

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

ővárosi Ítéltábla a Dr. Lánczi Ferenc Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lánczi Ferenc ügyvéd) által képviselt felperesnek - a dr. Buzás Tamás jogtanácsos által képviselt alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. december 16-án meghozott 64.P.21.780/2008/27. számú ítélete ellen az alperes 28. sorszámon előterjesztett fellebbezése és a felperes Pf/3. sorszámon benyújtott csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

A másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Keresetében a felperes 5.119.086 Ft és 2006. szeptember 19-től a kifizetés napjáig járó törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest arra alapítottn, hogy az alperessel kötött ingatlan adásvételi szerződéssel átruházott 71/484 tulajdoni hányad 2/6 részének tulajdonjogát nem szerezhette meg, mert annak nem az alperes volt a tulajdonosa. A bírósági ítélet folytán vagyonából kikerült 2/6 tulajdoni illetőség értéke 3.454.000 Ft, a perekben jogi képviseletével összesen 919.331 Ft kiadása is felmerült, ezen kívül szakértői költségként 53.650 Ft-ot, perköltségként 456.250 Ft-ot, illetékként 139.500 Ft-ot, a végrehajtási eljárásban pedig 96.355 Ft-ot is ki kellett még fizetnie (Ptk. 369. § (1) és (3) bekezdés).

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a felperesnek nem okozott kárt, mert a felperes ellen indult tulajdoni perben a költségek a felperes érdemi védekezése miatt merültek fel. A felperes követelésének elévülésére is

hivatkozott, egyben a felperessel kötött adásvételi szerződést kifogás útján támadta. Álláspontja szerint ugyanis a 2/6 tulajdoni illetőséget a felperes a perben kirendelt szakértő által megállapított 672.464 Ft forgalmi értékkel szemben a szerződés alapján 190.000 Ft körüli összegért szerezte, szolgáltatás és ellenszolgáltatás között tehát a szerződéskötés időpontjában feltűnően nagy volt az értékkülönbség. Ezért ha a felperest kár érte, akkor a kártérítés azzal az 500.000 Ft-tal csökkentendő, ami neki járt volna még vételárként.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.947.166 Ft-ot és annak 2006. szeptember 19-től a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát, valamint 478.800 Ft perköltséget, melyből 24.250 Ft áfa. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a peres felek 2001. március 1. napján a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti adásvételi szerződést kötöttek, mellyel a felperes - többek között - megvásárolta a perbeli 71/484 tulajdoni hányadot. A szerződés alapján nem állapítható meg, hogy ennek a tulajdoni hányadnak a vételárát a felek milyen összegben határozták meg, a szerződés ugyanis a tárgyat képező ingatlanok vételárát nem tartalmazza külön. Nem volt akadályja annak, hogy az alperes a szerződés megtámadására vonatkozó jogát a Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján érvényesítse. Ez a kifogása azonban alaptalan, mert a szerződésből nem állapítható meg, hogy a perbeli tulajdoni illetőségnek mennyi volt a vételára, így az sem, hogy a szerződéskötéskor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy volt-e az értékkülönbség. Ennek következményeit pedig az alperesnek kell viselnie. Az alperes elévülési kifogását szintén alaptalannak ítélte.

A felperes azért nem szerezhette meg a perbeli tulajdoni hányadot, mert ezt más személyek tulajdonjoga akadályozta, és ezért a Ptk. 369. § (1) bekezdése szerint igényelheti bekövetkezett kárának megtérítését az alperestől. A felperes alappal hivatkozott arra, hogy kára az elvesztett tulajdoni illetőség értékével azonos vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés, ami a perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan véleményében kifejtettek alapján 1.450.000 Ft. Ezt meghaladóan kártérítésként a felperes azoknak a költségeinek a megtérítését igényelheti alappal, melyek a tulajdoni aránya megállapítása iránti perben merültek fel. Ilyen a felperes által viselt 37.500 Ft perköltség, továbbá a jogi képviseletével felmerült költsége. Utóbbival kapcsolatban a felperes igazolta, hogy a megbízott ügyvédi iroda két perben is képviselte. A rendelkezésre álló adatok alapján azonban azt már nem lehet pontosan megállapítani, hogy az ügyvédi iroda az egyes perekkel kapcsolatban milyen összegű munkadíjra tartott igényt, és ezért mérlegeléssel a felperes által megjelölt 919.331 Ft felét, azaz 459.666 Ft-ot talált ezen a címen megítélhetőnek. A felperes egyéb költségei más perekkel kapcsolatban merültek fel, és keresete ezért ebben a részben alaptalan. A végrehajtási eljárás költségeinek megtérítését szintén nem igényelheti, hiszen ezt a költséget saját magatartása idézte elő, így magának is kell viselnie. A kifejtettekre figyelemmel az alperest (37.500 Ft + 1.450.000 Ft + 459.666 Ft =) 1.947.166 Ft megfizetésére kötelezte. A kamatról a Ptk. 360. § (1) bekezdés és 301. § (1) bekezdés felhívásával, a perköltségről a Pp. 81. § (1) - (2) bekezdés alkalmazásával rendelkezett.

Fellebbezésében az alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az 1.450.000 Ft kártérítés leszállítását kérte 490.000 Ft-tal.

Álláspontja szerint téves az a következtetés, hogy a perbeli ingatlanrész vételára a szerződés alapján nem állapítható meg. Kétségtelen, hogy a szerződésben három különböző ingatlanrészt értékesített, és ezek értékét a szerződésben külön nem tüntették fel. A felek szerződéses nyilatkozata ugyanakkor egyértelmű, mert összesen 1171 m² épületrésznek volt a vételára a 9.275.000 Ft. Mindebből nem az következik, hogy a perbeli ingatlanrész vételára nem állapítható meg, hanem az, hogy az értékesítés csomagban történt, és az értékesített terület minden négyzetméterét azonos értékűként kezelték, mert ha nem ez lett volna a szándékuk, akkor az egyes ingatlanrészek ellenértékét külön határozták volna meg. A vételarat tehát csak a három ingatlan egészének az ellenértékeként lehet értelmezni, és ebből levezethető a perbeli ingatlanhányad vételára. A perbeli szakértő annak szerződéskötéskori forgalmi értékét 672.464 Ft-ban jelölte meg. A szakértői vélemény alapján a felperes 33.000.000 Ft értékű ingatlanrészekhez jutott hozzá 9.275.000 Ft vételárért anélkül, hogy a bankot ajándékozási szándék vezette volna. Így az adásvételi szerződés egésze tekintetében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság nem kérdőjelezhető meg. A felperes a perbeli 2/6 hányadnak megfelelő 23 m² területért 182.000 Ft vételarat fizetett az adásvételi szerződés alapján, vagyis a szakértő által megállapított piaci árnál 490.000 Ft-tal kevesebbet. Ezért kéri a Ptk. 236. § (3) bekezdés szerinti kifogása alapján az 1.450.000 Ft kártérítés 490.000 Ft-os csökkentését.

A tárgyaláson megváltoztatott csatlakozó fellebbezésében a felperes az ítélet részbeni megváltoztatását és az alperes marasztalásának 1.050.000 Ft-tal és a keresetben megjelölt kamatával történő felemelését kérte (Pp. 247. § (2) bekezdés). Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő véleménye alapján állapította meg az ingatlanrész után fizetendő kártérítés összegét. A csatlakozó fellebbezése benyújtását megelőző napon, 2010. május 5-én azonban megvásárolta tulajdonostársa tulajdoni illetőségét, mégpedig 1.250.000 Ft bruttó vételárért. Az ingatlanhányad annyit ér, amennyit a forgalomban fizetnek érte, ha pedig 1/6 rész 1.250.000 Ft, akkor a tőle bírói ítéletekkel elperelt ingatlanhányadnak a forgalmi értéke 2.500.000 Ft, és figyelemmel arra, hogy a bíróság 1.450.000 Ft-ot állapított meg kártérítésként, ezért további 1.050.000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Egyebekben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Az alperes érvénytelenségi kifogásával kapcsolatban előadta: az alperes figyelmen kívül hagyja a beruházásait, amikre az ingatlanhányadok használhatósága miatt volt szükség. A szakértő az átadáskor nem látta az ingatlant, ezért arra sem tud nyilatkozni, hogy annak a szerződéskötéskor mennyi volt a forgalmi értéke.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek az alperest 1.457.166 Ft és járulékai megfizetésére kötelező, továbbá a keresetet 2.121.920 Ft-ot és járulékait meghaladóan elutasító rendelkezései, ezért azokat a másodfokú bíróság nem érintette (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperes fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése sem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság fellebbezett körben hozott érdemi döntésével a következő indokok miatt értett egyet.

Keresetében a felperes a Ptk. 369. § (1) és (3) bekezdése, azaz a jogszavatosság szabályai alapján érvényesített igényt az alperessel szemben. Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének részben helyt adva kötelezte az alperest, hogy kártérítésként - a 37.500 Ft és 459.666 Ft mellett - a 2/6 tulajdoni illetőség 2004. márciusi forgalmi értékével egyező 1.450.000 Ft-ot fizessen meg, a felperes ugyanis az adásvételi szerződésben foglaltak ellenére ennek az ingatlanhánynak a tulajdonjogát harmadik személyek tulajdonjoga miatt nem szerezhette meg. Fellebbezésében az alperes az 1.450.000 Ft kártérítés leszállítását, míg csatlakozó fellebbezésében a felperes ennek a kártérítésnek a felemelését kérte. Az elsőfokú bíróság ítéletének ezért az alperest a Ptk. 369. § (1) bekezdése alapján marasztaló rendelkezése a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében e kártétel tekintetében 960.000 Ft és járulécai erejéig jogerőre emelkedett, és a másodfokú bíróságnak a felek jogorvoslati kérelmeinek keretei között kizárólag ennek a kártérítésnek az összegszerűségét kellett vizsgálnia.

Fellebbezését az alperes arra alapította, hogy az elsőfokú eljárásban már előterjesztett érvénytelenségi kifogása eredményeként őt megillető vételár beszámítása csökkenti az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított kártérítés összegét.

Az elsőfokú ítélet Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogereje miatt azonban többé az alperes sem vitathatja, hogy a felperest a Ptk. 369. § (1) bekezdésében biztosított jog megilleti, és ezért megtámadási kifogása még megalapozottsága esetén sem lenne alkalmas a keresettel szembeni sikeres védekezésre. Az alperest ugyanis a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság Ptk. 237. § (2) bekezdése szerinti kiküszöbölésével érvényessé nyilvánított szerződés alapján sem illelné meg az a jog, hogy a felperestől a 2/6 ingatlanhánynak értékarányos vételára (672.000 Ft-182.000 Ft=490.000 Ft) megfizetését követelhesse, hiszen e tulajdoni hánynak vételárára a Ptk. 369. § (1) bekezdése szerint eleve nem tarthat igényt, mert a felperes pénzszolgáltatása ellenében vállalt szerződéses szolgáltatását nem teljesítette.

A másodfokú bíróság ugyanakkor arra is rámutat, hogy az alperes a perben kirendelt igazságügyi szakértő tárgyaláson elhangzott véleményével a kifogásában megjelölt érvénytelenségi okot egyébként sem bizonyította.

A szakértő a 2/6 ingatlanhánynak szerződéskötéskori forgalmi értékét a 2009. márciusi szemlén észlelt állapotok alapján meghatározott 2004. márciusi és 2009. áprilisi forgalmi értékből következtette vissza (19. számú jegyzőkönyv 2. oldal 1. bekezdés). Ezzel szemben azonban a felperes a perben már korábban is azt állította, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlan még használhatatlan állapotban

volt, az ingatlan jelenlegi állapota részben a tulajdonostársak beruházásainak az eredménye. A szakértő tárgyaláson elhangzott értékszámítása így nem bizonyítja, hogy a 2001. márciusi szerződéskötéskor a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy volt az értékkülönbség, az alperesnek pedig ezen kívül nem volt egyéb bizonyítási indítványa (19. számú jegyzőkönyv 3. oldal 7. és 9. bekezdés).

Keresetlevelében a felperes az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítása iránti perben 2004. március 30-án meghozott jogerős másodfokú ítélet alapján kérte a 2/6 tulajdoni hányad keresetlevele beadásakor képviselt forgalmi értékével egyező kára megtérítését. Csatlakozó fellebbezésében azonban új tényként hivatkozott arra, hogy 2009. május 5-én az ingatlanhányad forgalmi értéke az ítéletben megállapított értéknél már nagyobb, és az alperes marasztalását erre az összegre kérte felemelni. A 2009. májusi forgalmi értékre viszont a felperes új tényként a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint alappal nem hivatkozhatott, a keresetlevél benyújtása előtt már bekövetkezett kára összegszerűsége szempontjából ugyanis közömbös az ingatlanhányad későbbi forgalmi értéke, ez a tény tehát még valósága esetén sem eredményezhetett volna rá kedvezőbb határozatot.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával helybenhagyta.

A peres felek jogorvoslati kérelmei nem voltak eredményesek, a másodfokú bíróság ezért úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a másodfokú eljárásban lerótt illetékből álló és jogi képviselétével felmerült perköltségét Pp. 81. § (1) bekezdés.

Budapest, 2010. június 29.

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

Dr. Hőbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: