

őáléőá

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesek jogi képviselőjének neve, címe)** által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe** I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek, a **alperes jogi képviselőjének neve, címe)** által képviselt **alperes neve, címe** alperes ellen kártérítés iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2019. június 5. napján kelt 7/A.P.21.718/2016/49. számú ítélete ellen a felperesek részéről 50. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az alperesnek 15 nap alatt 200.000 (kétszázezer) forint + áfa mértékű másodfokú perköltséget, továbbá térítsenek meg egyetemlegesen az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek a módosított keresetükben az alperessel kötött bérleti szerződést lezáró, 2015. december 1. napján kelt megállapodás érvénytelensége folytán, a szerződés visszamenőlegesen történő hatályossá nyilvánítása alapján, 10.586.700 forint (áfa összeg), 20.828.000 forint (értékkülönbözet), 1.485.443 forint (kábel értéke) és késedelmi kamatai, továbbá 39.210.000 forintnak 2015. július 1-jétől december 4. napjáig számított késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Álláspontjuk szerint az alperes tévedésbe ejtette, megtévesztette őket az áfa fizetési kötelezettség, valamint a kábelhossz tekintetében, továbbá jogellenes fenyegetéssel kényszerhelyzetet teremtett, ultimátumot adott, diktált feltételek mellett jött létre a 2015. december 1. napján kelt szerződés.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a kereset jogalapját, a szerződés érvénytelenségét, továbbá a kereset összecszerűségét.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 1.500.000 forint le nem rótt eljárási illetéket, továbbá alperesnek 400.000 Ft + áfa perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint a felperesek mint bérlők, valamint az alperes mint bérbeadó között 2000. július 12. napján bérleti szerződés jött létre határozott időre, 2015. június 30. napjáig. A bérleti jogviszony alatt az ingatlanban forgalmi értékét növelő beruházásokat végeztek a felperesek. 2015. április 10. napjától már a szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos egyeztetési folyamat kezdődött el a felek között, majd 2015. december 1. napján írásbeli megállapodást kötöttek a bérleti szerződés lezárásáról, a beruházások elszámolásáról. Az elsőfokú bíróság a felek megállapodása hiányában, a bérleti szerződés keletkezésének időpontjára figyelemmel, az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit alkalmazta. Felhívta a Ptk. 210. § (4) bekezdését, 207. §-át, 201. § (2) bekezdését és 236. § (1)-(2) bekezdését. Rámutatott arra, hogy felperesek az eredeti keresetet feltűnő értékaránytalanságra alapították, majd a módosított keresetben jogellenes fenyegetés,

kényszer, megtevesztés címén tartották fenn. Az elsőfokú bíróság a felperesek megtámadási igénye vonatkozásában megállapította, hogy azt határidőben érvényesítették. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésével megállapította, hogy az egyeztetések során született szakértői vélemények birtokában is a felperesek felelősen hozták meg azt a döntést hogy 39.210.000 forint forgalmi érték növekedésben megállapodtak az alperessel. Amennyiben ügyletkötési akaratuk további áfa felszámítására irányult volna, ennek az összegnek a szerződésben „+ áfa” megjelöléssel kellett volna szerepelnie. Elegendő idő állt a felperesek rendelkezésére, hogy tisztázzák, milyen forgalmi érték növekedés munkálható ki. A szerződésben akként nyilatkoztak, hogy a bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatosan további igényt az alperessel szemben nem érvényesítenek, ezáltal megtámadási jogukról lemondtak. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az egyeztetés, levelezés iratanyagából a felperesek által állított ultimátum, illetve kényszer nem volt kiolvasható; a felperesek nem igazolták hitelt érdemlő módon az alperesi jogellenes fenyegetést és azt, hogy a lakhatásuk máshogy nem volt megoldható, mivel számítaniuk kellett arra, hogy az ingatlant el kell hagyniuk. Az elsőfokú bíróság kényszert, jogellenes fenyegetést nem látott megállapíthatónak, nem tartotta igazoltnak a megtevesztés és jogellenes fenyegetés fennálltát az ügyletkötésben részt vevő érdektelen tanúvallomások alapján sem. Az elsőfokú bíróság a felperesek által hivatkozott alperesi levelet nem tartotta olyan dokumentumként értékelhetőnek, mely a felperesek szerinti, alperesi jogellenes fenyegetést kényszerhelyzet előidézését alátámasztotta. A felperesek tisztában voltak az értékbecslésekkel kapcsolatos összehasonlító adatok problematikájával, a kábel mennyiség felméréssel kapcsolatos hiánnyal, az áfa felszámítás körüli ellentéttről, és mindezek tudatában, jogi képviselőjük támogatása mellett lefolytatott egyeztetési folyamat eredményeként döntöttek akként, hogy véglegesen lezárják a bérleti jogviszonyt, aláírják az erről szóló írásbeli szerződést. Azt is megállapította, hogy felperesek tudatos akarat hiány alapján kötötték meg a szerződést, melyből eredően nincs szerződés megtámadására vezető joguk, az áfa kapcsán fennmaradt titkos fenntartásuk, vagy rejtett indokuk kockázatát viselniük kell a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján. A felperesek az alperes által szerződésben vállalt teljesítést elfogadták. A bérleti jogviszony lezárásával kapcsolatos megállapodás lényegében egyezségkötéssel zárult, melynek érvényességét nem érinti a felek olyan körülményre vonatkozó tévedése, mely köztük vitás volt, amelyet bizonytalannak tartottak. Az elsőfokú bíróság az ingatlanban bekövetkezett forgalmi érték növekedést, az általa kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye alapján állapította meg, az ítélezése alapjául elfogadva és arra az álláspontra jutott, hogy a létrehozott értéknövekedés a vélemény kiegészítésben foglalt összegben alapos. A felek közötti elszámolás áfát nem tartalmazott, a felperesek nem voltak áfa alanyok. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesek tisztában voltak a beruházási értékekkel, a szakvéleményekben kimunkált összegszerűségekkel, adó- és járulék vonzatokkal, tehát teljes körűen tájékozott, felelős döntést hoztak az elszámolás lezárásáról, mely a szerződés 10. pontjában az igényérvényesítés lehetőségéről is lemondtak. Mindezek alapján jogalap hiányában utasította el a keresetet.

A felperesek fellebbezése az ítélet megváltoztatására és keresetük teljes egészében történő helyt adására irányult. A 2013. évi V. törvény (új Ptk.) 6:91. § (1) és (2) bekezdésre alapították a 2015. december 1. napján létrejött megállapodás érvénytelenségét, és az új Ptk. 6: 110. § (1) bekezdés alapján a megkötésének időpontjára történő visszamenőleges hatállyal érvényessé nyilvánítás alapján kérték a keresetlevélben foglalt összegek megfizetésére kötelezni az alperest. Megítélésük szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen állapította meg, amelyből téves jogi következtetést vont le. Hivatkoztak arra, hogy az egyeztetési folyamat alatt kérték az értékbecslés felülvizsgálatát, továbbá a levelezésre és arra, hogy az előzetes egyeztetés eredményeként voltak kénytelenek megkötni a megállapodást. A megállapodás 8. és 9., valamint 10. pontjára is utaltak. Előadták, hogy 2016 februárjában derült ki számukra egy szóbeli jogi szakvélemény alapján, hogy őket az alperes megtevesztette, tévedésben tartotta, és ezért fordultak bírósághoz, megtámadva a

bérleti szerződést lezáró megállapodást. Hangsúlyozták, hogy a megtévesztés abban nyilvánult meg, hogy az alperes olyan szakértői véleményt tett a megállapodás alapjává, amely mind az áfa fizetési kötelezettség, mind a ténylegesen lefektetett kábel hossza tekintetében téves, jogszabálysértő adatot és véleményt tartalmazott. A kényszerhelyzetet az alperes idézte elő azzal, hogy kizárólag ezekkel a feltételekkel volt hajlandó megállapodni, ellenkező esetben nem fizetett volna. Ezáltal a felpereseket lehetetlen helyzetbe hozta volna, mivel a lakásként használt ingatlanból csak akkor volt lehetőségük elköltözni, ha megkapják a beruházásuk ellenértékét. Az alperes levelére továbbra is mint ultimátumot adó levélre hivatkoztak. Utaltak továbbá a tanúvallomásokra. Rögzítették, hogy az ítélet az általuk felvett kölcsön tekintetében elírást tartalmaz. Hangsúlyozták: arra számíthattak, hogy az ingatlant ki kell üríteni, csak arra nem, hogy az alperes azzal fogja őket zsarolni, hogy amennyiben nem fogadják el az általa diktált feltételeket, nem írják alá a megállapodást, akkor bírósághoz kell, hogy forduljanak és addig egyáltalán nem fizet semmit az alperes. Álláspontjuk szerint a megállapodás nem felel meg a Ptk. 240. § (3) bekezdése szerinti egyezség kritériumának, az egyoldalú ultimátum jellege miatt. Igazolták, hogy szükségük volt a beruházás összegére, mivel lakáshelyzetüket kellett megoldani, és volt egy magán kölcsön, amit vissza kellett fizetni. Tévesnek tartották azt az ítéleti álláspontot, hogy tisztában voltak a beruházási értékkel, összegekkel, adó-, járulék vonzatokkal és így felelős döntést hoztak. Hivatkoztak arra, hogy laikus magánszemélyek. Áfa kérdéskörben az alperes 2015. június 29-i levelében foglaltakat emelték ki. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem is tért ki arra, hogy az általuk csatolt bizonyítékokat miért vetette el. Megítélésük szerint a teljes cselekménysor és a becsatolt dokumentumok is azt bizonyítják, hogy nem voltak tisztában a beruházás valós értékével, az áfa felszámítás lehetőségével, a kábelhossz felmérésének hibájával. Hangsúlyozták, hogy jelen esetben két magánszemély bérlő beruházásainak és közmű fejlesztéseinek a megtérítéséről van szó. Hivatkoztak a megállapodás 10. pontjára, amelynek ellentmond a 9. pont.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte, mert az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően járt el, a tényállást teljes körűen felderítette, abból okszerű, logikailag helyes következtetést vont le, és az ítélete jogszabályoknak megfelel. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű felperes közigazdász, így laikusnak nem tekinthető, lakhatásukat biztosító ingatlan vagyonnal rendelkeztek. A jogviszony lezárását eredményező üzleti tárgyalások teljességéből tartotta levonhatónak azt a következtetést, hogy a jogviszonyt egyezséggel zárták le, és rögzítették, hogy további követelésük nincs. Fenntartotta, hogy a szerződés megtámadása alaptalan, a titkos fenntartások, rejtett indokok kockázatát a felpereseknek viselniük kell; a szerződés érvényességét nem érinti az olyan körülményre vonatkozó tévedés, amely köztük vitás volt, vagy amelyet bizonytalannak tartottak. Továbbra is vitatta, hogy tévedésbe ejtette vagy tartotta volna a felpereseket, vagy fenyegette volna őket. Hangsúlyozta, hogy mind az alap bérleti szerződés, mind a lezáró megállapodás forgalmi értéknövekedést rögzít az elszámolás tárgyaként. Álláspontja szerint a jogviszony lezárására tekintettel megfizetett összeg tartalmazza a lefektetett kábel ellenértékét is. A nem az ingatlanon lévő érték körében nem perelhető. Hangsúlyozta, hogy a felperesek minden tény és ismeret birtokában hozták meg a döntésüket. A szerződéskötésnél tanúsított esetleges nagyfokú gondatlanság pedig kizárja a megtámadás lehetőségét. Fenntartotta az alkotmánybíróági határozatban foglaltakra való hivatkozását, továbbá, hogy a jogviszony lezárásáról szóló okirat aláírásakor a felperesek nem voltak kényszerhelyzetben, minden releváns információ birtokában kötötték meg a megállapodást. Egyebekben utalt a jóhiszeműség és tisztesség követelményére.

A felperesek az észrevételükben fenntartották a megtévesztésre, kényszerhelyzetre, alperesi ultimátumra történt hivatkozást és utaltak a megállapodás 9. pontjára, valamint a magánszakértői véleményre.

A fellebbezés az alábbiak szerint nem alapos.

A 2013. évi CLXXVIII. törvény (Ptk.) 1. § és 50. § alapján az elsőfokú bíróság helytállóan vont következtetést arra, hogy a felek szerződéses viszonyára az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezései alkalmazandók. A másodfokú bíróság kiemeli, hogy a 2015. december 1. napján kelt írásbeli megállapodás a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) hatályba lépése előtt létrejött bérleti szerződést lezáró megállapodás nem új szerződés. A szerződő felek abban nem állapodtak meg, hogy a bérleti jogviszonyukra és annak lezárásáról szóló megállapodásukra az új Ptk. rendelkezéseit kívánják alkalmazni. Mindebből következően az elsőfokú bíróság helytállóan, a Ptk. rendelkezései alapján bírálta el a felperesek kereseti igényét. A fellebbezésben hivatkozott új Ptk. rendelkezéseinek alkalmazhatósága ezért nem merülhetett fel.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásában releváns tényállást helytállóan állapította meg, a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 206. § alapján okszerűen mérlegelte, a megállapított tényállásból, a felhívott jogszabályok megfelelő alkalmazásával megalapozott érdemi döntést hozott. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítélőtábla az alábbiakat emeli ki:

A felperesek a 2015. december 1. napján kelt bérleti szerződést lezáró megállapodás érvénytelenségét tévedésre, megtévesztésre, illetve jogellenes fenyegetésre, ezzel fennálló kényszerhelyzetre alapították, amit a Ptk. 210. § (1), (4) bekezdése alapján kellett megítélni. A felperesek a tévedésbe ejtést megtévesztést az áfa fizetési kötelezettség, az érték-növekedés mértéke és a kábelhossz tekintetében állították.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg tényként, hogy a bérleti szerződés határozott idejének lejárta előtt már elkezdődtek a tárgyalások a szerződő felek között, majd folytatódtak a határozott idő lejárta után, mivel egyértelművé vált a szerződő felek számára, hogy a bérleti idő meghosszabbításra nem kerül, új bérleti szerződést nem kötnek. Ebből következően a bérleti szerződésben foglaltak szerinti elszámolásra voltak kötelesek, tekintettel arra, hogy nem vitásan a felperesek fejlesztést, beruházást eszközöltek a bérleti szerződés időtartama alatt az ingatlanban. A bérleti szerződésben rögzítették a bérletkötő által végzett fejlesztés, beruházás forgalmi értéket növelő mértékben történő alperesi megtérítési kötelezettségét. Nem volt vitatott a felek között, hogy a forgalmi értéket növelő mértékben ezen beruházásokat az alperesnek meg kell térítenie a felperesek számára. A szerződő felek között éppen e tárgyban folytak mind írásban, mind szóban a tárgyalások. Ennek során értékebecslések is beszerzésre kerültek mindkét oldalról. Az egyeztetési tárgyalások körében keletkezett írásbeli dokumentumok, a felperesek nyilatkozatai, az alperesi előadás, valamint a tanúvallomások alapján is az egyértelmű tényként volt megállapítható, hogy az egyeztetések során a felek között lényegében három kérdéskörben volt eltérő az álláspont, nevezetesen az áfa, az értéknövekedés mértéke és a kábelhossz tekintetében.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy az alperes által felkért OTP értékebecslésének kiegészítésére a felperesi észrevételekre tekintettel került sor, továbbá, hogy a felperesek is tisztában voltak az értékebecslésekkel, az összehasonlító adatokkal kapcsolatos problematikával. A szerződő felek, így a felperesek számára egyértelműen világossá kellett váljon az egyeztetések során, hogy a kereset tárgyát képező három ponton, nevezetesen az áfa, az értéknövekedés és a kábelhossz vonatkozásában eltérő állásponton vannak. A felperesek álláspontját, igényét e körben az alperes nem osztotta. Ez mindegyik fél számára egyértelmű volt, ebből következően e kérdés körben tévedés, megtévesztés nem merülhetett fel. Az a tény, hogy az eltérő álláspont ellenére a felperesek a 2015. december 1. napján kelt megállapodást aláírták, azt jelentette, hogy a vitás kérdések ismeretében kötötték meg az alperessel a bérleti szerződést lezáró megállapodást, fogadták el annak aláírásával az abban foglaltakat, nevezetesen: az alperes áfát nem fizet, az értéknövekedés alperes

által fizetendő összege pedig az OTP értékbecslésében meghatározott összeg, továbbá hogy a kábelhossz elszámolása is az abban foglaltak szerint történik. A 2015. december 1. napján kelt megállapodás aláírásakor a felperesek tisztában voltak, azzal, hogy a megállapodásban foglaltakkal szemben az ő követelésük az egyeztetések során magasabb összegű volt, ennek ellenére aláírták a megállapodást. Ez azt eredményezi, hogy olyan elhallgatott körülmények nem voltak, amelyek megtévesztették volna a felpereseket, illetőleg a tévedésüket okozták volna. Ezért a tévedés, megtévesztés nem állt fenn.

Az ítéletábra rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan emelte ki az I. rendű felperes személyes előadása alapján azt, hogy a közgazdász végzettségű I. rendű felperesnek az áfa-tartalommal, annak felszámításával tisztában kellett lennie. Arra utaló adat még csak nem is volt, hogy a felperesek áfa alanyok lennének. A felperesek mint magánszemélyek kötöttek bérleti szerződést, végeztek beruházást az ingatlanban, így a bérleti szerződés szerinti érték növekmény után áfa felszámítására nem voltak jogosultak.

A beruházások forgalmi érték növekménye, annak mértéke eleve vitatott volt a felek között, így az ennek ellenére megkötött megállapodásban rögzített összeget meghaladó követelés, a már fentebb kifejtett tévedés, megtévesztés fennállása hiányában ugyancsak nem volt alapos. A kábel hosszával a felperesek tisztában voltak, annak mikénti elszámolásában vita volt a felek között, így az, hogy annak elszámolását tartalmazó megállapodást aláírták, ugyancsak nem volt visszavehető e tekintetben tévedésre, illetőleg alperes részéről olyan szándékos tévedésbe ejtésre, amely megtévesztést alapozott volna meg.

A Ptk. 210. § (4) bekezdése szerinti jogellenes fenyegetés sem volt megállapítható. A jogellenességet kizárja, illetőleg nem valósítja meg az az alperesi magatartás, hogy a megállapodáshoz vezető egyeztetési folyamatban ragaszkodott a saját álláspontjához, amelyet végül is a felperesek a megállapodás aláírásával elfogadtak. A felperesek oldalán olyan bizonyított kényszerhelyzet fennállása nem volt megállapítható, mely a megállapodás mindenképpen aláírását kívánta meg részükről. A felperesek az ingatlan birtokában voltak. A felperesek határozott idejű bérleti szerződést kötöttek, tehát tudomásuk kellett, hogy legyen arról, hogy a határozott idő lejártával egy elszámolási kötelezettség állt fenn, és az ingatlant a beruházásaik ellenére is el kell hagyniuk, azaz a bérleti szerződés határozott idejének lejártával a lakhatásukat meg kell oldaniuk. A 2015. december 1. napján létrejött, bérleti szerződést lezáró megállapodásban rögzítették a felek, hogy a forgalmi értéknövekmény megfizetését követően ürítik ki, és bocsátják alperes birtokába az ingatlant a felperesek. Ebből az is következik, hogy a mintegy féléves egyeztetések alatt a felpereseknek az ingatlant nem kellett elhagyniuk, kellő idő állt a rendelkezésükre, hogy a lakhatásukról, tudva a lakhatásuk véges idejét, gondoskodjanak. Az ítéletábra egyebekben utal a Ptk. 193. § (2) bekezdésére is, amely szerint a birtokos a dolog kiadását megtagadhatja, amíg a birtoklással kapcsolatosan őt megillető igényeket ki nem elégítik. Erre is figyelemmel, a felperesek által állított kényszerhelyzet fennállása nem volt egyértelműen bizonyított.

Az a tény, hogy az alperes ragaszkodott a peren kívüli tárgyalások során kikristályosodott, a felperesek által ismert álláspontjához, és csak így kívánt szerződést lezáró megállapodást kötni a felperesekkel, nem jelenti az alperes oldaláról olyan hátrány kilátásba helyezését, amely felpereseket a valós akaratuktól eltérő nyilatkozat megtételére kötelezi. A felperesek tisztában voltak azzal, hogy a saját álláspontjuk az alperesétől eltér.

Mindezek alapján az, hogy a fentiekben kifejtettek tudatában aláírták a megállapodást, a saját döntésük volt.

A felperesek által hivatkozott érvénytelenségi okok nem álltak fenn. A megállapodásban rögzítetten túlmenő, a keresetben megjelölt összegek alperes általi megfizetésének jogalapja nem volt.

A megállapodásban rögzített tőke összeget az alperes teljesítette, amely tőke után a felperesek kamat igénye nem volt alapos. A 2015. december 1. napján kelt megállapodásban kamat fizetési kötelezettség nélkül állapították meg a felek az alperes által fizetendő összeg mértékét, amelyet az alperes teljesített, így ezen szerződéses megállapodásra figyelemmel, a felperesek kamat igénye a teljesített összeg után nem volt alapos.

Mindezek kiemelésével az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés értelmében helybenhagyta, a Pp. 254. § (3) bekezdés szerint indokaira tekintettel.

A felperesek fellebbezése eredménytelen volt, ezért a fellebbezési eljárásban felmerült perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint határozott az ítéletábra. Az alperes oldalán az ügyvédi képvisellel ügyvédi munkadíj merült fel költségként, amelynek mértékét a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdés és 4/A. § (1) bekezdés alapján, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan, azt mérlegelve állapította meg.

A felperesek illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesültek, az ennek folytán le nem rótt fellebbezési illetékről az ítéletábra az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (1) bekezdés szerint alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint rendelkezett.

Budapest, 2019. október 15.

. Németh László sk.
a tanács elnöke
. Merőtey Anikó sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes sk.
bíró

A kiadmány hitelél: