

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Jutasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jutasi György ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Dr. Vági Julianna Ügyvédi Iroda (dr. Vági Julianna ügyvéd) által képviselt **Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata** (1139 Budapest, Béke tér 1.) alperes ellen **szavatossági jog érvényesítése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. január 30. napján meghozott 9.G.40.001/2007/8. számú ítélete ellen a felperes 9. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperes viszontkeresetét elutasítja, és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 5.492.187 (ötmillió-négyszázkilencvenkettőezer-száznyolcvanhét) forintot és ennek 2004. május 15. napjától a kifizetésig járó, az évi költségvetési törvényben írt mértékű kamatát.

A felperest a perköltség és az eljárási illeték megfizetése alól mentesíti. Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek együttes első-, másodfokú- és felülvizsgálati eljárási költségként 1.991.600 (egymillió-kilencszázkilencvenegyezer-hatszáz) forintot.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az alperes által le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték az államot terheli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A megismételt eljárásban fenntartott keresetében a felperes 5.492.187 Ft vételár és annak 2004. április 29-től járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest (Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdés, 306. § (1) bekezdés b) pont).

Az alperes a megismételt eljárásban fenntartott ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, egyben viszontkeresetet terjesztett elő a felülvizsgálati eljárásban hatályon kívül helyezett jogerős ítélet alapján teljesített 7.367.727 Ft és annak 2006. július 1-től a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetése iránt (Ptk. 361. § (1) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 7.367.727 Ft-ot és annak 2006. július 1-től a kifizetés napjáig járó, az évi költségvetési törvényben írt mértékű kamatát, valamint 680.000 Ft perköltséget, míg az államnak külön felhívásra 659.000 Ft eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felek előadása, a perben csatolt okiratok szerint meghatározott tények alapján, és a megismételt eljárásban kihallgatott tanú vallomását alapul véve állapította meg, hogy a peres felek között létrejött, a Ptk. 365. § (1) bekezdésével nevesített szerződés szerinti szolgáltatását az alperes úgy teljesítette, hogy a felperest bizonyítottan vele szemben a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjával biztosított jog a vételár egy részének visszakövetelésére - a felülvizsgálati bíróság határozatából következően - nem illeti meg.

Való tényként állapította meg: a felek a szerződésük tárgyát úgy határozták meg, hogy annak lényeges tulajdonságaként nevezték meg értelemszerűen az ingatlan területének nagyságát, amit a négyzetméter számmal fejeztek ki. A felperes vételi ajánlatából kitűnően ez a piaci érték meghatározásánál is viszonyítási alap lehetett az ajánlatot tevő részéről. Az alperes a szolgáltatás teljesítését olyan tulajdonságoknak megfelelő dologra vállalta, amiket az ingatlan-nyilvántartásból eredően a szerződés maga is nevesített. Az alperes teljesített szolgáltatása azonban eltért a szerződésben meghatározott tulajdonságoktól, kisebb alapterületű ingatlan tulajdonjogát ruházta át a felperesre. A felülvizsgálati bíróság utasítására folytatott tárgyaláson kihallgatott tanú vallomása alapján tényként állapította meg azt is, hogy a felperes több alkalommal tekinthette meg úgy az ingatlant, egy esetben több napig tartóan, hogy ezzel az alperes mindent megtett azért, hogy a másik fél az ingatlan minden tulajdonságát megismerhesse. Az alperes ugyanakkor arról maga sem tudott, hogy lehet-e - és ha igen, milyen - eltérés a 160 m²-es területnagysághoz képest.

Az alperes az adásvételi szerződés teljesítése során úgy járt el, ahogy az elvárható. Nem titkolta azon ismeretbéli hiányát a másik fél előtt, ami a valós térmértékre vonatkozott. Ezért foglalta szerződésbe azt a jognyilatkozatát, mely szerint a területmértékért szavatosságot nem vállalt. Az alperes minden - a másik fél által igénybe venni kívánt - lehetőséget biztosított az adásvétel tárgyának megvizsgálására. Az alperes az ingatlant egyösszegű vételárért hirdette meg, az adásvételi szerződésben sem négyzetméterre vetített szorzószámmal számították ki a vételár összegét. Az ajánlatokhoz képest áralku után alakították ki a végleges

vételárat, a vételár összegének számításában ugyanakkor nem az nyilvánult meg bizonyítottnak, hogy a felek bármelyike tudott volna az eltérő négyzetméter számról. Az a tény, hogy a felperes a piaci érték számításának alapulvételével az egyösszegű vételárat négyzetméterre bontotta le, így tartotta fenn ajánlatát, még nem jelentheti azt, hogy az alperes a szerződéskötéskor a négyzetmétert tekintette volna az értékszámítás lényeges meghatározójának. A kihallgatott tanú vallomása és a felperes törvényes képviselőjének előadása alapján tényként azt állapíthatta meg, hogy a felperesnek kellő gondossággal eljárva számítania kellett volna a terület nagyságának eltérésére. Az alperes teljesítésének állított hibájára hivatkozással - a felülvizsgálati bíróság határozatából következően - jogot eredményesen nem érvényesíthet, ezért keresetét az alperessel szemben elutasította.

Miután a felperes a hatályon kívül helyezett ítéletre alapítva pénzügyi intézet útján az elutasított követelés szerinti pénzüsszeghez mégis hozzájutott, a pénz magánál tartására azonban polgári joga nincs, a pénzt jogalap nélküli birtokosként tartja magánál, a pénz kiadására köteles. A felperes a jogalap nélküli birtokos jellege alapján felel a pénz után számítható haszonért is, ami kamatfizetési kötelezettségben nyilvánul meg. A kamat mértékét a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján jogosult felszámítani az alperes. Ennek megfelelően marasztalta a felperest az alperes viszontkeresetében. A perköltség és az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt eljárási illeték fizetéséről a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes az ítélet teljes megváltoztatását és keresetének teljesítése mellett a viszontkereset elutasítását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a hibás teljesítés egyes jogértelmezési kérdéseiről szóló véleményével kapcsolatban elsőként arra utalt, hogy a perbeli nagyságú ingatlannál a 12,5 %-nyi eltérés szabad szemmel nem észlelhető, vagyis semmiképpen sem tekinthető olyan „nyílt hibának”, melyet a felperes az ingatlan átvizsgálását követően kellő gondossággal felismerhetett volna. Ezt alátámasztja a becsatolt alaprajz is, amelyből kitűnik, hogy az ingatlan szabálytalan alakú, számtalan helyiséggel tagolt, és ez végképp lehetetlenné teszi már az ingatlan pontos területének a megbecslését is. A térmérték különbségének a megismerése csak úgy lehetséges, ha az ingatlant felméri. Felvetődik tehát az a kérdés, hogy ez a felmérés mennyire várható el egy vevőtől. Ezzel kapcsolatban már a felülvizsgálati ellenkérelmében is kifejtette azt a véleményét, hogy senkitől sem várható el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatok minden ok nélküli kétségbevonása, az ingatlan területének felmérése. Ez az adott helyzetben általában nem várható el egy vevőtől, a felperest tehát ennek elmaradása miatt joghátrány nem érheti. Úgy tűnik, az elsőfokú bíróság tényként fogadta el, hogy az alperes tájékoztatta a felperest a tényleges és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett térmérték közötti eltérés lehetőségéről. A perben meghallgatott tanú vallomásának ezzel kapcsolatos állítását azonban a felperes ügyvezetője egyértelműen cáfolta, emiatt pedig egyáltalán nem tekinthető bizonyítottnak az alperes állítása, és ebben a körben a bizonyítási teher az alperesre hárult.

A szerződő feleket a szerződés megkötése során együttműködési kötelezettség terheli. A megismételt tárgyaláson az derült ki az alperes által előadottakból, hogy a térmérték esetleges eltérésére vonatkozó tájékoztatást lényeges kérdésnek tekintette. Ebből következően az alperes akkor járt volna el az adott helyzetben elvárható módon, ha ezt a figyelmeztetést írásba foglalja. Ehelyett azonban csak azt rögzítette a szerződésben, hogy a térmértékért felelősséget nem vállal. Az alperes tehát az, aki a tájékoztatási kötelezettségét nem megfelelően teljesítette, és minthogy jogellenesen járt el, erre jogot nem alapíthat. Ezt a felelősséget kizáró klauzulát nem lehet a térmérték eltérésének a lehetőségéről való tájékoztatásként értékelni. Az adásvételi szerződés 6. pontjában szereplő kitétel a Ptk. 314. § (2) bekezdésébe ütközik, és ezért semmis. Az elsőfokú bíróság álláspontjának elfogadása végső soron azt jelentené, hogy az alperes tulajdonképpen minden jogkövetkezmény nélkül oly módon zárhatta ki a szavatossági felelősségét, hogy az ezzel járó hátrányt semmilyen előnnyel nem egyenlítette ki. Ez az értelmezés pedig jogellenes, hiszen nem teszi lehetővé a Ptk. 314. § (2) bekezdésében foglalt kógens szabály érvényesülését.

Fellebbezési ellenkérelmében az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a felülvizsgálati bíróság iránymutatásának megfelelően teljesszórően feltárta a tényállást, és ennek alapján hozta meg érdemben helyes döntését. A felperes szerint a térmérték eltérését nem lehet nyílt hibának minősíteni. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma véleményének felperes által idézett szövege azonban folytatódik, és ennek szellemében a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett terület említésénél azt is figyelembe kéne vennie, hogy nemcsak az adásvételi szerződés, hanem az alperes képviselőjében eljáró tanú is felhívta a figyelmét az alapterület eltérésének lehetőségére. A felperesi érveléssel szemben általában az eladótól sem várható el, hogy négy alkalommal is lehetővé tegye a vevőnek az ingatlan megtekintését. A felperes számára biztosított többszöri megtekintési lehetőség során a felperes elmulasztotta, hogy kellő körültekintéssel és gondossággal megvizsgálja a perbeli ingatlant, holott erre módja és alkalma lett volna. A felperes fellebbezésében arra is hivatkozik, hogy az alperes nem tett eleget együttműködési kötelezettségének, ugyanakkor azt már elismeri, a szerződésben, vagyis írásban rögzítésre került, hogy az alperes a térmértékért nem vállal felelősséget. Nyomatékosan utalt arra, hogy a felülvizsgálati bíróság megállapítása szerint a bizonyítási teher mindvégig a felperes oldalán volt, ehhez képest bizonyítani semmit nem tudott, és kizárólag az alperesi bizonyítékokat cáfolta érdemi alátámasztás nélkül.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés túlnyomó részében alapos.

Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a másodfokú bíróság a következő indokok miatt nem értett egyet.

Az alperes az elsőfokú bíróság 2005. június 7-én meghozott 9.G.40.696/2005/4. számú végzése alapján előterjesztett érdemi védekezésében három körülmény miatt kérte a kereset elutasítását. Egyrészt arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartás és a társasházi alapító okirat adataiban bízva kötött szerződést a felperessel, ezek pedig 160 m² alapterületüként tüntették fel az ingatlant. Másodikként hivatkozott arra, hogy a szerződésnek nem volt sem tartalma, sem lényegi szempontja a terület nagysága, ezt a tényt a szerződés kellékeként nem határozták meg. Harmadik okként adta elő, hogy szavatossági felelősségét a szerződés 6. pontjában kizárta. Az alperes tehát a Pp. 139. § szerinti ellenkérelme előterjesztéséről szóló felhívásra ugyan írásban benyújtotta érdemi védekezését, de a védekezése alapjául szolgáló konkrét tényeket már nem adta elő. Ugyanakkor 5. sorszámú beadványa mellékleteként négy okiratot csatolt, mégpedig a felperes szavatossági igényét elutasító, a hibás teljesítés tényét tagadó válaszát, a felperes 2004. március 9. napján hozzá érkezett ajánlatát, az önkormányzat képviselő-testületének határozatáról készített másolatot, és a felperes 2004. március 22-én tett, vételár elfogadásáról szóló nyilatkozatát.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében is azt állította, hogy a terület nagyságának meghatározása nem volt lényeges tartalmi szempontja a szerződésnek, az alapító okirat mellékletét képező műszaki leírásban feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek, és fenntartotta azt a védekezését is, hogy az alapterület vonatkozásában szavatossági felelősségét kizárta, ezért az adásvételi szerződésben rögzített és a tényleges állapot közötti esetlegesen fennálló eltérés esetén sem állhat fenn szavatossági felelőssége.

A jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra, hogy szavatossági felelőssége kizárásának megfelelő ellentételezését adta, amikor a korábban megjelölt vételárat kb. 4.000.000 Ft-tal leszállította, és ekkor állította először azt is, hogy a felperes azoknak a nyílt hibáknak az ismeretében kötötte meg vele a szerződést, amelyeket kellő gondosság mellett felismerhetett.

Az alperes a megismételt eljárásban 5. sorszámon előterjesztett érdemi védekezésében adta elő, hogy a felek szerződéses akarata eleve hibás dolog szolgáltatására irányult, a felperes a dolog hibájának ismeretében kötötte meg a szerződést. Az e védekezés alapjául szolgáló tényállításait is e beadványában jelölte meg. Érdemi ellenkérelmének lényege ekkor már az volt, hogy a felperesnek módja volt a dolog megvizsgálására, ezt kellő körültekintéssel és gondossággal kellett volna megtennie, és minthogy ennek elmulasztása nem róható az alperes terhére, ezért nem áll fenn szavatossági felelőssége.

Az alperes perben tett nyilatkozatainak tartalma alapján a másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperes korábbi érdemi védekezésében ugyan a keresetben állított szerződésszegését tagadta, de a felperesi követelés alapjaként megjelölt lényeges tényt, az ingatlan valós területének keresetben meghatározott nagyságát már nem vitatta, másrészt arra hivatkozott, hogy szavatossági felelősségét kizárta, de az ellentételezés tényét először a felülvizsgálati eljárásban állította. A

megismételt eljárásban ettől az érdemi védekezésétől azonban eltért, és már nem a hibás teljesítés tényét vitatta, vagyis azt, hogy az ingatlan területének nagysága nem egyezett a szerződésben meghatározott és az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett adattal, hanem - a perben érdemi védekezésésként, és az állított tényekre is kitérve először - azt állította, hogy szavatossági felelősségét a hiba felperesi ismerete zárta ki.

Az alperes tehát valójában a megismételt eljárásban változtatta meg a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése szerintire a korábbi Ptk. 305. § (1) bekezdésén nyugvó érdemi védekezését, és tette ezt anélkül, hogy a felperes a keresettel érvényesített jogát vagy az annak alapjául szolgáló tényállításait az eljárásban bármikor megváltoztatta volna, vagy hogy a felek jogviszonyát érintő bármely körülmény időközben módosult volna, vagy netán ennek a védekezésének a megfelelő időben történő előterjesztésében bármiféle, a személyén kívül eső objektív körülmény akadályozta volna. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban az alperesnek érdemi védekezése ily módon történő megváltoztatását a polgári perrendtartás egyetlen rendelkezése sem tette lehetővé, és emiatt erre az alperest a bíróság sem jogosíthatja fel. Ezért az érdemi védekezés és az annak alapját képező tények előterjesztését szabályozó Pp. 139. §-ába és a Pp. 141. § (2) bekezdésébe ütköző joggyakorlás a Pp. 8. § (1)-(2) bekezdése szerint rendeltetésellenesnek és rosszhiszeműnek minősült, és mint ilyet a bíróságnak kötelessége volt megakadályozni. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság megállapította, hogy e szabályok megfelelő alkalmazásával - az érdemi döntés Pp. 215. §-ában meghatározott korlátai és a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltak miatt is - a kereset és a Pp. 139. §-nak megfelelően előterjesztett védekezés keretei között kellett érdemi határozatot hozni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében írtak okán a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében a megismételt eljárásra adott utasításban semmilyen módon nem jelölte meg, hogy melyek azok a felek által konkrétan megjelölt tények, amelyeknek perbeli bizonyítása még szükséges, és ezeket a peres felek közül kinek kell bizonyítania, mint ahogyan arra sem tért ki, hogy a peres feleknek melyik, az eljárásban már előterjesztett, de mellőzött bizonyítási indítványát kell az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban teljesíteni. Az pedig az eljárás egyetlen szakaszában sem merült fel, és ezt még a Legfelsőbb Bíróság utasítása sem tartalmazta kifejezetten, hogy a bíróságot a jelen perben a Pp. 164. § (2) bekezdésében írt, azaz a hivatalbóli bizonyítás kötelezettsége terhelné. Következésképpen minden ténybeli és jogi alapot nélkülöz az alperesnek az az állítása, hogy a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban megállapította volna, hogy a bizonyítási teher mindvégig a felperes oldalán volt, és azt is alaptalanul állította, hogy ehhez képest a felperes semmit sem bizonyított, kizárólag az alperesi bizonyítékokat cáfolta érdemi alátámasztás nélkül.

Az alperes a megismételt eljárásban a hibás teljesítés tényét már semmilyen módon nem vitatta. Arra pedig még a megismételt eljárásban sem tett semmilyen

bizonyítási indítványt, és ennek elmaradása miatt nem is bizonyította, hogy a nem vitás szerződésszegéssel okozott hátrányt a felperes által is felismerhetően és tudottan konkrétan mikor, milyen előnnyel egyenlítette ki. Minthogy az utóbbi tény bizonyítása az alperes érdekében állt volna, e bizonyítás elmaradásának jogkövetkezményét neki is kell viselni (Pp. 164. § (1) bekezdés, 3. § (3) bekezdés). Az alperes tehát a szavatossági felelősségét a Ptk. 314. § (2) bekezdése szerint nem zárhatta ki, és szerződésszegése következtében a felperest a Ptk. 305. § (1) bekezdésére és 306. § (1) bekezdés b) pontjára alapított igény megilleti a 2004. április 29. és május 15. közötti időszakra érvényesíteni kívánt kamatkövetelés kivételével, a vételár 2004. május 14-i megfizetésének ténye miatt ugyanis a járulékos követelésnek ez a része nem volt teljesíthető.

A másodfokú bíróság érdemi döntésének előbbi indokai mellett is rámutat arra, hogy a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése a kötelezett szavatossági felelőssége alóli mentesüléséről szól, ezért ennek az ellenkérelemnek az elbírálása esetén a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte volna a szavatossági felelősség alóli mentesülését eredményező tények perbeli bizonyítása. A Ptk. 305/A. § (1) bekezdése alapján pedig az alperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a felperes a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett.

Az alperes a megismételt eljárásban 5. sorszámon előterjesztett érdemi védekezése I. pontjában adta elő az ingatlan megtekintésével kapcsolatban állított tényeket, és e beadványa III. pontjában állította azt is, hogy a felperest tájékoztatta szavatossági felelőssége kizárásának konkrét okáról is. A felperes az I. c) pontban, továbbá a III. pontban megjelölt tényt kifejezetten vitatta, ezt a nyilatkozatát a 6. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tartalmazza. Az alperes a felperes által vitássá tett tények bizonyítására vagyonkezelési társasága alkalmazottját kérte tanúként meghallgatni, mert azt állította: ez a tanú tud nyilatkozni arról, hogy a térmértékkel kapcsolatos tájékoztatás mikor és hogyan történt. A 2007. április 24-én tartott tárgyaláson tényállítását azzal egészítette ki, hogy a felperes tájékoztatása két szerződéstervezet átadásával és az ekkor szóban történt tájékoztatás útján történt oly módon, hogy a tanú közölte a szavatossági felelősséget kizáró rendelkezés indokát a felperessel.

Ehhez képest a tárgyaláson a tanú kifejezetten a következőket adta elő: „Közölte a felperes képviselőjével, nem biztos, hogy a megjelölt négyzetméterszám a tényleges terület, és mondta neki, hogy az alapító okiratban, illetve a tulajdoni lapon szereplő mérték szerint adják el az ingatlant, de ezért nem tudják vállalni a szavatosságot, mert nem tudják szavatolni, hogy az okiratokban rögzített térmérték megfelel-e a valóságnak. Az alapító okiratok készítése dömpingszerűen zajlott, és nem lehetett tudni, hogy azok az alvállalkozók, akik ezt végezték, helyesen mérték-e fel a területet. Ez hangzott el ténylegesen a felperesi képviselő felé. Nem tudja azonban felidézni határozottan azt az alkalmat, amikor elhangzott ez a tájékoztatás, de az biztos, hogy a szerződéskötést megelőzően ez legalább két alkalommal elhangzott. Ő úgy értelmezte, a szerződésbe írt az a mondat, hogy a térmértékért felelősséget nem vállalnak, ez jelenti azt, hogy utaltak arra, nem tudták ellenőrizni,

hogy az helyesen felmért-e vagy sem.” (6. számú jegyzőkönyv 3-4. oldal). A tanú vallomásaival szemben azonban a felperes törvényes képviselője tagadta, hogy az alperestől a térmértékről szóló szóbeli tájékoztatást kapott volna. Állította, hogy a szerződés aláírásakor arról tájékoztatták szóban, hogy minden egyes esetben ilyen tartalommal írják alá a szerződést, ettől eltérni nem tudnak. Amikor a szerződés aláírásakor rákérdezett, hogy mit jelent a szerződésben az a mondat, hogy a térmértékért felelősséget nem tudnak vállalni, akkor kapta azt a választ, hogy ez minden esetben így van, ettől nem tudnak eltérni.

Ezzel a védekezéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság nyomatékosan kiemeli, hogy a peres felek nem vitásan adásvételi szerződést kötöttek, és ebben a szerződésben az alperes vállalt szerződéses kötelezettséget az ingatlan tulajdonjogának átruházására. A Ptk. 205. § (3) bekezdése szerint a felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek, és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A szerződéskötést megelőzően is tájékoztatniuk kell egymást a megkötendő szerződést érintő minden lényeges körülményről. Az adásvételi szerződést kötő felek jogait és kötelezettségeit szabályozó Ptk. 367. § (1) bekezdése ezen kívül kifejezetten az eladó kötelezettségévé teszi azt, hogy a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos követelményekről tájékoztassa, köteles továbbá az ilyen körülményekre vonatkozó okiratokat a vevőnek átadni. E § (2) bekezdése még azt is rögzíti, hogy az eladó viseli az átadással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 2. § (1) bekezdéséből, 8. §-ából és 14. § a) pontjából az is egyértelműen következik, hogy az ingatlan térmértékét meghatározó adatok között az ingatlan területének a nagysága az az adat, amelyet a jogalkotó olyan fontosnak, lényegesnek minősített, hogy az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését is kötelezően előírta. A Ptk. adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó általános és speciális törvényi rendelkezései, és az Inytv. felhívott szakaszai alapján egyértelműen megállapítható, hogy ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés megkötésekor az ingatlan lényeges tulajdonságairól, és ezek között az ingatlan területének nagyságáról kifejezetten az eladónak kell tájékoztatni a vevőt, és ezen kívül még az ingatlan területét igazoló okiratot is át kell adnia.

A perbeli szerződés az átruházott ingatlan területének nagyságát 160 m²-esnek tünteti fel, és ez az adat egyezett az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett alapterülettel. Amennyiben tehát az alperesnek tudomása volt arról, hogy az átruházott ingatlan területe nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adattal, akkor erről kifejezetten tájékoztatnia kellett volna a felperest, ez azonban a perbeli esetben nem történt meg. Az alperes megismételt eljárásban tett nyilatkozatai alapján csak azt lehetett volna megállapítani, hogy az alperes még ekkor sem tudta megjelölni azokat a konkrét tényeket, amelyeknek valósága esetén az lett volna megállapítható, hogy tájékoztatta a felperest a szerződés tárgyát képező ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adattól eltérő valós területéről, és így a felperes a hibát a szerződéskötéskor ismerte, ráadásul ilyen tényeket a meghallgatott tanú vallomása sem bizonyított.

Az alperes arra is hivatkozott, hogy a felperesnek a hibát kellő gondosság mellett fel kellett ismernie, hiszen az ingatlant négy alkalommal is megtekintette. Alapvetően téves azonban az az érvelés, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adattal szemben a felperest terhelte volna az átruházni kívánt ingatlan lényeges tulajdonságát képező terület nagyságának bármiféle kiderítése, ilyen kötelezettsége ugyanis a vevőnek a már ismertetett törvényi rendelkezések alapján nincsen. Ezzel összefüggésben azonban a másodfokú bíróság azt is megjegyzi: miközben az alperes lényegében azt állította, hogy a laikus felperes az eltérést kellő gondosság mellett felismerhette volna, éppen az indítványára meghallgatott tanú mondta el a perben, hogy a felperesnek adott tájékoztatása szerint a szavatossági felelősség kizárásának az volt az oka, hogy a felmérést elvégző alvállalkozók, vagyis az ezzel megbízott szakemberek mérésének helyességében nem tudtak megbízni.

Az alperes tehát a szavatossági felelőssége alóli mentesülését eredményező tényeket egyáltalán nem bizonyított, ezért még érdemi védekezése jogszerű megváltoztatása esetén sem hivatkozhatott volna alappal a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésére.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő a megismételt eljárásban, mégpedig anélkül, hogy a viszontkereset előterjesztésének Pp. 147. § (1) bekezdésében meghatározott feltétele fennállt volna. Az alperes követelése nem a felperes keresetével azonos vagy azzal összefüggő jogviszonyból ered, az igény előterjesztésére ugyanis azért került sor, mert az alperes jogerős ítéleten alapuló önkéntes teljesítése után a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte. E tények alapján az alperes még a kereset megalapozatlansága esetén is csak a Vht. 56. § (2) bekezdése szerinti módon, vagyis visszvégrehajtásban érvényesíthetné igényét, a másodfokú bíróság ezért a viszontkeresetet az előterjesztés törvényi feltételeinek fennállása hiányában utasította el.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét túlnyomó részében megváltoztatta, míg a kamatkövetelés egy részét elutasító rendelkezését helybenhagyta.

A felperes fellebbezése a járulékos követelés egy részének kivételével teljes egészében megalapozott volt, így pernyertessége alapján az alperes köteles a felperes első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült, a keresetlevélre lerótt 329.600 Ft és a fellebbezésre lerótt 442.000 Ft illetékből, továbbá kereseti kérelme pertárgyértékéhez igazodó 340.000 Ft elsőfokú, 340.000 Ft együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjból, valamint a viszontkereset pertárgyértékéhez igazodó mértékékű 180.000 Ft és 360.000 Ft ügyvédi munkadíjból álló, összesen 1.991.600 Ft-os együttes perköltséget a felperesnek megfizetni (Pp. 78. § (1) bekezdés). Az illetékmentes alperes által le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a szerint rendelkezett.

Budapest, 2008. november 4.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hőbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: