

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Benke László ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Szendreiné dr. Vanyiska Dóra jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és járulékai iránt megindított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2008. szeptember 26. napján kelt G.20.362/2008/10. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja, a felperes által fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 350.000,- (Háromszázötvenezer) Ft-ra szállítja le, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 350.000,- (Háromszázötvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket; fizessen meg továbbá az alperesnek 15 napon belül 50.000,- (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében - egyrészt - 720.415,-Ft és járulékai jogalap nélkül kifizetett bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Másrészt tévedés (Ptk.210.§. 1. bekezdés) jogcímén megtámadta az alperessel 2003. június 13. napján kötött adásvételi szerződést, melynek jogkövetkezményeként a szerződés érvényessé nyilvánításával (Ptk. 237. §. (2) bekezdés) kérte kötelezni az alperest az ellenszolgáltatás nélkül maradó 5.833.652,-Ft vételár, valamint annak a 2003. október 6. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére.

Keresetében előadta, hogy az alperes bérbeadóval 2003. március 5. napján kötött helyiségbérleti szerződés alapján 2003. március 1. napjától bérlőként használta a szám alatti üzlethelyiséget, melynek alapterületét a bérleti szerződés 380 m²-ben tüntette fel. A

felek a bérleti díjat szintén ezen térmérték alapulvételével határozták meg. Az üzlethelyiség vételére az alperes által 2003. áprilisban küldött ajánlat alapján a felperes a 2003. június 13. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a bérleti szerződés alapján már használt üzlethelyiségnek megfelelő, soproni **1 és 2** hrsz-ú ingatlanokat 32.600.000,-Ft nettó vételárért. Az adásvételi szerződés - egyezően a tulajdoni lappal - a **1** hrsz-ú ingatlan térmértékét 184 m²-ben, míg a másik hrsz-ú ingatlan térmértékét 196 m²-ben (együtt: **380 m²**) határozta meg.

Az alperes 2008. március 19-ére hirdette meg a felperes által megvásárolt helyiségekkel azonos társasházban lévő, 68 m² alapterületű, 242/A/2 hrsz-ú ingatlan árverését. A felperes érvelése szerint ekkor ismerte fel azt a tévedését, hogy az általa megvásárolt **1** hrsz-ú ingatlan - az adásvételi szerződésben megjelölttel szemben - nem 184 m², hanem csupán 116 m² alapterületű, azaz a teljes üzlethelyiség csak **312 m²**-es. A tényleges térmérték ismeretében pedig a helyiségbérleti szerződést, illetve az adásvételi szerződést vagy nem kötötte volna meg; avagy nem az azokban kikötött díjjal, illetve vételáron.

Az alperes ellenkérelmében a bérleti díj visszafizetése iránti keresetet elismerte, ezen túl a keresetet kérte elutasítani. Védekezése szerint a felperes az általa ismert, bérlőként használt ingatlant vásárolta meg, így észlelnie kellett a tényleges, valamint a szerződésben (és az ingatlan-nyilvántartásban) feltüntetett térmérték eltérését. Rámutatott, hogy a felperesre átruházott ingatlanok vételére 2003. április 7. napján a felperes részére vételi ajánlatot küldött, melyben a **1** hrsz-ú ingatlan térmértéke helyesen, 116 m²-ben megjelölve szerepelt. Az ingatlan-nyilvántartásban feltüntettel szembeni helyes térmértékről az ingatlan értékesítésére beszerzett értékbecslői véleményekből értesült, melyeket a felperes is megtekinthetett volna. Egyébiránt az értékbecslői véleményeken alapuló ajánlati vételár nem a tévesen megjelölt, hanem a valós térmértéken alapult.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével_ a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest 856.800,-Ft le nem rótt kereseti illetéknek az állam részére, valamint az alperes javára perköltség viselésére.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolása szerint az eljárása során azt vizsgálta, hogy a keresetben hivatkozott térmértékbeli eltérés olyan lényeges tévedésnek minősül-e, amely a szerződés eredményes megtámadásához vezet. Állásfoglalása kialakításakor mérlegelte (Pp. 206. §. (1) bekezdés), hogy a felperes vételi szándéka az adásvételi szerződés megkötésekor általa ténylegesen használt és ezért valós térmértékében is ismert vendéglátó-ipari üzlethelyiség megvásárlására irányult. Kiemelten értékelte a felperes megbízásából az adásvételi szerződés megkötését megelőzően eljáró ügyvéd tanúvallomását, aki előtt ismert volt az alperes értékesítést megelőző eljárása, az, hogy az ajánlati vételár szakértői becslésen alapul, melynek tartalma megismerhető. Utalt az elsőfokú bíróság a tanú azon vallomására is, mely szerint a felperesnek mindenképpen az volt a szándéka, hogy megszerezze az üzlethelyiség tulajdonjogát a közölt áron. Az alperes pedig nem okozta a felperes tévedését, illetve azt fel sem ismerhette (... bekezdés), mivel a felperes részére átadott vételi ajánlat a valós területnagyságot feltűntette. Így az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos keresetét

elutasította, míg a 720.415,-Ft bérleti díj és járulécai alperes általi visszafizetésére a felek részegyezséget kötöttek.

Határozata perköltség viselésére vonatkozó részében a per tárgyának értékét az érvénytelenségi keresettel támadott szerződésben kikötött ellenszolgáltatás összege, valamint a másodlagos kereseti követelés egybeszámításával határozta meg. Ehhez mérten a felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illetéket 900.000,-Ft-ban, míg a felperes perveszteségét 90 %-os arányban határozta meg. A részegyezségre eső 43.200,-Ft kereseti illeték leszámítása és mérséklése után kötelezte a felperest a le nem rótt 856.800,-Ft kereseti illeték viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést - elsődlegesen - kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az elsőfokú eljárásban fenntartott keresetének helyt adást és az alperes 5.833.681,-Ft és kamatai megfizetésére kötelezését. Másodlagos fellebbezési kérelme a fellebbezési eljárás során előterjesztett keresetváltoztatása alapján az állítása szerint „túlfizetett és ténylegesen megvásárolt” 68 m² alapterületű helyiség természetbeni átadására irányult. Fellebbezése indokolásában vitatta az elsőfokú bíróság azon ténymegállapítását, hogy az alperes által készített értébecslések okiratait megtekinthette volna. Rámutatott, hogy az helytálló, hogy a felperes jogi képviselője az alperes vételi ajánlatát átvette, viszont az adásvételi szerződésbe nem az alperesi ajánlat adatai kerültek feltüntetésre. Az alperes ugyanakkor a Ptk. 367. §. (1) bekezdése alapján a szerződéskötéskor elmulasztotta tájékoztatni a felperest az átruházott ingatlan lényeges tulajdonságáról, azaz az egyik ingatlan területéről. A felperes az ingatlanok vételárát is azért tartotta kedvezőnek, mert a szerződést abban a tudatban írta alá, hogy az egyik helyiség 184 m² alapterületű, nem pedig 116 m².

Fellebbezésében az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás adatai közül kiemelte az alperes alkalmazottja, "A" tanúvallomását, aki előadta, hogy a szerződési okiratot a földhivatali tulajdoni lap téves adatával egyezően állította ki.

Hivatkozva az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 5. §. (3) bekezdésére kifejtette, hogy az alperes által eladásra hirdetett 242/A/2 hrsz-ú ingatlan 63 m²-ét egyszer már jóhiszeműen, ellenérték fejében megszerezte.

Fellebbezésében vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított pertárgyértéket, és így az általa fizetendő le nem rótt kereseti illetéket. Álláspontja szerint a per tárgyának értékét a leszállított keresete szerint 5.833.652,-Ft-ban kellett volna meghatározni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta. Vitatta, hogy az alperes által elkészített értébecslések ne lettek volna megtekinthetőek, e tekintetben utalt az adásvételnél a felperes nevében eljáró jogi képviselő tanúvallomására. A vételkor a felperes az ingatlan lényeges adottságaival tisztában volt, jogi képviselője vallomása szerint az ingatlan akkori állapota és ismeretei alapján megfelelőnek és értékarányosnak tartotta a vételi ajánlatot. Ismételten rámutatott, hogy az adásvételnél a vételi ajánlat vételára a tényleges

területnagyság után lett megállapítva, így a felperes nem fizetett többet az ingatlanért mint az valójában ért.

A fellebbezés - a per főtárgya tekintetében - alaptalan.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság - az érvénytelenségi kereset tekintetében - a tényállást helytállóan állapította meg és a megállapított tényállásból érdemben is helytálló jogkövetkeztetést vont le.

A szerződés tévedés (Ptk. 210. §.(1) bekezdés) címén történő megtámadása akkor eredményezi a szerződés érvénytelenségét, ha a tévedés lényeges körülményre (a szerződés tárgyának lényeges tulajdonságára) vonatkozott és a valós helyzet ismeretében a fél a szerződést nem kötötte volna meg (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I/a.21.408/2001/14.szám).

Az ingatlan területnagysága ugyan az ingatlan átruházására irányuló adásvételi szerződésnek lényeges adata, de nem önmagában; így az abban való tévedés nem feltétlenül eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Csak abban az esetben, ha a felek szerződéskötési akarata feltárásával megállapítható, hogy a téves szerződési adat valamely szerződő felet a szerződéskötési akarata kialakításában befolyásolta, így a valós térmérték ismeretében a szerződést nem kötötte volna meg.

Keresetében a felperes csupán állította, hogy a tényleges adat ismeretében az ajánlati vételáron nem kötötte volna meg az adásvételi szerződést, azonban a per során ez nem bizonyosodott be. (Pp. 164. §. (1) bekezdés) Éppen ellenkezőleg: az ügyletnél eljáró jogi képviselője tanúvallomása szerint (9.tjk.) a felperes tisztában volt azzal, hogy a korábban általa bérelt területnagyságú helyiségeket vásárolja meg és mindenképpen az volt a szándéka, hogy megszerezze azok tulajdonjogát. Ezentúl a vételárat az alperes a valós térmérték alapján, értékbecslői véleményeket figyelembe véve határozta meg, így e tekintetben a felperes a vételárban való tévedésre nem hivatkozhat.

Az ajánlati helyes térmérték közlése után az adásvételi szerződésben a téves területadat feltűntetése során a felek valójában közösen tévedtek (Ptk. 210. §. (3) bekezdés), ez a tévedés viszont - a fentiek szerint - nem lényeges körülményre vonatkozott.

A fellebbezésben a felperes az eladót terhelő tájékoztatási kötelezettség (Ptk. 367. §. (1) bekezdés) elmulasztására részben azért hivatkozott alaptalanul, mert a szerződéskötést megelőzően az alperes a valós adatról tájékoztatta. Részben pedig azért, mert az említett törvényhely megsértése kárigényt keletkeztet, a felperes azonban ezen a jogcímen keresetet nem terjesztett elő.

Az ingatlan területnagysága az ingatlan adata (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 14. §. a.) pont). Az ingatlan-nyilvántartás adataira nézve az Inytv. 5. §. (6) bekezdése alapján nem áll fenn a közhitelesség Inytv. 5. §. (1) bekezdésében szabályozott vélelme. Ez utóbbi csak a bejegyzett jogokra és feljegyzett tényekre vonatkozik. Az adatok bejegyzésének csupán bizalmi hatálya van. Ugyanakkor a feltűntetett

adatokkal szemben az 5. §. (6) bekezdése alapján bizonyítási kötelezettség az azt vitató felet terheli. Az Inyvtv. fellebbezésben szintén hivatkozott 5. §. (3) bekezdése szintén nem az adatokra, hanem a bejegyzett jogokra és feljegyzett tényekre vonatkozik, ahhoz kapcsolja a helyesség és teljesség vélelmét.

Az elsőfokú eljárásban a felperes a „68 m² alapterületű helyiség természetbeni átadására” keresetet nem terjesztett elő. Az erre irányuló fellebbezési keresetváltoztatása így a Pp. 247. §. (1) bekezdésébe ütközik, mivel az új tényeken alapuló új keresetnek minősül. Ezért az ítélet tábla a fellebbezésben előterjesztett másodlagos kereset érdemi elbírálását mellőzte. Csupán megjegyzi, hogy a fellebbezésben a felperes az ingatlan-nyilvántartási jóhiszeműség szabályára (Inyvtv. 5. §. (3) bekezdés II. mondat) alaptalanul hivatkozott, mivel a soproni 242/A/2 hrsz-ú ingatlan átruházására az elsőfokú eljárás során nem merült fel a felek ügyletkötési akarata.

Alaposnak ítélte viszont a fellebbezést az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított perérték és le nem rótt kereseti illeték összege tekintetében. Azt ugyan az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a szerződés érvénytelensége megállapítása iránti perekben - általában - a perértéket a szerződésben kikötött ellenszolgáltatás összegében kell megállapítani. Ez az irányadó, amennyiben a felperes az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződéskötés előtti helyzet helyreállítását (Ptk. 237. §. (1) bekezdés) kéri. A perbeli esetben viszont a felperes a szerződés érvényessé nyilvánításával (Ptk. 237. §. (2) bekezdés) - az álláspontja szerint - ellenszolgáltatás nélkül maradó 5.833.652,-Ft vételár visszafizetésére kérte kötelezni az alperest. Ebben az esetben az érvénytelenségi kereset a szerződésben kikötött ellenszolgáltatást csak részben érintette, abban a részben, amelyben a felperes az érvénytelenség okát állította. Így a perérték az ellenszolgáltatás ezen részével azonos. (Pp. 24. §. (1) bekezdés)

Az 5.833.652,-Ft illetékalap után a feljegyzendő kereseti illeték (Itv. 42. §. (1) bekezdés a.) pontja) pedig 350.000,-Ft.

Ezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes által fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 350.000,-Ft-ra leszállította. A fellebbezés nem érintette - a szintén perértékhez igazodó - alperesi perköltséget, így az említettet meghaladóan az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fellebbezés túlnyomórészt eredményre nem vezetett, ezért a Pp. 78. §. (1) bekezdése és az Itv. 59. §. (1) bekezdése alapján a felperes viselni köteles a személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 350.000,-Ft fellebbezési illetéket. Köteles továbbá viselni az alperes jogi képviselőjével a másodfokú eljárásban felmerült jogtanácsosi munkadíjat. Ennek összegét az ítélet tábla a Pp. 75. §. (3) bekezdése alapján 50.000,-Ft-ban határozta meg.

Győr, 2009. május 25. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:
Kiadó: