

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.655/2009/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Lévy Edit ügyvéd (Debrecen, Bem tér 4. II/5.) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű, mindketten című) lakos felpereseknek, a személyesen eljáró I.rendű alperes neve címe lakos I. rendű, a Dr. ... pártfogó ügyvéd (... által képviselt II.rendű alperes neve címe.) lakos II. rendű, a Dr. Gyökér János ügyvéd (Debrecen, Hatvan u. 4. II/1.) által képviselt III.rendű alperes neve (címe III. rendű és a IV.rendű alperes neve címe által képviselt IV.rendű alperes neve IV. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6. P. 20.053/2009/20. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, a II. rendű alperes - az I. rendű alperessel egyetemleges - marasztalásának összegét 6.500.000 (Hatmillió-ötszázezer) forintra, a kereseti illeték összegét 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forintra, a perköltség összegét 406.200 (Négyszázhatvan-hatvanöt) forintra leszállítja, az alperesek által az államnak megtérítendő költség összegét 226.800 (Kettőszázhuszonhatvan-nyolcszáz) forintra felemeli.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 25.000 (Huszonötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 125.000 (Egyszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forint fellebbezési illetéket.

A II. rendű alperes pártfogó ügyvédje díjának viselésére az állam köteles.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **b-i** helyrajzi számú, **B.**, ... u. 9. alatt található „lakóház, udvar, két gazdasági épület” megjelölésű ingatlan egymás közt egyenlő arányban az I-II. rendű alperes tulajdonában állt.

Tulajdonjogukat öröklés útján szerezték édesanyjuktól, aki 2000-ben vásárolta az ingatlant, s 2004. májusában bekövetkezett haláláig lakott ott. Ettől kezdve az épület használaton kívül volt.

2008. április 10-én a felperesek adásvételi szerződést kötöttek a tulajdonosokkal, mely szerint 6.500.000 Ft vételárárét megvásárolták a perbeli ingatlant.

A vételár akként állt rendelkezésükre, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt-től 22.809 svájci frank kölcsönt vettek fel, melynek biztosítására a III. rendű alperes javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom lett bejegyezve a perbeli ingatlanra, míg további 1.900.000 Ft-ot otthonteremtési támogatás címén a IV. rendű alperes nevetől kaptak, ennek biztosítására a IV. rendű alperes javára ugyancsak jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom lett bejegyezve.

Vételár fizetési kötelezettségüknek a felperesek 2008. május 16-án tettek eleget, ekkor kapták meg az ingatlan kulcsait is.

A szerződés megkötését megelőzően a vevők egy alkalommal tekintették meg belülről az épületet, amely akkor berendezési tárgyakkal, bútorokkal, egyébvel volt tele. Az ingatlan birtokba vételét követően ürítették ki az eladók a lakást, s a felperesek a szokásos és szükségszerű felújítási munkálatok végzése során tapasztalták, hogy az ingatlan műszaki állapota lényegesen rosszabb annál, mint amit a szerződés kötését megelőzően tapasztalhattak.

B. Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Irodája határozatban kötelezte a felpereseket az épület állékonysági felülvizsgálatának statikus szakértő bevonásával történő elvégzésére. **NS** szakértő 2008. július 14-én készített szakvéleménye szerint az ingatlanon álló felülepítmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra többszörösen alkalmatlan állapotban van, sem fenntartása, sem helyreállítása nem lehetséges, annak mielőbbi bontása szükségszerű.

2008. szeptember 17-én a vevők írásban bejelentették az I-II. rendű alperesnek, hogy az adásvételi szerződéstől elállnak, kérték a vételár, annak kamatai, továbbá az adásvételi szerződés megkötésével, a hitelfelvétellel és a szakvélemény készítéssel kapcsolatban felmerült összesen 450.000 Ft költségük megtérítését.

Az eladók a felszólításra nem válaszoltak.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen, mert az eladók az épület állapotát illetően megtévesztették őket. Az eredeti állapot helyreállítása körében kérték 6.500.000 Ft megfizetésére kötelezni az I-II. rendű alperest. Másodlagosan hivatkoztak az eladók hibás teljesítésére, melyre tekintettel elállás jogcímén kérték az eredeti állapot helyreállítását. Kártérítési követelést terjesztettek elő, melyet az eljárás során akként módosítottak, hogy 84.000 Ft-ot a **NS**nak kifizetett szakértői költség címén, 65.000 Ft-ot a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült ügyvédi költség címén, míg 5.940 Ft-ot lakásbiztosítási díj címén igényeltek. A III. és IV. rendű alperest a I-II. rendű alperessel szembeni kérelmük tűrésére kérték kötelezni.

Az I-II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését a javára bejegyzett jogok érintetlenül hagyása esetén nem ellenezte.

A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte abban az esetben, ha a felperesek 1.900.000 Ft-ot részére megfizetnek, ennek elmaradása esetén kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 6.584.000 Ft-ot, valamint 411.500 Ft perköltséget. A III. és IV. rendű alperest ennek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I-II. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra egyetemlegesen 395.307 Ft eljárási illetéket térítsenek meg, s fizessenek meg 224.532 Ft állam által előlegezett költséget. Kimondta, hogy a II. rendű alperes pártfogó ügyvédje díját az állam viseli azzal, hogy a II. rendű alperes a perben 99 %-os arányban pervesztes lett.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperesek saját és családjuk lakhatásának biztosítása szándékával vásárolták meg a perbeli ingatlant, s e szándékukról az alperesek is tudomással bírtak. Erre tekintettel az adásvételi szerződés megkötésekor lényeges körülménynek volt tekintendő, hogy az ingatlanon lévő épület lakhatásra alkalmas állapotú-e.

Hangsúlyozta, hogy a bírói gyakorlat szerint a dolog tulajdonjogát átruházó személytől elvárható, hogy a dolog lényeges tulajdonságairól tudomással bírjon, s erre tekintettel az alperesek nem hivatkozhatnak arra, hogy az épület állapotáról nem voltak ismereteik. Megítélése szerint a II. rendű felperes édesanyjának tanúvallomásából következően e lényeges körülményről kifejezetten tudomással bírtak.

A perben beszerzett szakvélemény és a perindítást megelőzően készült szakvélemény egymással összhangban lévő megállapításai alapján hangsúlyozta, hogy a szerződés megkötésekor az épület lakhatásra, azaz rendeltetésszerű használatra alkalmatlan műszaki

állapotban volt, melynek elbontását a szakértők szükségszerűnek ítélték. A szakértők által feltárt hibák rejtett hibák, melyek a laikus személyek számára a szerződéskötéskor nem voltak felismerhetőek.

Ezekre tekintettel megállapította, hogy a felperesek elsődleges kereseti kérelme alapos, az adásvételi szerződés érvénytelen a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján.

A Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján ez esetben a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani, s ennek körében kötelezte az eladókat 6.500.000 Ft vételár felperesek részére történő visszafizetésére.

Megállapította, hogy az eladók a szerződéskötés során nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogellenes, felróható magatartásukkal okozati összefüggésben a felpereseknek kára keletkezett. A szerződés érvénytelenségéhez kapcsolódó ezen többlettényállás körében a Legfelsőbb Bíróság PK. 32. számú állásfoglalása alapján alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint kötelezte az I-II. rendű alperest kártérítés megfizetésére.

Kárként számolta el a felperesek javára a perindítást megelőzően készített szakvéleménnyel kapcsolatos 84.000 Ft-os kiadásukat, melynek tényét az alperesek elismerése mellett a felperesek okiratokkal is bizonyították.

Elutasította az ügyvédi díj és lakásbiztosítási díj címén előterjesztett követelést, mert ezek tekintetében a felperesek az őket terhelő bizonyítási kötelezettségnek nem tettek eleget.

Rámutatott, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeiről a bíróság csak kérelemre rendelkezhet, hivatalból ilyen döntést nem hozhat. A felperes keresetében az eredeti állapot helyreállítását kérte, e kereseti kérelme azonban csak a javára szóló, és nem azt őt terhelő marasztalásra terjedhet ki. A Pp. 215. §-a értelmében pedig a bíróság döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. Tekintettel arra, hogy az I-II. rendű alperes sem viszontkeresetet, sem arra irányuló ellenkérelmet nem terjesztett elő, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén a bíróság rendelkezzen tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzéséről, e jogkövetkezményről nem határozhatott.

Ebből következően az ingatlan tulajdoni helyzete nem változik, így a felperesek, valamint a III. és IV. rendű alperes közötti jogviszonyok körében sem kellett döntést hoznia.

Az ítélettel szemben a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését indítványozta, s kérte a felperesek költségben való marasztalását.

Azzal érvelt, hogy testvéréhez, az I. rendű alpereshez hasonlóan ő sem tévesztette meg az ingatlan állagával kapcsolatban a vevőket, tekintettel arra is, hogy az épület műszaki állapotáról nem volt tudomásuk.

Hangsúlyozta ezzel szemben, hogy a felperesek nem jártak el kellő körültekintéssel a szerződés megkötése során, mert annak ellenére, hogy tudtak az épület koráról, továbbá arról, hogy abban évek óta senki nem lakik, alappal tételezhették fel, hogy a háznak súlyos hibái lehetnek, nem tekintették meg alaposan az általuk megvásárolni kívánt ingatlant, nem jártak el kellő körültekintéssel, az ebből eredő felelősséget nem háríthatják át az eladókra.

Rámutatott, hogy a felperesek keresetükben elsődlegesen megtévesztés miatt kérték a szerződés érvénytelenségének megállapítását, melyhez képest az elsőfokú ítélet tévedés címén állapította meg annak érvénytelenségét. Ezzel pedig megítélésük szerint a megyei bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedett, s ez indokolja másodlagos fellebbezési kérelmük teljesítését.

Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet helybenhagyásáról döntene, kérte, hogy az ítélet tábla rendelkezzen 1/2 arányú tulajdonjoga visszajegyzéséről a perbeli ingatlanra. Kérte továbbá a felperesek kötelezését arra, hogy a tőle önkéntes teljesítés vagy végrehajtás útján befolyó összeget az ingatlan tehermentesítésére fordítsák.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító, illetve az I. rendű alperest egyetemlegesen marasztaló rendelkezéseit a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján.

A fellebbezést kis részben, az alábbiak szerint találta alaposnak:

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, az eredeti állapot helyreállítása körében helytálló az érdemi döntése is, azonban annak indokolását az ítélet tábla nem osztja.

A Ptk. 367. § (1) bekezdése kimondja, hogy az eladó köteles a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos körülményekről, különösen a dologra vonatkozó esetleges jogokról és a dologgal kapcsolatos terhekről tájékoztatni.

A polgári jogi viszonyban irányadó általános együttműködési kötelezettségnek (Ptk. 4. § (1) bekezdése) az adásvételi szerződésre való konkretizálását jelenti annak megkövetelése, hogy az eladó a szerződéskötéssel kapcsolatban folytatott tárgyalásai során minden olyan körülményről tájékoztassa a vevőt, amelynek a vevő vételi szándékának érlelődése, a szerződéskötési elhatározásának kialakulása szempontjából jelentősége lehet. Ez összhangban van azzal a másik alapvető követelménnyel, amely szerint a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A bírói gyakorlat abban következetes, hogy az eladó csak a lényeges tulajdonságokról és a fontos körülményekről köteles a vevőt tájékoztatni. Nem várható el tőle, hogy a lényegtelen és jelentéktelen tulajdonságokat, illetőleg körülményeket is feltárja a vevő

előtt. Ez azonban koránt sem jelentheti annak megengedését, hogy az eladó az adásvétel tárgyát illetően a szerződés létrejötte szempontjából jelentős körülményeket elhallgasson.

A tájékoztatási kötelezettség - ellentétben az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel - azonban csak olyan lényeges körülményekre terjedhet ki, amiről az eladó maga is tudomással bírt. Értelmszerűen nem áll fenn tájékoztatási, közlési kötelezettség olyan körülményre vonatkozóan, amelyet az eladó nem ismert.

A perbeli ingatlan 2000-től 2004-ig az I-II. rendű alperes édesanyja által lakott ingatlan volt, 2004. májusában bekövetkezett halála után azt 2008. tavaszáig, a peres felek közötti szerződés megkötéséig senki nem használta. Az eladóknak, mint törvényes örökösöknek nincs olyan kötelezettségük, hogy az örökség tárgyát megvizsgálják, annak állapotát, állagát felderítsék.

A Ptk. 210. §-ában megfogalmazott tévedést okozni, illetőleg megtévesztést elérni csak olyan körülmények kapcsán lehet, amelyekről a tévedésbe ejtő, illetőleg megtévesztő maga tudomással bírt.

Mindezekre tekintettel tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy az eladók a szerződés lényeges körülményei tekintetében megtévesztették vagy tévedésbe ejtették a vevőket.

E körben az ítélet tábla megjegyzi, hogy a bíróságot a keresetbe vett követelésnek a fél által megjelölt jogcíme nem köti. A felek jognyilatkozataihoz való kötöttség nem jelenti azt, hogy ha valamelyik fél a perbeli jogviszony jogi minősítését illetően tévesen rossz jogcímet jelöl meg, azt a bíróság a határozata meghozatalánál ne minősíthesse a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően. Erre azonban csak akkor van lehetőség, ha a helyes minősítéshez valamennyi tény, bizonyíték, adat rendelkezésre áll. Így nem volt akadálya, hogy az ítélet tábla az egyébként másodlagosan szavatosság címén előterjesztett kereseti kérelem felől határozzon.

A szerződés tévedésbe ejtés vagy megtévesztés címén való érvénytelenségének megállapításával - melyek az eladó tudatos magatartását tételezik fel - szemben a szavatosság objektív felelősségi forma.

A Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése úgy szól, hogy olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A 305/A § (1) bekezdése kimondja, hogy ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól.

Ez utóbbival kapcsolatban az ítélet tábla hangsúlyozza, hogy az eladó szavatossági felelősség alóli mentesülését csak akkor lehet megállapítani, ha a vevő a szolgáltatás

hibáját ténylegesen ismerte vagy azt kellő körütekintéssel való eljárása esetén fel kellett ismerje, a felismerésre lehetősége volt. Nem jelenti viszont azt a kötelezettséget, hogy a vevőnek a dolog rejtett, szabad szemmel felismerhetetlen hibáját is vizsgálnia kell.

Következetes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy a szerződés tárgyául szolgáló használt dolog állapota a hibás teljesítésen alapuló igények érvényesítését önmagában nem zárja ki. A használhatóságot, illetőleg az ezt biztosító kellékeket azonban nem az új dologgal szemben támasztott követelmények szerint kell elbírálni, hanem ilyen esetben a legalaposabban kell vizsgálni, hogy milyen szolgáltatásra irányult a felek akarata és a dolog az átadáskor ennek megfelelő állapotban volt-e. Az eladó helytállási kötelezettsége használt dolog eladása esetén is fennáll azokért a hibákért, amelyek annak figyelembe vételével is hibának minősülnek, hogy a szolgáltatás tárgya használt, de üzemképes dolog volt.

A perbeli esetben a felek szerződésének tárgya egy használt lakóépület volt, amellyel a felperesek is tisztában voltak, így az épület kopottsága, használtsága, korával szükségszerűen együtt járó hibái - így például néhány repedés - az eladók szavatossági felelősségét nem alapozták volna meg. A felperesek azonban - ahogyan arra az elsőfokú bíróság helytállóan utalt, - kifejezetten lakás céljára kívánták megvásárolni az ingatlant, azaz a lakhatóság a szerződés lényeges körülménye volt.

Óri János szakértő aggálytalan szakértői véleménye - mely megállapításait illetően egyezett a perindítást megelőzően **NS** által készített szakvéleménnyel - tartalmazza, hogy az ingatlan az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában csak látszólagosan volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, mivel a felületeket tapétázás borította. Az állékonyságot befolyásoló, azt jelentősen lerontó falazatok felvizesedése csak műszeres méréssel volt felismerhető, valamint a repedezettség állapota csak a felületek tapétázásának lebontása után vált felismerhetővé. A főépület felvizesedése, falazatok repedezettsége rejtett hibának minősül. A főépület rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságát alapvetően a 60 éven túli, szigeteletlen, erőteljesen meggyengült vályogfalazat állapota idézte elő.

A Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a jogosult szavatossági jogai gyakorlása körében elállhat a szerződéstől.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja.

A Ptk. 319. § (3) bekezdése kimondja, hogy a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, s a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A felperesek szerződéstől való elállásukat az alperesek részére 2008. szeptember 17-én küldött levelükben bejelentették, ez az idézett jogszabályi rendelkezés alapján azzal a

következménnyel jár, hogy az I-II. rendű alperes köteles a szerződés alapján kapott vételárat a vevők részére visszafizetni.

Tekintettel arra, hogy az ítéltábla határozatában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság által az eredeti állapot helyreállítását megalapozó jogcím - a szerződés érvénytelensége - téves volt, nincs olyan, a szerződéshez kapcsolódó többlettényállás, mely az eladók kártérítési felelősségét megalapozná. Az I-II. rendű alperes ugyanis az előzőekben kifejtettek szerint úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, felróhatóság őket nem terheli, ennek hiányában kártérítés fizetésére nem kötelezhetők. A felperesek kétségtelenül felmerült kárának - a perindítást megelőzően készült szakértői véleménnyel kapcsolatos költség - megfizetésére senkit sem lehet kötelezni, ezért ezt a kárt a felperesek a Ptk. 99. §-ából következően maguk viselik a fellebbező II. rendű alperessel fennálló jogviszonyukban.

Az ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját az eredeti állapot helyreállítása körében kifejtettekkel összefüggésben, azt megismételni nem kívánja. Megjegyzi azonban, mivel az elsőfokú eljárás során a tulajdonjog visszajegyzése iránti kérelmet az alperesek sem viszontkereset, sem ellenkérelem formájában nem terjesztettek elő, ezt a fellebbezési eljárásban már nem tehetik meg.

Azon túl, hogy a felperesek és a III-IV. rendű alperes jogviszonyáról a megyei bíróság ítéletében kifejtett indokok miatt a bíróságnak nem kellett döntenie, az ítéltábla hangsúlyozza, hogy olyan perbeli kérelem előterjesztésére a Pp. nem ad lehetőséget, hogy az ellenérdekű fél a javára megállapított marasztalási összeget mire fordítsa.

Az ítéltábla azt állapította meg az előzőekben írtak szerint, hogy a hibás teljesítés körében a felperesek teljes mértékben pernyertesek lettek, a szakértői vélemény e kérdés tisztázása érdekében készült, így annak költségét maradéktalanul az I-II. rendű alperesnek kell megtéríteni az állam részére; ez a rendelkezés a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az I. rendű alperest is érinti.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

A fellebbezés csak kis részben bizonyult eredményesnek, ezért a II. rendű alperes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére fellebbezési eljárási költség megtérítésére. E címen az ítéltábla a felperesek képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, továbbá 4/A § (1) bekezdése alapján állapította meg.

A II. rendű alperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékből a II. rendű alperes a peresztességével arányos összegű illetéket köteles az állam javára megtéríteni a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2009. december hó 3.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Cogoiné dr.
Boros Ágnes sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő