk. 210. §-ának (1) és (3) bekezdése, illetve (4) bekezdése alapján sem volt megállapítható.

A felperesek az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett az 1959. évi Ptk. 238. §-ának (2) bekezdése alapján az alpereseknek 34.500.000 forint kártérítés megfizetésére kötelezését is kérték. Kárukat a visszafizetett bankhitel, illetve lakáscélú támogatás összegében, valamint a perbeli ingatlanon végzett felújítási munkák költségében jelölték meg.

A bírói gyakorlat szerint érvénytelen szerződéssel kapcsolatban kártérítési kötelezettség a szerződés érvényességében bízó harmadik személlyel szemben, illetve a szerződő felek egymás közötti viszonyában is felmerülhet. Az 1959. évi Ptk. nem tartalmaz speciális rendelkezést arról, hogy a felek egymással szemben mikor tartoznak kártérítési kötelezettséggel. Az általános felelősségi szabályok alapján {1959. évi Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése} fennáll annak a félnek a kártérítési kötelezettsége a másik féllel szemben, aki a szerződéskötésnél felróható magatartást tanúsított, és ezzel a másik félnek kárt okozott (BH.1971/11. 6942.).

A perben a felperesek arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlan az alperesek jogellenes magatartásának a következtében került az ingatlan-nyilvántartásba lakóházként feltüntetésre, a peradatok alapján azonban ez megállapítható nem volt. Az alperesek 1992. május 25. napján kaptak fennmaradási engedélyt a perbeli ingatlanon jogerős építési engedély nélkül felépített részben földbe süllyesztett építményre. 1993. január 22. napján használatbavételi engedély iránt terjesztettek elő kérelmet, amelyre azonban válasz nem érkezett. Ezt követően viszont 1997-től az ingatlan-nyilvántartás lakóházként tüntette fel az épületet. Nem róható az alperesek terhére, és nem értékelhető mulasztásként, hogy nem kezdtek el vizsgálni a bejegyzés alapjáról, a minősítés megváltoztatásának okáról, hiszen az számukra kedvező volt. Ebből következően viszont erről a körülményről a felperesek részére sem kellett tájékoztatást adni. Az nem volt vitás, hogy az építési engedély hiányát a felperesekkel közölték, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ismeretében pedig annak jelentősége nem volt, hogy a fennmaradási engedély milyen épület minősítését tartalmazta. Nincsen tehát olyan felróható magatartás az alperesek oldalán, amely a felperesek kártérítési keresetét megalapozná.

A perben a felperesek károsodásának ténye sem volt megállapítható. A felperesek kárukat a 2012. március 2. napján előterjesztett előkészítő iratukban részletezték, és azt a peres eljárás során nem módosították. A 34.500.000 forintból a felperesek fennálló tartozásának csökkentésére fordított összeg nyilvánvalóan nem tekinthető kárnak. A kölcsönösszeg mellett a felújítási munkák költségének egyidejű elszámolására nem kerülhet sor, miután a felperesek a felújítást a kölcsönből finanszírozták. Ezen túlmenően az igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény rögzíti, hogy a perbeli ingatlan megvásárlása, illetve értékesítése között a kedvezőtlen gazdasági folyamatok miatt az ingatlanpiacon mintegy 25 %-os árszínvonal csökkenés volt. A perbeli ingatlant ugyanakkor a felperesek a vásárlására fordított 29.000.000 forinttal szemben 33.000.000 forint vételárért értékesítették, mely összegben így az elvégzett felújítások értéknövelő hatása is nyilvánvalóan megjelent.

A felperesek által tanúként kihallgatni kért I. B. a kivitelezés költségeire tudott volna nyilatkozni, amely a másodfokú bíróságnak az elsőfokú bírósággal e tekintetben egyező jogi álláspontja miatt szükségtelen volt. Sz. T. jegyző tanúkénti kihallgatása ugyancsak indokolatlan lett volna, mert az építésügyi hatóság iratai teljes terjedelemben rendelkezésre álltak. N. L.-né pedig az ügyvédi irodában a szerződéskötés során elhangzottakról tudott volna tanúvallomást tenni, e körben viszont a beszerzett bizonyítékok a tényállás megállapításához elegendőek voltak. A Pp. 121. §-a (1) bekezdésének e) pontja értelmében a felperes köteles határozott kereseti kérelmet előterjeszteni, amelyet a Pp. 146. §-ának (1) bekezdésében írt korlátok között az elsőfokú eljárás folyamán megváltoztathat. A bíróságnak nincsen olyan kötelezettsége, hogy a felperest a keresetváltoztatás esetleges szükségességéről tájékoztassa, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését sem eljárási szabálysértés, sem pedig a bizonyítási eljárás kiegészítése nem indokolja.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - az indokok részbeni módosítása mellett - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelesek az alpereseknek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) és b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg. A felperesek a perköltség megfizetésére egymás között egyenlő arányban kötelesek, az alperesek, mint együttes jogosultak részére, amellyel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezését is pontosította. Az alpereseknek a perköltség fizetésének módjára vonatkozó, a fellebbezési tárgyalás berekesztését és az ítélet kihirdetését követően előterjesztett kérelmét a másodfokú bíróság figyelembe venni nem tudta. A felperesek személyes költségmentességben részesültek, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2016. február 25.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró

A kiadmány hitelűl: