

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Somogyi Mária vezető jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest, Mechwart liget 1.) alperes ellen **kártérítés** iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2010. október 5. napján kelt 27. P. 21.665/2008/38. számú ítélete ellen az alperes 2010. október 22. napján 40. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint elsőfokú perköltséget. Az alperest mentesíti a pártfogó ügyvéd elsőfokú munkadíjának viselése alól, és megállapítja, hogy a pártfogó ügyvéd díjának viselésére az állam köteles.

A további elsőfokú szakértői költség az államot terheli.

Megállapítja, hogy a pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült munkadíjának viselésére az alperes köteles.

A le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

A felperes eredetileg 2001. február 13. napján terjesztett elő keresetet az alperessel szemben, követelését kártérítésként meghatározva. 3.167.468 Ft-ra és kamataira vételártöbblet, 4.037.468 Ft-ra és kamataira közös költség-többlet, 8.000.000 Ft-ra nem vagyoni kár címén tartott igényt. A felperes által bérelt, a Budapest, II. kerület

"....." szám alatt lévő lakás értékesítésekor az alperes a vételárat úgy alakította ki, hogy a felperes által végzett bővítés révén létrejött nagyságú és komfortfokozatú ingatlant vette a számítás alapjául figyelmen kívül hagyva a felperes értéknövelő beruházását. A lakást a valóságosnál 10 m²-rel nagyobbának tüntette fel az alperes. Emellett a forgalmi érték meghatározásánál nem létező közművesítettséget (csatorna) is értékelt. Az alperes azzal a magatartással, hogy a tényleges forgalmi értéket meghaladó értéket vett alapul a vételárnál, a felperest arra kényszerítette, hogy az ingatlant eladja, abból kiköltözzön, vidéken vegyen új ingatlant. A felperes 2008. október 16. napján előterjesztett iratában kérte az adásvételi szerződés semmisségének a megállapítását. Ezt követően már a pártfogó ügyvéd részéről benyújtott keresetpontosítás szerint a felperes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 52. § (1) bekezdés d) pontjába és (2) bekezdésébe ütköző jogellenes magatartás miatt kérte a felperest ért kár megtérítését a Ptk. 339. §-a alapján. A perben beszerzett szakértői vélemény szerint a felperes beruházásainak értéke 1999. évi árszinten 4.010.813 Ft volt. A végleges kereset 770.077 Ft és ennek 1999. október 28. napjától számított Ptk. 301. §-a szerinti kamatai megtérítésére irányult. A felperes által ténylegesen megfizetett vételárból (1.474.560 Ft) le kell vonni a felperesi beruházásokkal csökkentett, fizetendő vételárat (704.483 Ft), és a különbséget az, amit az alperes kártérítés címén visszatéríteni köteles. A felperes a per folyamán a keresete jogcímét különbözőképpen jelölte meg, követelését jogalap nélküli gazdagodásra (.....Bíróság irata 2007. október 19-i 42. sorszámú felperesi beadvány) és a szerződés semmiségére (Fejér Megyei Bíróság irata 2008. október 16-i 10. sorszámú felperesi beadvány) is alapította.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A felperes a V. FM Kft. által elvégzett előzetes felmérést tudomásul véve írta alá az adásvételi szerződést, nem állt semmiféle kényszer vagy fenyegetés hatása alatt. A felperes ügyleti akaratának megfelelt a szerződés, annak tartalmát előzetesen ismerte, a térmértéket elfogadta. Állította egyébként, hogy az ilyen jellegű ingatlanok esetén a tulajdoni hányadra eső telekérték alapján bonyolította le az adásvételt, mivel a felépítmény értékét műszaki színvonal, házilagos kivitelezésű „toldozgatások-foltozgatások” következtében nem lehetett egzakt módon figyelembe venni. Azzal, hogy a bér a felperes számára a bővítés előtti térmértékhez igazodott, megtörtént a bérbeszámítás. A felperes az erre megszabott határidő alatt az adásvételi szerződést nem támadta meg. Kártérítési igénye pedig megalapozatlan. Tagadta az adásvételi szerződés semmisségét, mert az ingatlan értékesítése megfelelt a jogszabályi követelményeknek. A felperes az ingatlant továbbértékesítette, így a szerződéskötés előtti állapot nem állítható helyre. A felperes egyébként is elmulasztotta az igényérvényesítési határidőt. Állította, hogy a 10/1994. (V. 2.) önkormányzati rendeletnek megfelelt a vételár képzése.

A Fejér Megyei Bíróság 2010. október 5. napján meghozott 27. P. 21.665/2008/38. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 737.280 Ft-ot, ezen összegnek 1999. október 28. napjától 2001.

december 31. napjáig évi 20 %, 2002. január 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %, 2005. január 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a pártfogó ügyvéd munkadíjának viselésére az alperes köteles. Kötelezte az alperest, hogy a Fejér Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására fizessen meg 125.138 Ft költséget.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a Pest Megyei Bíróság alperes tekintetében a pert 2008. október 29. napján jogerőre emelkedett 12. sorszámú végzésével megszüntette.

Előjáróban jelezte, hogy a kereseti kérelem jogcíme tekintetében a felperes és képviselője nyilatkozata között ellentmondás volt. A Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében a bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe. A felperes személyesen mindvégig azt adta elő, hogy az eladási árat kifogásolta, és a szerződést csak azért kötötte meg, hogy ne veszítse el az elővásárlási jogát. Módosított keresetében azt állította, hogy az alperes árképzése jogszabályba ütközött, és ezzel okozott jogellenesen kárt. A felek között nem vitásan adásvételi szerződés jött létre, melynek egyik eleme az ár. A szerződéstől az árképzést nem lehet különválasztani, és csak a szerződési folyamat ezen részére alkalmazni a szerződésen kívüli károkozás szabályait. Az elsőfokú bíróság a nyilatkozatok tartalma alapján azt vizsgálta, hogy a szerződés egészben vagy részben érvénytelen-e. A Ptk. 200. § (2), 239. § (1) bekezdéseinek és az Ltv. 52. § (2), 58. § (1) bekezdéseinek ismertetése után rögzítette, hogy a vételár mértékét, a megfizetés módját és feltételeit az alperes a saját 10/1994. (V. 2.) önkormányzati rendeletében szabályozta. Ez utóbbi 18. §-a határozta meg a forgalmi érték kiszámítási módját. E § (6) bekezdése kimondja, hogy bekölthető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha a lakás a vételi jog jogosultjának vagy az elővásárlási jogosultnak került eladásra. E szerint az alperesnek tekintetbe kellett vennie a felperes értéknövelő beruházásait. Ezek a beruházások - alperes által sem vitatottan - a lakás területének növekedésével jártak. A 24 m² alapterületű szoba, konyha és kamra helyiségekből álló lakásból több ütemben 48 m² alapterületű egy + fél szoba, előszoba, WC, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló lakás lett. Az alperesnek az értékesítéskor betartva az önkormányzati rendelet idézett előírását, a vételárat úgy kellett volna kialakítania, hogy figyelemmel legyen a felperes értéknövelő beruházására. Az alperes előadta, hogy a forgalmi érték megállapításánál csak a telek árat vette alapul, mégpedig azért, mert a felépítmény rossz állagára, állapotára tekintettel az ingatlan értékének számottevő részét a telekár adta. Hivatkozott más perben keletkezett igazságügyi szakértői felülvéleményre, ami ezt a számítási módot az adott terület ingatlanai esetében elfogadottnak és megfelelőnek minősítette. Az elsőfokú bíróság elfogadta azt az alperesi érvelést, hogy a forgalmi érték meghatározása körében az adott épület jellegére tekintettel csak az ún. fajlagos átlagárat és nem az épület egyedi sajátosságait vette figyelembe. Nem

mentesíti azonban a számolásnak ez a módja az alperest az alól, hogy a beruházásokra tekintettel legyen. Az alperes csak az eredetileg 24 m² területű lakás fajlagos értékét vehette volna alapul, így lehetett volna elszámolni a felperesi beruházást. E szerint pedig az ingatlan forgalmi értéke 3.840.000 Ft, aminek 30 %-a (1.152.000 Ft) a bentlakó, elővásárlásra jogosult által fizetendő vételár. Ennek az összegnek a 90 %-a (1.036.800 Ft) erejéig illetve meg a felperest 40 % (414.720 Ft) kedvezmény, és így 737.280 Ft vételárat kellett volna megfizetnie. Miután az alperes jogszabályba ütköző módon nem vette figyelembe a felperesi beruházás ellenértékét, a szerződés részben érvénytelen. Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül megkötötték volna-e. A felperes a magasabb vételárat kifogásolta, nyilvánvaló volt tehát, hogy a szerződést az alacsonyabb áron is megkötötte volna, míg az alperest jogszabály kötelezte a bentlakó bérlővel, mint elővásárlásra jogosulttal a szerződés megkötésére. A szerződés tehát csak a vételár tekintetében érvénytelen, melyet az elsőfokú bíróság akként küszöbölt ki, hogy az alperest a különbözet, vagyis 737.280 Ft megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A marasztalási összeg után alperes által fizetendő késedelmi kamatot a Ptk. 301. § (1) bekezdésére utalással és figyelemmel annak változására állapította meg. Az elsőfokú ítélet részletezte a 2004. december 31. és 2010. június 30. napja közötti időben hatályos jegybanki alapkamatot. A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a pártfogó ügyvéd díjának viselésére a pervesztes alperes köteles, míg a feljegyzett ügyekről szóló rendelkezését az ügyekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Ltv.) 5. § (1) bekezdés b) pontjával indokolta, az előlegezett szakértői díj viselésére vonatkozó döntését pedig a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésével.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte, mentesítését a 737.280 Ft és járulékai megfizetésének kötelezettsége alól. Előadta, hogy az elsőfokú ítélet leszögezte, miszerint a felek között nem vitásan adásvételi szerződés jött létre, melynek egyik eleme az ár, és az árképzés vonatkozásában az elsőfokú bíróság elfogadta azt a védekezését, hogy a forgalmi érték meghatározása körében az adott építmény jellegére tekintettel csak az ún. fajlagos átlagárat és nem az épület egyedi sajátosságait vette figyelembe. A perbeli időszakban azokon az ingatlanokon, ahol az építmények toldalékpépítés esetleg ráépítés folytán nem voltak egységes műszaki állapotúak és szerkezetűek, az elidegenítés során, élve a jogszabályi lehetőséggel, csupán a telek érték lett figyelembe véve, és ezt vetítették vissza az ingatlan tulajdoni hányadára. A felperes a 24 m²-es lakást bővítette, felújította, így az alperes csak az eredeti területű lakás értékét vehette alapul az árképzésnél, és így számolta el a felperes beruházását. 1999. október 28-i szerződéskötéskor az Ltv. és a 10/1994. (V. 2.) önkormányzati rendelet alapján járt el. Helyi rendeletét a perben rendelkezésre bocsátotta, a bíróság azonban a perben kirendelt szakértő pontatlan, jogszabályi és tárgyi tévedéseket tartalmazó véleményére alapozta a döntését, amit még tetézett azzal is, hogy az árképzés vonatkozásában az adásvételi szerződés részbeni érvénytelenségét állapította meg. Az ítélet azon kitétele, miszerint a szerződés a vételár tekintetében érvénytelen,

megalapozatlan, mert az megfelel a hivatkozott törvénynek, az alperes helyi rendeletének. Értelmezhetetlennek minősítette, hogy a forgalmi érték megállapításánál az elsőfokú bíróság elfogadta az alperes eljárását, ugyanakkor az árképzés tekintetében a szerződés részbeni érvénytelenségét állapította meg. Olyan szakértői véleményre alapozta a döntését, amely kizárólag elvi szinten a felperes által készített tervek értékelésére szorítkozhatott, a megvalósulás eredményét sem a térmérték, sem a felhasznált anyagok minősége és kivitelezés szabályossága szempontjából nem elemezte. A szakértő egyoldalúan csak a tervdokumentumok alapján alakította ki a véleményét. Az elsőfokú bíróság azt sem vette figyelembe, hogy a felperes a tényleges kárát sem a pert megelőzően, sem a perben nem igazolta. Nem vette figyelembe, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan többszörösen értékesítésre került, és teljes mértékben átépült. Az elsőfokú bíróság a döntését a szakértői vélemény alapvető tévedéseit figyelmen kívül hagyva hozta meg, noha ezekre az alperes az elsőfokú eljárásban hivatkozott.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, mert a döntést megalapozottnak minősítette. Az alperes nem tett eleget az Ltv. 52. § (2) bekezdésének azon előírásának, hogy a vételár megállapításakor a bérlő lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét a forgalmi értékből levonja. Az alperesnek a vételárat a bérlemény eredeti térmértéke (24 m²) alapján kellett volna meghatároznia. Az alperes árképzése nem felelt meg a saját önkormányzati rendelete 18. § (7) bekezdésének. A szakértői véleménnyel kapcsolatosan írt fellebbezési okfejtésre pedig azt adta elő, hogy az elsőfokú bíróság a számításait nem a szakértői vélemény, hanem az alperes értékbecslése alapján végezte el, így a szakértői vélemény pontatlansága közömbös.

Felperesi fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a 737.280 Ft-ot és kamatait meghaladóan a keresetet elutasító ítéleti rendelkezés (Pp. 228. § (4) bekezdés), a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet ezt meghaladó részeit bírálta felül.

Az alperes fellebbezése a következők szerint kisebb részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, azt az alperes fellebbezése sem érintette.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletben kifejtett jogi állásponttal is egyetértett azzal a pontosítással, hogy a felperest nem elővásárlási jog, hanem vételi jog illette meg. A felperes ugyan hangsúlyozottan kártérítésként jelölte meg a követelését, azonban a per előrehaladtával hivatkozott jogalap nélküli gazdagodásra és a szerződés semmisségére is. Megtámadhatóságra azonban nem hivatkozott, ezért ezzel a kérdéssel az elsőfokú bíróságnak nem kellett foglalkoznia, mégha az alperes több esetben jelezte is, hogy a felperes a megtámadásra biztosított határidőt elmulasztotta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét a Ptk. 200. § (2) bekezdésére tekintettel és a 239. § (1) bekezdése alkalmazásával minősítette részlegesen érvénytelennek. Az Ltv. 52. § (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg -, a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen a) az épület településen belüli fekvése; b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága; c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő; d) a lakás alapterülete és komfortfokozata; e) a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani. E § (2) bekezdése értelmében a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

Az alperes megalkotta a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 10/1994. (V. 2.) önkormányzati rendeletét, ami a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 1. § (1) bekezdés f) pontja és 10. §-a szerint jogszabálynak minősült. Az önkormányzati rendelet 18. §-a szabályozza a lakás vételárának alapját képező forgalmi érték meghatározását. Az (5) bekezdés szerint az értékbecslésnek meg kell állapítania a lakás beköltözhető forgalmi értékét és a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét, mely utóbbival a (6) bekezdés értelmében a beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell. A 19. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a 18. § (6) bekezdése szerint megállapított érték képezi a vételár alapját akkor, ha a lakást a vételi jog jogosultja vagy az elővásárlásra jogosult vásárolja meg.

Az alperes a felperes lakásának forgalmi értékbecslésekor 160.000 Ft/m² fajlagos forgalmi értéket állapított meg, és amikor a lakóingatlan forgalmi értékét 7.680.000 Ft-ban határozta meg, egyértelmű számítás szerint a lakást 48 m² alapterületűként vette figyelembe. A forgalmi értékbecslés ugyan tartalmazta a tulajdoni hányadra jutó telekrészt (587 m²), azonban nem ez volt az eladási ár kalkulálásának egyetlen eleme. Ezt a felpereshez címzett eladási ajánlat sem tartalmazta. Mindez azt jelenti, hogy az alperes a felperes beruházása révén létre jött lakást vette a számítása alapjául figyelmen kívül hagyva a jogszabályi kötelezettséget, miszerint a bérlő lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásával a forgalmi értéket csökkenteni kell. A felperes csatolta az önkormányzati rendelet 18. § (7) bekezdésében szabályozott igazolást, miszerint az általa elvégzett munka sem készpénzfizetéssel, sem bérbeszámítással nem került megtérítésre.

Az alperes tehát a saját önkormányzati rendeletét megsértve határozta meg a vételárát oly módon, hogy figyelmen kívül hagyta a felperes értéknövelő beruházását, melynek következményeként kétszereződött meg a lakás alapterülete. Az alperes az eladási ajánlatával olyan helyzetet teremtett, hogy a felperes a saját maga által létesített építményrészt is kénytelen volt megvásárolni. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság tehát, hogy az 1999. október 28. napján megkötött adásvételi szerződés a vételárra vonatkozó részében jogszabályba

ütközik, és mint ilyen semmis. A szerződéskötés idején hatályos szövegű Ptk. 239. §-a akként rendelkezett, hogy a szerződés részbeni érvénytelensége esetén az egész szerződés csak akkor dől meg, ha a felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg. Jogszabály ettől eltérően rendelkezhet. A vételi jog alapján a felperest megillette az a jog, hogy a lakását megvegye, és ezáltal az alperesnek kötelezettsége keletkezett az eladásra. A perben rendelkezésre álló adatok szerint a felperesnek egyértelmű szándéka volt a lakás megvétele, és nyilvánvaló, hogy azt akkor is megtette volna, ha az eladási árat az önkormányzati rendeletnek megfelelően - ezáltal számára kedvezőbb feltételek mellett - állapítja meg az alperes. Az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi ok kiküszöbölése tárgyában a számítását az önkormányzati rendeletnek mindenben megfelelően végezte el, a számítása helyességével a másodfokú bíróság ezért nem kíván foglalkozni. A fellebbezésben foglaltak miatt annyit jegyez meg, hogy az alperesnek már az elsőfokú eljárásban is az volt nyilatkozata, hogy a vételár meghatározásánál a telekértéket vette figyelembe, és így az megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek. Ezzel szemben tény - ahogy erre az ítélet az előzőekben utalt - hogy a vételárat nem a telek, hanem a lakás értéke alapján határozta meg. A fellebbezésben írtakra tekintettel a másodfokú bíróság rámutat, hogy nincs jelentősége a felperes által létesített bővítmény anyagminőségének, kivitelezésének, mert azt az alperes az árképzés során - bérbeszámítás, megtérítés hiányában - nem volt jogosult figyelembe venni.

A másodfokú bíróság a per főtárgya tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése érintette a perköltséget, illetve a perköltségnek voltak olyan elemei, melyekről a Pp. 253. § (3) bekezdés második mondata folytán fellebbezésre tekintet nélkül tartozik a másodfokú bíróság határozni. A felperes keresetének pertárgyértéke a per során változott, annak legmagasabb mértéke a 15.200.000 Ft-ot meghaladta, az alperes marasztalása 737.280 Ft erejéig történt meg, vagyis a felperes pernyerése 5 %-ra tehető. Ilyen körülmények között az alperes megalapozottan fellebbezte az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését, mert a felperes követeléséhez képest - marasztalása ellenére - nagyobb részben pernyertes lett. Ezért a felperes köteles az alperes képviselőjével a per tartamát figyelembe vevő, de a kifejtett tevékenységet is értékelő jogtanácsosi munkadíj megtérítésére (Pp. 75. § (2) bekezdése). Ugyancsak a pernyerési arányra tekintettel mentesítette az alperest a másodfokú bíróság a pártfogó ügyvéd díjának viselése alól. Az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a pernek a Pest Megyei Bíróság előtti szakaszában keletkezett szakértői díj viselésének tárgyában, melyről szóló döntést a másodfokú bíróság akként pótolta, hogy az figyelemmel a felperes költségmentességére az államot terheli (Pp. 84. § (1) bekezdés b) pont, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §).

A másodfokú eljárásban pervesztes alperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes képviselőjével felmerült pártfogó

ügyvédi díj viselésére, melyről szóló rendelkezés a Pp. 87. § (2) bekezdésén alapult. A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az alperes személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli (Itv. 5. § (1) bekezdés b) pont, 74. § (3) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet és 14. §).

, 2011. március 24.

Dr. Tölg-Molnár László sk.
a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna sk.
előadó bíró

Dr. Molnár József sk.
bíró

A kiadmány hitelül: