

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Gfv.IX.30.249/2008/4.szám

**A Magyar Köztársaság Nevében !**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Stefkó Katalin ügyvéd által képviselt I. r., valamint az ugyanottani lakos II. r. felpereseknek, dr. Deák Róbert ügyvéd által képviselt alperes ellen foglaltó visszafizetése iránt a Szolnoki Városi Bíróságnál 1.P.21.551/2006. szám alatt indult és másodfokon a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.296/2007/14. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

**í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.21.296/2007/14. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek mint együttes jogosultaknak 15 nap alatt 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

**I n d o k o l á s :**

A felperesek mint vevők és az alperes mint eladó által 2005. augusztus 9-én megkötött ingatlan adásvételi előszerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy egy későbbi időpontban megkötendő szerződéssel a felperesek 7,500.000 Ft vételár ellenében megvásárolják az alperes kizárólagos tulajdonát képező, "lakóház, udvar" megjelölésű ingatlant. Rögzítette a szerződés, hogy a felperesek az előszerződés megkötésével egyidejűleg 1 millió forint foglaltót az alperesnek átadtak, a fennmaradó vételárhátralékot pedig az I. r. felperes ingatlanának értékesítéséből befolyó vételárból, lakáscélú állami támogatásból, illetve banki kölcsönből kívánják megfizetni. Az előszerződés 2.1.2. pontja szerint "ezen

körülményre való tekintettel vételárhátralék esedékességét így szerződő felek nem határozzák meg, azonban vevők kötelesek mindent megtenni az ingatlanok eredményes értékesítése érdekében".

A per tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét az alperes és házastársa között folyamatban lévő perben M. L. szakértő 2,800.000 Ft-ban állapította meg azzal, hogy az épület kivitelezési hibáinak kijavítása mintegy 1-1,5 millió forint költséggel jár. Az alperes volt házastársa, K. M. - aki a házastársi vagyontöredék megosztása során e szakvélemény alapulvételével kapta meg a neki jutó összeget - 2006. áprilisában a birtokában lévő szakértői véleményt megmutatta a felpereseknek, akik korábban a szakvélemény létezéséről nem tudtak, és annak tartalmát sem ismerték. A felperesek 2006. májusában elhatározták és az alperes tudomására hozták, hogy nem kívánják megkötni a végleges adásvételi szerződést. Az alperes ezt követően másokkal tárgyalta a ház eladásáról, és az általa "vevőjelöltnek" tekintett egyik család az ingatlanba be is költözött.

A felperesek keresetükben 2,000.050 Ft tőke és ennek 2005. szeptember 9-étől járó kamatai megfizetésére kérték kötelezni az alperest arra hivatkozással, hogy a 2 millió forint az átadott foglalt kétszeres összege, további 50.000 Ft megfizetésére pedig az alperes azért köteles, mert ennyi költsége merült fel a felpereseknek amiatt, hogy az alperes tulajdonát képező ingatlanon egy gázcsövet bekötöttek. Előadásuk szerint az alperes hibájából nem kötöttek végleges szerződést, ugyanis az alperes az előszerződés megkötésekor tájékoztatási kötelezettségét elmulasztva elhallgatta az ingatlan hibáit, azok ismeretében az előszerződés megkötésére nem is került volna sor.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesek magatartása miatt hiúsult meg a szerződéskötés, mert a felperesek nem tudták előteremteni a vételár megfizetéséhez szükséges összeget. Egyébként M. L. szakértői véleményében tévesen állította, hogy a betonkoszorú eltört, a szakvéleményben írt más hibák kijavítása pedig még az előszerződés megkötése előtt megtörtént.

Az elsőfokú bíróság 26. sorszámu ítéletében 1,050.000 Ft és járulékaiban az alperest marasztalta, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a felperesek elállásának jogszerűségét nem kellett a perben vizsgálni, mivel azt az alperes sem vitatta, tudomásul vette.

Nem találta bizonyítottnak az alperes azon állítását, hogy a bontóper során készült szakértői véleményt átadta volna a felpereseknek, illetve, hogy tájékoztatta volna a felpereseket az ingatlan állapotáról, a korábbi hibák kijavításáról.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés megghiúsulása két okra volt visszavezethető. Egyrészt arra, hogy az alperes tájékoztatási kötelezettségét elmulasztotta, mert így a felperesek az ingatlan hibáiról, a hibák kijavításáról nem szerezhettek tudomást, így nem vált számukra lehetővé, hogy e lényeges körülmények mérlegelése mellett döntsenek az előszerződés megkötéséről. Ugyanakkor az is szerepet játszott a teljesítés megghiúsulásában, hogy a felperesek nem tettek meg minden tőlük elvárható a szerződés teljesítése érdekében. Ugyan az I. r. felperes ingatlanát eladásra meghirdették, de azt nem értékesítették, nem fizettek vételárat a II. r. felperes ingatlanának értékesítéséből befolyt összegből sem, és a vételár előteremtése érdekében nem igényeltek sem kölcsönt, sem szociálpolitikai kedvezményt.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a foglaló egyszeri összegének megfizetésére kötelezte az alperest a Ptk. 244.§ utolsó fordulata alapján, továbbá marasztalta az alperest a gázcsanak bekötéssel kapcsolatban felmerült költség tekintetében is.

A felperesek és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A tényállást a másodfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján azzal egészítette ki, hogy - szemben az M. L. szakvéleményében írtakkal - az épület sarka nem süllyedt, a födémkoszorú nem volt törött, a tetőszerkezet kialakítása pedig nem volt szabálytalan.

A másodfokú bíróság szerint a bizonyítékok helyes mérlegelésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes az előszerződés megkötésekor, illetve azt megelőzően nem mutatta meg a felpereseknek M. L. szakvéleményét és őket sem az abban foglalt hibákról, sem azok esetleges kijavításáról nem tájékoztatta, holott lényeges körülménynek minősül az, hogy az előszerződés megkötése előtt két évvel készült szakértői vélemény szerint az ingatlan jelentős szerkezeti hibákban szenved és e hibák miatt forgalmi értéke csak 2,800.000 Ft. Ezen adatok, információk lényegesen befolyásolhatták a felperesek szerződéskötési szándékát, ezért minderről akkor is tájékoztatnia kellett volna az alperesnek a felpereseket, ha a hibákat időközben kijavította. Az alperes kellő tájékoztatása esetén a felperesek nem kötötték volna meg az előszerződést. Miután a szakvéleményt utólag megismerték, nem volt elvárható tőlük, hogy újabb szakértői vélemény beszerzésével tisztázzák a hibák fennállását.

A másodfokú bíróság a felperesek jogi képviselőjének az alpereshez 2006. július 6-án intézett levelére, valamint arra figyelemmel, hogy az alperes szavahihetősége az első fokú ítéletben kifejtettekre tekintettel megdőlt a perben, ténynek tekintette, hogy az alperes nemcsak a felperesek elállását vette tudomásul, de vállalta a foglaló visszafizetését is.

Abban is egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal, hogy a szerződéskötés megghiúsulásában a felperesek felróható magatartása is közrehatott. Álláspontja szerint a felperesek nem kellő intenzitással hirdették eladásra az ingatlant - 2005. november 7-e és 2006. április 10-e között hirdetés feladására nem került sor - és nem rendelkeztek megfelelő anyagiakkal az adásvételi szerződés megkötéséhez. Lakáscélú támogatás igénybevételeire csak az I. r. felperes tulajdonát képező ingatlan értékesítése esetén kerülhetett volna sor, a bankkölcsön igénybevétele pedig az I. r. felperes tulajdonában álló ingatlan értékesítését gátolta volna meg, mert az ingatlanra jelzálogjog került volna.

Mindkét félnek felróható volt tehát a szerződés megghiúsulása, ezért a felperesek nem igényelhetik az alperestől a foglaló kétszeres összegének a megtérítését, illetőleg az alperes sem mentesülhet az általa kapott foglaló visszafizetése alól.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság hiányos tényállás alapján okszerűtlen következtetésekre jutott és a Pp. 206.§-ának megsértésével megalapozatlanul marasztalta az alperest. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Az elsőfokú bíróság tévesen rekesztette ki a bizonyítékok köréből ifj. K. M. és K. J. vallomását. Ugyan ifj. K. M. az alperes fia, K. J.-sal pedig az alperessel baráti viszonyban áll, de ilyen alapon ki kellett volna zárni a bizonyítékok köréből az I. r. felperes testvérének - T. A-nak - és az alperessel, valamint K. J.-sal köztudottan haragos viszonyban álló H- S-nének a vallomását is. Ifj. K. M. tanúvallomásának logikátlan értelmezésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy e tanú meghallgatása során önmagával ellentmondásba került. Alaptalanul állapította meg azt is a bíróság, hogy az alperes szavahihetősége megdőlt, ugyanis az alperesi előadás látszólagos ellentmondása valójában az alperesnek a peres eljárásokban való járatlanságát bizonyította. Ugyanakkor a felperesek több esetben önmagukkal és egymással is ellentmondásban állóan nyilatkoztak.

A Pp. 206.§ (1) bekezdését megsértve értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azon ténymegállapításával, hogy M. L. szakértő az őt felkereső felperesek felé megerősítette a szakvéleményben feltüntetett hibák fennállását, továbbá, hogy az alperes vállalta a felperesek felé a foglaló visszafizetését. M. L. ugyanis az alperessel azt közölte, hogy őt nem keresték fel a felperesek, emellett M. L. a bíróság az alperes indítványa ellenére meg sem hallgatta. Az alperes soha nem nyilatkozott úgy, hogy a szerződéstől való elállást elfogadja és a foglalót visszafizeti. A bíróság figyelmen kívül hagyta az alperes vallomását és a felperes jogi képviselőjéhez 2006. június 22-én intézett levelét, melyben még a viszontkereset benyújtását is kilátásba helyezte.

Az alperes az ingatlan lényeges tulajdonságairól volt köteles tájékoztatni a felpereseket. Bizonyította az alperes a perben, hogy átadta a II. r. felperesnek M. L. szakvéleményét, a felperesek tudomással bírtak a szakvélemény tartalmáról, ezért tekintették meg többször az ingatlant és vizsgáltatták azt meg szakemberekkel. Az alperes együttműködött a felperesekkel, számukra minden lényeges felvilágosítást megadott, nem sértette meg sem a Ptk. 205.§ (3), sem a Ptk. 367.§ (1) bekezdésében írtakat.

Az alperes 2004-ben szakemberekkel kívánta a szakértő által feltárt hibákat kijavíttatni, kiderült azonban, hogy az épület nem szenvedett a M. L. szakértő által megjelölt fogyatékoságokban. A tájékoztatási kötelezettség csak az épület meglévő valós és lényeges hibáira terjedt volna ki. A nem létező hibákat az alperes elhallgatni nem tudta. Az alperes csak akkor követett volna el jogsértést, ha a valóságtól eltérő tartalmú tájékoztatást adott volna az ingatlan állapotáról, ezt azonban a felperesek bizonyítani nem tudták. A. I. és K. Z. szakértők véleménye igazolja, hogy az M. L. szakvéleményében megjelölt hibák nem léteztek.

Ugyanakkor a perben bizonyítást nyert, hogy a felperesek nem rendelkeztek az ingatlan megvásárlásához szükséges anyagi háttérrel és ezt eltitkolták. Ha kellő intenzitással hirdették volna eladásra az ingatlanukat, akkor sem tudták volna a vételárat kifizetni, mert - ahogy azt a másodfokú ítélet kifejtette - akkor sem juthattak volna banki hitelhez, sem állami támogatáshoz. A felperesek valójában már az előszerződés megkötésekor megtévesztették az alperest.

Végül utalt az alperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem kötelezhette volna az alperest 60.000 Ft perköltség megfizetésére a felperesek javára, mivel a pernyertesség és pervesztesség aránya azonos volt.

A felperesek a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

Az alperes eljárási szabálysértésként a tényállás megalapozatlanságára, a bizonyítás anyagának helytelen mérlegelésére alaptalanul hivatkozott.

A másodfokú bíróság a bizonyítási eljárás teljes anyagának értékelése mellett, mérlegelés alapján állapította meg, hogy az alperes az előszerződés megkötése előtt nem tájékoztatta a felpereseket M. L. szakvéleményének tartalmáról, és miután a mérlegelés eredménye se kirívóan okszerűtlennek, se logikátlanak nem minősül, az ezzel kapcsolatos ténymegállapítás felülmérlegelésének a felülvizsgálati eljárásban nincs helye. A jogerős ítélet ténynek tekintette a felperesek azon állítását is, hogy az alperes korábban vállalta a foglaló visszafizetését - bár

ezt a perben nem ismerte el - és e ténymegállapítással kapcsolatban hivatkozott egyebek mellett arra is, hogy az alperes szavahihetősége a perben megdőlt. Az alperes marasztalása szempontjából azonban nem a foglалó visszafizetésének esetleges vállalása, hanem a felróható magatartás elkövetése játszott döntő szerepet, ezért az ügy elbírálása szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy a pert megelőzően tett-e ígéretet az alperes a foglалó visszafizetésére. Az is irreleváns, hogy az alperes és házastársa közötti bontóperben szakértőként eljáró M. L. utóbb megerősítette-e a felperesek felé a szakvéleményében feltüntetett hiányosságok fennállását, mert a végleges szerződés megkötésének megghiúsulásában nem ez a körülmény, hanem a szakértő által 2003. június hónapban elkészített írásbeli szakvélemény létezése és tartalma játszott szerepet.

A helyesen megállapított tényállásból levont jogi következtetés megfelel a jogszabályoknak. Az előszerződés annak teljesítése - a végleges szerződés megkötése - nélkül megszűnt, mert a felperesek annak megkötését megtagadták és az alperes sem kérte a szerződés létrehozását, hanem a perbeli ingatlan értékesítésébe kezdett. A perben abban a jogkérdésben kellett állást foglalni, hogy a szerződés teljesítés nélküli megszűnéséért valamelyik felet kizárólagos felelősség terheli-e vagy azért mind a két fél felelős. Nem tévedett a másodfokú bíróság, amikor az alperes felelősségét is megállapította. Az eladásra kínált dolog nem létező hibáit valóban nem lehet elhallgatni, de ha az épület szemmel nem látható lényeges, a forgalmi értéket jelentősen befolyásoló, szerkezeti hibáit perben felhasznált igazságügyi szakértői vélemény állapította meg, akkor ez a Ptk. 205.§ (3) bekezdésében írt, a vevők jogos érdekeit, a szerződést érintő lényeges körülménynek minősül, különösen olyan körülmények között, hogy e szakvéleménnyel az alperes maga is egyetértett. Ezt bizonyítja, hogy a városi bíróság előtt 2003. július 8-án megtartott tárgyaláson - a jelen perben 26/F/1. alatt csatolt irat szerint - úgy nyilatkozott, hogy az ajtókat, ablakokat minimum két évente le kell festeni, mert különben elrohadnak, évente meszelni kell, ezen kívül a lakás "szét fog törni, betont kéne letenni, zárt szelvénnel körbevasalni és az 1,700.000 Ft lenne". Amikor pedig az alperes arról értesült, hogy a felperesek birtokába került a szakvélemény annak valótlanságáról vagy a hibák kijavításáról - a végleges szerződés megkötése érdekében - neki kellett volna meggyőző bizonyítékot szolgáltatnia. Az alperes azonban csak a per során 2007-ben szerzett be magánszakértői véleményt, amely cáfolta, hogy az épület lényeges szerkezeti hibában szenvedne. Az alperes tehát ahelyett, hogy megfelelően elősegítette volna a végleges szerződés megkötését tudomásul vette annak elmaradását. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében feleslegesen részletezte a felperesek felróható magatartását, mert a másodfokú bíróság a felperesek felelősségét is megállapította, amiatt hogy a szerződés teljesítés nélkül megszűnt.

Az alperes az első fokú ítélet elleni fellebbezésében nem sérelmezte az első fokú ítélet perköltségről szóló rendelkezését, így a másodfokú bíróság e nem fellebbezett rendelkezés érintése nélkül döntött az első fokú ítélet helybenhagyásáról, a másodfokú bíróság által nem vizsgált rendelkezés tekintetében pedig felülvizsgálatnak nincs helye.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alperest a perben személyes költségmentesség illette meg, az ennek folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték pedig a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam terhén marad. Az alperes köteles azonban pervesztessége folytán megfizetni a felperesek ügyvédi munkadíj formájában - ÁFA-val növelt összegben - felmerült perköltségét, a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján.

Budapest, 2008. szeptember 2.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,  
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,  
Gyöngyösiné Dr. Gyugyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

( Hajdu Mihályné )  
bírószági írnok