

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.493/2016/3.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács elnöke
Tamáné dr. Nagy Erzsébet előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: Nagy Judit Csilla ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: dr. Tass Balázs ügyvéd

A per tárgya: szerződés semmisségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéltábla
27.Pf.20.093/2015/22.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
66.P.22.172/2011/73.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- A le nem rótt 3.450.000 (hárommillió-négyszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperesek 1992 áprilisában építési engedély iránti kérelmet adtak be a tulajdonukat képező, B. /1 helyrajzi szám alatti zártkert besorolású ingatlanon lévő pince és gazdasági épület felépítésére, az illetékes polgármesteri hivataltól az ingatlanon emelt épületre fennmaradási engedélyt kaptak 1997. február 11. napján. A digitális rendszerre történő átállás során a földhivatal hibásan szerepeltette "lakóház és udvarként" a "kivett egyéb épület és udvar" megnevezésű ingatlant. 2011-ben a földhivatal a nyilvántartási adatokat módosította.
- [2] A peres felek között 2007. december 28. napján jött létre adásvételi szerződés a perbeli ingatlanra 29.000.000 forint vételár ellenében. 2008. január 18-án azt akként módosították, hogy az ingatlan nem belterületi, hanem külterületi ingatlan. Az adásvételi szerződés megkötését követően a felperesek hitelt vettek fel, átvezették a korábbi ingatlanukra biztosított, a gyermekek után járó állami támogatást, majd felújítási és átalakítási munkákat végeztek. 2010-ben szembesültek azzal az építési szakhatósági iratokból, hogy az alperesek pincére és gazdasági épületre kaptak fennmaradási engedélyt, illetve annak ellenére, hogy a felépítmény a lakás jegyeit viseli, lakóépületként fennmaradási engedélyt nem kaphatnak.
- [3] A felperesek 2011. augusztus 26-án 33.000.000 forintért értékesítették az ingatlant.
- [4] A felperesek házassága megromlott, házasságukat a bíróság jogerősen felbontotta.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperesek módosított keresetükben az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték tévedés és megtévesztés címén (1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 210. §) és az alpereseknek 34.500.000 forint összegű kártérítésben való marasztalására irányuló kereseti kérelmet terjesztettek elő. Álláspontjuk szerint az alpereseknek kellett volna őket arról tájékoztatni, hogy ez a perbeli ingatlan zártkerti ingatlan, amelyen lakóépület nem emelhető, illetve arról is, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tévesen szerepel a "lakóház és udvar" megjelölés.
- [6] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a felperesek által megbízott ügyvéd, illetve az ingatlanközvetítő is tisztában volt az ingatlan jogi helyzetével, arról a felperesek is minden szükséges felvilágosítást megkaptak.

Az első- és másodfokú határozat

- [7] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a digitális átállás során tévesen került a "lakóház és udvar" művelési ág megnevezésre a "zártkerti kivett lakóház és udvar" helyett. Ezt a hibát azonban az alperesek nem ismerhették fel, a téves bejegyzés az alpereseknek nem felróható. Ha a felperesek a téves bejegyzés alapján döntöttek az adásvételi szerződés megkötéséről, ezt a tévedésüket nem az alperesek okozták. A bíróság szerint közös téves feltevés címén sem indokolt az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása. A felperesek több alkalommal megtekintették az ingatlant, látható volt az ingatlan elhelyezkedése,

illetve a közművekkel való ellátatlansága. A felperesek tisztában voltak azzal, hogy az alperesek által emelt épület építési engedély nélkül épült, illetve az is tudott volt előttük, hogy az ingatlanok forgalmi értéke a tényleges lakóövezetnek minősülő részeken meghaladta volna a kikötött vételárat.

- [8] Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek nyújtottak be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy a felperesek az elsőfokú perköltség megfizetésére az alpereseknek mint együttes jogosultaknak egymás között egyenlő arányban kötelesek. Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette, illetve módosította. Többek között rögzítette, hogy 1995. szeptember 14-én a perbeli ingatlan művelési ágaként "kivett egyéb épület és udvar" került bejegyzésre és ehelyett jegyezték be a digitális átállás során "lakóház és udvar" megjelölést. A felperesek az M. Bank Zrt.-től 2008. február 28. napján kötött hitelszerződés alapján kölcsönt vettek fel, amelyet 2012. január 17-én visszafizettek. 2008. december 1. napján a lakáscélú állami támogatás perbeli ingatlanra történő átjegyzéséhez az illetékes önkormányzat jegyzője határozatával hozzájárult. A másodfokú bíróság rögzítette továbbá, hogy a felperesek kérelmére történt meg a perbeli ingatlan művelési ágának a visszaállítása "kivett egyéb épület és udvar"-ra. A kerületi Önkormányzat Képviselő Testületének Polgármesteri Hivatala határozatával a felperesek fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmét azzal utasította el, hogy a perbeli ingatlan már VI.1999/92. számon fennmaradási engedélyt kapott, amely jogerős és az ingatlanügyi hatóságnál is átvezetésre került. A felperesek tehát olyan tényre kérték a határozatot, amelyben már döntés született.

A másodfokú bíróság a fenti kiegészítések mellett is megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, egyetértett a keresetet elutasító döntéssel, annak jogi indokait azonban részben módosította. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a Ptk. 210. § (1) és (3), valamint (4) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg, a felperesek tévedését nem az alperesek okozták és nem is volt olyan lényeges körülmény, amely megalapozhatná a szerződés megtámadását. A felperesek hitelképes lakóingatlant kívántak vásárolni, az átruházott ingatlan ennek a feltételnek a szerződéskötés időpontjában megfelelt. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a felperesek az ingatlanra hitelt vettek fel és az állami támogatás átvezetése is megtörténhetett. Mindaddig nem is változott meg ez a helyzet, amíg a felperesek az ingatlan-nyilvántartásban a módosítást el nem érték. Az alperesek tájékoztatták a felpereseket az adásvételi szerződés megkötésekor, hogy az épület építési engedély nélkül készült és arra csak fennmaradási engedéllyel rendelkeznek. A fennmaradási engedély az épület minősítésétől függetlenül a megvalósult épületre vonatkozott. A felperesek kölcsönszerződése nem tartalmazott olyan feltételt, hogy az ingatlan minősítésének utólagos megváltoztatása a szerződés felmondásának alapjául szolgál. A felperesek éltek a végtörlesztés lehetőségével és az ingatlanukat továbbértékesítették a házasságuk megromlására is figyelemmel. A felperesek a Ptk. 238. § (2) bekezdése alapján kártérítés megfizetését is kérték, kárukat a bankhitel, a lakáscélú támogatás és a felújítási munkák költségében jelölték meg. Az általános felelősségi szabályok alapján a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint annak a félnek áll fenn kártérítési kötelezettsége a másik féllel szemben, aki a szerződéskötésnél felróható magatartást tanúsított és ezzel a másik félnek kárt okozott. A felperesek nem tudták azt a perben bizonyítani, hogy az alperesek jogellenes magatartásának következtében került sor az ingatlan-nyilvántartásban az épület lakóházként való feltüntetésére. Nincs tehát olyan felróható magatartás az alperesek oldalán, amely a kártérítési keresetet megalapozná. A felperesek fennálló tartozásának törlesztésére fordított összeg nyilvánvalóan nem tekinthető kárnak, a felújítási munkák költségeinek külön elszámolására pedig azért nem kerülhet sor, mert a felperesek a felújítást a kölcsönből finanszírozták. A felperesek az ingatlant a mintegy 25 %-os ingatlanpiaci értékcsökkenés ellenére a vételkor kifizetett 29.000.000 forinttal szemben 33.000.000 forintért értékesítették, így ez az összeg az elvégzett felújítási munkák értéknövelő hatását már kifejezte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős ítélet, illetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett az alperesek 34.500.000 forint kártérítés megfizetésére kötelező ítélet meghozatalát kérte. Másodlagosan az első- és másodfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára való utasítására vonatkozó indítványt terjesztett elő.
- [10] A II. rendű felperes szerint az eljáró bíróságok megsértették a Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdésében foglaltakat. Megállapítható ugyanis az ítéletekkel szemben, hogy az alperesek szándékosan okozták a felperesek tévedését az ingatlan minősítésével kapcsolatban, ez pedig lényegesnek tekinthető, hiszen erről, ha a felperesek tudtak volna, akkor nem kötötték volna meg az adásvételi szerződést. Az alperesek tudták azt, hogy a felperesek hitelt kívánnak felvenni az adásvételi szerződéssel összefüggésben. Az I. rendű alperes azt állította a tárgyalások során, hogy az ingatlanra ő maga is hitelt vett fel, így az ingatlan hitelképes. A hitelkérelmet elbíráló bank nem észlelte, hogy az ingatlan csupán hibás ingatlan-nyilvántartási bejegyzés miatt szerepel lakóingatlanként, az alperesek azonban ezt tudhatták. Nem tájékoztatták a felpereseket arról, hogy az ingatlanon lévő felépítmény nem minősül lakóingatlannak. Az eljáró bíróságok tévesen állapították meg, hogy a felperesek tévedése nem lényeges körülményre vonatkozott.
- [11] A II. rendű felperes szerint a kártérítési követelése is megalapozott a Ptk. 339. §, valamint 367. § (1) bekezdése alapján. Az alperesek jogellenes magatartásával áll okozati összefüggésben a felperesek kára, a felperesek ugyanis kötelesek lettek volna a bankjukat értesíteni az ingatlan jogi minősítésével kapcsolatban és ez a szerződés azonnali hatályú felmondásához vezethetett volna. Ezért értékesítették az ingatlant és az értékesítésből befolyt vételárat a hitelek rendezésére fordították. Ezt megelőzően a felperesek mintegy egy éven keresztül próbálták elérni a lakóingatlannak való minősítést, az azonban nem volt lehetséges. Ezért lett volna lényeges dr. Sz. T. jegyző meghallgatása, aki ezt alá tudta volna támasztani. A másodfokú bíróság tévesen utal arra a 6. oldalon az ítéletében, hogy nem vezetett volna az ingatlan jogi minősítésének megváltozása a kölcsönszerződés felmondásához, ezt a feltételt a közjegyzői okirat egyértelműen tartalmazza. A felperesek szerint az eljáró bíróságok eljárási szabálysértéseket is elkövettek, elmulasztották a tájékoztatási kötelezettségük teljesítését a Pp. 3. § (3) bekezdésével kapcsolatban, a bizonyítási teherről, a bizonyításra szoruló tényekről és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a felperesek nem kaptak megfelelő tájékoztatást. Az eljáró bíróságok közül az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségét is, emellett bizonyítási indítványok mellőzését sem indokolta meg. Nem folytatott le bizonyítást a kártérítés összecszerűségének megállapítására vonatkozóan, ezt a másodfokú bíróság sem orvosolta a fellebbezési eljárás során.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A II. rendű felperes felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.
- [13] A felperesek a perben keresetüket arra alapították, hogy az alperesekkel kötött adásvételi szerződés létrejötte során az alperesek őket tévedésbe ejtették, megtévesztették, emiatt a Ptk. 210. § (1) bekezdése, illetve (4) bekezdése alapján a megkötött adásvételi szerződés érvénytelen. Figyelemmel arra, hogy az ingatlant időközben értékesítették, az eredeti állapot helyreállítását nem kérték, ugyanakkor a Ptk. 238. § (2) bekezdésére alapítottan kártérítési igényt terjesztettek elő, ezen

igényüket a későbbiekben a Ptk. 367. § (1) bekezdésére figyelemmel, a tájékoztatási kötelezettség megszegésére alapítottan a Ptk. 339. §-a szerint is fenntartották.

[14] A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságok a jogszabályoknak megfelelően állapították meg, hogy a felperesek esetleges tévedését nem az alperesek okozták és azt nem is ismerhették föl, az alperesek részéről megtévesztő magatartás sem állapítható meg. Kétségtelen, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az ingatlan lakóépületnek minősült, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartási adatok ennek az adatnak a feltüntetése időszakában is egyértelműen tartalmazták, hogy zártkerti ingatlanról van szó. Az alperesek tájékoztatták a felpereseket arról, hogy az épület építési engedély nélkül épült, arra fennmaradási engedélyt kaptak. A szerződéskötés során ingatlanközvetítő, értékbecsülő, ügyvéd járt el, a felperesek az ingatlant megtekintették és ismerték annak a közművekkel való ellátatlanságát. A vízszolgáltatást kút, a szennyvízelvezetést emésztő biztosítja, az ingatlanhoz földút vezet, a vételár összegéből is következtetni lehetett arra, hogy az alperesek által épített, családi házként használt lakóház vételára a területben, a közművekkel ellátott lakóövezetben nem a kialakított 29.000.000 forint összegű vételár lett volna. A felperesek tehát tudtak arról, hogy zártkerti ingatlant vásárolnak annak minden jogkövetkezményével. Az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága is megerősítette, hogy a felperesek által megvásárolt, illetve általuk felújított ingatlanra kiterjed az alperesek részére kiadott fennmaradási engedély. Az a körülmény, hogy az ingatlan-nyilvántartás a digitális átállás során tévesen tartalmazta a lakóház megjelölést a felpereseknek hátrányt nem okozott. A felperesek hitelképes ingatlant kívántak vásárolni, a hitelt erre az ingatlanra megkapták, az állami támogatás összegét is erre az ingatlanra átvezethették, emellett az ingatlanra felújítási hitelt is felvettek 5.000.000 forint összegben. Az ingatlan-nyilvántartási adatok helyreállítására kifejezetten a felperesek kérelmére került sor. Az adásvételi szerződésben nem is szerepelhetett más adat mint amit az ingatlan-nyilvántartás a szerződéskötés időpontjában valóban tartalmazott.

[15]a felperesek kártérítési igénye is. A felperesek a bankhitel, a lakástámogatás, valamint a felújítási munkák értékét kívánták kártérítési igényként érvényesíteni. A Ptk. 238. § (2) bekezdése alapján ez az igényük nem megalapozott, hiszen ez a rendelkezés annak biztosít kártérítési lehetőséget, aki érvénytelen szerződés fennálltában jóhiszeműen bízott, ez a személy a feleltől kérheti a szerződés megkötéséből eredő kárának megtérítését E személy tehát nem a szerződéskötő fél. A jogerős ítélet az adásvételi szerződés érvénytelenségét nem állapította meg, így az érvénytelenségre alapított igény nem megalapozott. A felperesek másik jogcímként az alperesek tájékoztatási kötelezettségének megszegésére alapítottan érvényesítették a kártérítési igényüket. A kifejtettek alapján a Kúria álláspontja szerint az alperesek az ingatlanra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek. A Ptk. 339. §-ban foglalt feltételek a jelen ügyben nem teljesülnek, nem állapítható meg, hogy az alperesek a felpereseknek jogellenesen kárt okoztak volna. A felpereseket terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a kár bekövetkeztének bizonyítása is, bár a kereseti kérelmükben a felperesek arra hivatkoztak, hogy az ingatlan a fenti körülmények miatt forgalomképtelen és a káruk ebből származik, a per során ténylegesen az ingatlant a vételárhoz képest 4.000.000 forint összeggel magasabb összegen minden nehézség nélkül értékesíteni tudták. Helytállóan mutattak rá az eljáró bíróságok, hogy az ingatlanárakban az értékesítés időszakában jelentős esés következett be, ennek ellenére a felperesek az ingatlan vételárában a felújítási költségeiket is érvényesíteni tudták. A felperesek kereseti kérelme és így a II. rendű felperesnek ebben a körben előterjesztett felülvizsgálati kérelme azért is teljesen megalapozatlan, mert a kereseti kérelem teljesítése esetén a felperesek rendelkeznének az eladott ingatlan vételárával 33.000.000 forint összegben, illetve megkaphatnák az alperesektől azt az összeget, amelyet az ingatlan megszerzésére és felújítására fordítottak 34.500.000 forint összegben. Az a körülmény, hogy a felperesek a vételárat a megnövekedett költségű svájci frank alapú hitelük kiváltására voltak

kénytelenek fordítani a saját kockázatvállalásuk körébe kell, hogy essen.

- [16] A II. rendű felperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a jogerős ítéletben a bíróság megsértette a bizonyítás mellőzésével kapcsolatos indokolási kötelezettségét, illetve eljárási szabálysértés is történt a tájékoztatási kötelezettség kapcsán. A Kúria ezeket az érveket nem találta megalapozottnak. A Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében a bíróság bizonyítási indítványhoz nincs kötve, mellőzi a bizonyítás elrendelését, ha az a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelen.
- [17] A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [18] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtottak be, a felülvizsgálati tárgyaláson nem jelentek meg, így a felülvizsgálati eljárással perköltségük nem merült fel, erre tekintettel a Kúria az ebben való határozathozatalt mellőzte.
- [19] A II. rendű felperes teljes személyes költségmentességben részesült, erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelete 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2017. június 13.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző