

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr.Sonkoly Judit ügyvéd által képviselt felperesnek Bősze-Magyar Ügyvédi Iroda "A" Helység 1 székhelyű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Veszprém, 2008.évi január hó 28.napján 3.P.21.047/2007/11.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 12.sorszámú fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Az előlegezett eljárási illetékre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés változatlanul hagyása mellett a felperes által az alperes részére 15 napon belül fizetendő elsőfokú perköltség összegét 240.000 (kettőszáznegyvenezer) ft-ra leszállítja.

Köteles a felperes 15 nap alatt megfizetni az alperes részére 100.000 (egyszázezer) ft másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az állam javára az APEH Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívására az általa közölt módon és időben megfizetni 600.000 (hatszáz ezer) ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes módosított keresetében kérte az alperessel 2004.augusztus 17.napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását a Ptk.210.§./1/ bekezdése alapján.

Előadta, hogy az adásvételi szerződés megkötése során a valós jogi viszonyokról, az ingatlanforgalmi értékét jelentősen befolyásoló tényezőkről nem volt tudomása és arról sem, hogy az ingatlan helyi védelem alatt áll.

Ezért tévedésben volt, melyet akkor ismert fel, amikor a Veszprém Megyei Bíróság jogerős ítéletében feltárta az ingatlanra vonatkozó összes lényeges körülményt.

Hivatkozott a Ptk.367.§./1/ bekezdésére is és hangsúlyozta, hogy az alperes nem tájékoztatta őt a dologra vonatkozó esetleges jogokról és a dologgal kapcsolatos terhekről. Így a Ptk.4.§./1/ bekezdésében rögzített együttműködési kötelezettségét is megszegte. Állította, soha nem került a megvásárolt felülepítmények birtokába. Hivatkozott a Ptk.369.§-ára, amely szerint az eladó köteles helytállni a tulajdonjogát jelentősen korlátozó, annak értékét csökkentő tényezőkről. A lakók vonatkozásában olyan tájékoztatást kapott, hogy azok jogcím nélkül laknak az ingatlanban.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes minden lényeges ismeret birtokában volt a szerződés megkötésekor. Az alperes tájékoztatta a lakókról és arról is, hogy a lakók kivel állnak jogviszonyban, valamint az alperes és a **Helység 1**i Önkormányzat között folyamatban volt per iratait is a felperes rendelkezésére bocsátotta. Hangsúlyozta, hogy a beépítési, a megosztási lehetőségekről az építési hatóságtól lehet érdeklődni. A felperes előadása szerint el is járt a hivatalnál és a műszaki tartalom felől érdeklődött, csak nem elég körültekintően. Amennyiben a felperes reményeiben csatlakozott ez a tévedését nem alapozza meg.

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította, egyben kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 ft + ÁFA perköltséget, valamint fizessen meg az államnak az APEH felhívására 600.000 ft le nem rótt kereseti illetéket.

Ítéletének jogi indokolása szerint a megyei bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az alperes eleget tett-e az őt, mint eladót terhelő kötelezettségeknek és tanúsított-e olyan magatartást, amelynek eredményeként a felperes esetleges tévedését okozta, vagy a felperes esetleges tévedését felismerhette-e, illetve a felperes tévedésben volt-e.

Vizsgálta azt is, hogy a felperes esetleges tévedése a szerződéskötéskor vagy azt megelőzően következett-e be.

A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai és a felperes személyes meghallgatása alapján azt a következtetést vonta le, hogy az alperes a felperest minden lényeges körülményről tájékoztatta, a felperes tévedésben nem volt.

A peres felek a szerződéskötés előtt többször tárgyaltak, a vételár az alku eredményeként rögzült. A felperes két alkalommal a helyszínt is

megtekintette, a bentlakókkal is tárgyalt, „rögtönzött lakógyűlést” tartott. Az alperes tájékoztatta a felperest a közte és a **Helység 1-i** Önkormányzat között folyamatban volt perről, iratokat adott át a felperesnek, az iratokba történő betekintést biztosította. A felperesnek lehetősége volt végig gondolni, mással megtárgyalni a jogügyletet, a szerződéskötést.

A felperes személyes meghallgatása során beismerte, az alperestől tájékoztatást kapott a korábban folyamatban volt perről, a bentlakókról. Nyilatkozata szerint a szerződésben kifejezetten az ő kérésére került rögzítésre a lakottsággal kapcsolatban a „jogcím nélküli lakáshasználat” megfogalmazás.

Így a bíróság álláspontja szerint az alperes a Ptk.367.§./1/ bekezdésében megfogalmazott kötelezettségének eleget tett.

A felperes arról is nyilatkozott, a műemléki védettség vonatkozásában is érdeklődött, de azt a tájékoztatást kapta, ilyen nem áll fenn. A peradatok szerint nem állapítható meg a felperes szerződéskötéskori tévedése, illetőleg az, hogy tévedését az alperes okozta, vagy felismerhette.

A felperes tudott az ingatlan lakott voltáról. Az ingatlan per- igény- és tehermentes volt, a bentlakás tényéről pedig a felperes tudomással bírt.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és az eredeti állapot helyreállítását kérte. Igényt tartott az első- és másodfokú perköltség megfizetésére. Egyben kérte a megyei bíróság ítéletében megállapított elsőfokú perköltség mérséklését is az esetre, ha a fenti fellebbezési kérelmét az ítélőtábla nem osztaná.

Fellebbezésének indokolásául előadta, hogy a megyei bíróság ítéletében megalapozott tényállást állapított meg, döntése azonban megalapozatlan és törvénytörő.

A 2004.augusztus 17-én kelt adásvételi szerződés egyes pontja tartalmazza, hogy az ingatlant jogcím nélküli lakók által lakottan veszi meg a vevő. A felperes részére az eladó olyan tájékoztatást adott a szerződés megkötésekor, hogy a lakásban jogcím nélküli lakók tartózkodnak, akik jogi védelmet nem élvezhetnek. Az eladó nyilatkozatával ellentétben a Veszprém Megyei Bíróság az 1.Pf.21.233/2006/6. sorszámú jogerős ítéletében megállapította, hogy az ingatlanban tartózkodó minden személynek törvényes joga van az ingatlan használatára, bérleti szerződések mindegyikük vonatkozásában fellelhető. Ezen peres eljárás során a felperes több olyan

lényeges körülmény ismeretébe került, amelynek birtokában nem kötötte volna meg az adásvételi szerződést.

Álláspontja szerint megsértésre került a Ptk.368.§./3/ bekezdése is, mivel a felperes soha nem került az általa megvásárolt felülépítményének birtokába, mert az eladó által jogcím nélkülinek megjelölt lakók mindegyike törvényes jogcímmel rendelkezett.

Hivatkozott a Ptk.369.§-ára is, amely a jogszavatosságról rendelkezik. E szerint a vevő a tulajdonjogot a szerződésnek megfelelően szerzi meg és ezért az eladó köteles helytállni.

A megyei bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a jogviszony alapjául szolgáló adásvételi szerződés milyen nyilatkozatokat tartalmaz és az ellentétes felperes méltányos és jogos érdekeivel.

A Ptk.370.§./4/ bekezdése is alkalmazható, mert a felperes úgy írta alá az adásvételi szerződést, hogy tulajdonjogát jelentősen korlátozó, annak értékét csökkentő tényezőkről az eladó nem tájékoztatta. Az eladó a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzéséért az adásvételi szerződés aláírásával jótállott.

Megítélése szerint e körben irrelevánsak a felperes üzleti szándékai, mivel az adásvételi szerződés megkötésekor a felperesnek nem volt határozott elképzelése az ingatlan hasznosításáról.

Felperes úgy járt el, ahogy az általában elvárható. Az eladó kötelessége lett volna mindazon tények feltárása és ismertetése, adott esetben adásvételi szerződésben való rögzítése, melyek jelentőséggel bírnak. Így megsértette a Ptk.4.§-ában szabályozott együttműködési kötelezettségét is.

Az eljáró ügyvéd elsősorban az alperes képviseletében járt el az adásvételi szerződés készítésekor. Nem kapott megfelelő, hétköznapi nyelven megfogalmazott számára is érthető tájékoztatást az ellenjegyző ügyvédtől. Álláspontja szerint az ingatlanra megkötött adásvételi szerződés érvénytelen és az eredeti állapotot kell helyreállítani elszámolás mellett.

Egyben kérte az elsőfokú perköltség mérséklését is, mivel az 500.000 ft + ÁFA ügyvédi munkadíj eltúlzott. Hivatkozott arra is, hogy a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet értelmében nem csak a pertárgy értékét, hanem a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységet is figyelembe kell venni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Igényt tartott a másodfokú perköltség megfizetésére is.

Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes személyes meghallgatásáról felvett jegyzőkönyv tartalma cáfolja a fellebbezési érvelést.

Az alperes részletes tájékoztatást adott a felperesnek a bentlakásról és a korábbi per irataiba is betekintést engedett. A felperes kérésére került az adásvételi szerződésbe a „jogcím nélküli lakók” megjelölés.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság az elsőfokú eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően megalapozott tényállást állapított meg és az ebből levont jogi következtetése is helytálló.

Az ítélet tábla mindenben osztotta a megyei bíróság ítéletben kifejtett jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat.

A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A Ptk.210.§-ának /1/ bekezdése a szerződésnek az un. akarathibák, tehát tévedés, megtévesztés okából történő megtámadására csak két együttes feltételt meglétében ad lehetőséget. Nevezetesen akkor, ha egyrészt a sérelmet szenvedett fél a szerződéskötéskor lényeges körülmény tekintetében volt tévedésben, másrészt a tévedést a másik fél okozta, vagy legalábbis felismerhette. E vonatkozásban a bizonyítási teher a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében a felperest terhelte.

A felperes azonban csupán állította, de nem bizonyította a lényeges tévedését.

A Ptk.368-369.§-ra, illetve a 370.§-ra alapított szavatossági igényt a felperes az elsőfokú eljárásban nem érvényesített, a Pp.247.§./1/ bekezdése alapján a másodfokú eljárásban ez érdemben nem vizsgálható.

Osztotta az ítélet tábla azt az alperesi ellenkérelmi érvelést, hogy a felperes fellebbezési érveit saját perbeli nyilatkozatai cáfolják.

A felperes személyes meghallgatása során a 8.sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan úgy nyilatkozott, hogy az alperes megmutatta a tulajdoni lapot és a peranyagot, amely közte és az önkormányzat között volt folyamatban. „Szóba került, hogy az ingatlanban lakók vannak, akiket még az önkormányzat helyezett el. Arra gondoltam és úgy tudtam, ha az önkormányzat helyezte el a lakókat, neki kell majd gondoskodni az elhelyezésükről is. Állítom arról is volt szó, hogy a lakók a városgondnoksággal kötöttek szerződést, vele vannak kapcsolatban. A műemléki védettséggel kapcsolatosan egy ismerősömnél **"B"-nél** érdeklődtem, aki azt mondta az ingatlannak nincs védettsége.” (2. oldal 5-6. bekezdés)

Előadta azt is, ő kérte, legalább szerepeljen a szerződésben az, hogy „lakcím nélküli lakók” vannak az ingatlanban, továbbá „úgy gondoltam, elegendő, ha a tulajdoni lap tiszta és majd amikor kell a szükséges eljárásokat lefolytatom.

A fentiekre figyelemmel a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes a szerződéskötéskor a felperest minden lényeges körülményről tájékoztatta. Az, hogy az ingatlanban jogcím nélküli lakók laknak önmagában nem azt jelenti, hogy ezen lakók könnyen kiköltöztethetők, illetve elhelyezésükről az önkormányzat köteles gondoskodni. A korábban hatályban volt 1/1971.Korm. rendelet alapján jóhiszemű és rosszhiszemű lakáshasználói jogcímek voltak, és kizárólag a jóhiszemű jogcím nélküli lakók elhelyezéséről kellett a törvényben meghatározott esetekben az illetékes hatóságnak vagy személynek gondoskodni.

Az, hogy a felperes e körben megfelelő jogi információt nem szerzett be kizárólag saját maga hibájául róható fel, az alperes terhére ez nem értékelhető.

Nem alapos a felperes hivatkozása a Ptk.4.§./1/ bekezdésére sem. Ezen jogszabályi rendelkezés kimondja, hogy a polgári jogok és kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A hivatkozott szakasz /4/ bekezdése értelmében pedig ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben elvárható és saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat.

A jóhiszeműség, a tisztesség és a kölcsönös együttműködés követelménye alapján egyértelműen elvárható volt a felperestől az a minimális körültekintés, hogy a szerződés megkötésekor, illetve azt megelőzően az alperes által adott információ birtokában jogi képviselőt igénybe véve megfelelően tájékozódjon. Az, hogy ezen kötelezettségének nem tett eleget, illetve az általa megkérdezett személy helyi védettséggel kapcsolatban nem megfelelő tájékoztatást adott, a felperes által hivatkozott alperes általi tévedésbe ejtését, megtévesztését nem alapozza meg.

Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy önmagában a szerződéskötéskori saját gondatlanság nem ad alapot a szerződés megtámadására és nem mentesíti a felet a megtámadás törvényes feltételeinek a bizonyítása alól sem. A szerződéskötésnél tanúsított súlyos gondatlan magatartás (culpa in contrahendo) következményei pedig a szerződéshez ragaszkodó félre nem háríthatók át. (Legfelsőbb Bíróság Pf.II.26.129/2001/3.sz.)

A fenti ténymegállapítást igazolja a felperesnek a 8.sorszámú jegyzőkönyvben megtett azon személyes nyilatkozata is, hogy „tulajdonképpen a kapzsiságom jutottam ide (8.sorszámú jegyzőkönyv 3.oldal 4.bekezdés utolsó sora).

Az ítéltábla megalapozottnak találta a felperes azon fellebbezési érvelését, hogy mérsékelje az elsőfokú perköltség összegét.

A felperes elsőfokú eljárásban nem vitásan teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp.78.§./1/ bekezdése értelmében az alperes felmerült perköltségét ő köteles megfizetni.

A 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./2/ bekezdés a/pontja szerint polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege 10 millió ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10.000 ft.

A fenti jogszabály csupán azokat a kereteket határozza meg, amelyek között a bíróság az ügyvédi munkadíjat megállapítja.

E határokon belül a perérték nem az egyedül irányadó tényező, az ügyvédi munkadíj számításánál, hanem a bíróságnak figyelemmel kell lennie a ténylegesen végzett ügyvédi munkára, az ügy jellegére és jelentőségére is.

A jelen perben a pertárgy értéke bruttó 10.500.000 ft volt, de az alperes részéről az átlagostól eltérő ügyvédi tevékenység kifejtésére nem került sor, jogi megítélése nem volt bonyolult és alperes részéről két ellenkérelem előterjesztésére került sor.

Így a fentieket mérlegelve az ítéltábla az elsőfokú perköltség összegét bruttó 240.000 ft-ra leszállította.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes pervesztes lett, ezért az ítéltábla a már hivatkozott Pp.78.§./1/ bekezdése és a már felhívott 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./5/ bekezdése alapján rendelkezett a másodfokú perköltségről.

A felperes személyes illetékfeljegyzési jogban részesült, így a már felhívott Pp.78.§./1/ bekezdése és az Itv.59.§-a alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket ő köteles megfizetni.

Győr, 2008. évi december 4. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Lezsák József sk.
bíró