



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.547/2025/10.

A felperes:

Felperes1
felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd1 ügyvéd)
ügyvéd1 címe

Az alperes:

Alperes1
alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvéd2 Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd2 ügyvéd)
ügyvéd2 címe

A per tárgya: szerződésszegés, szerződés érvénytelensége jogkövetkezményének alkalmazása

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 2.P.20.659/2023/47-II.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.550.000 (ötmillió-ötszázötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes mint vevő és az alperes mint eladó között 2022. július 6. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest belterület helyrajzi szám2 hrsz.-ú (a továbbiakban: alsó telek) és a helyrajzi szám13 hrsz.-ú (a továbbiakban: felső telek) ingatlan adásvétele tárgyában 900.000.000 forint vételár megfizetése ellenében. A szerződés II/2. pontjában a felek kijelentették, hogy a két ingatlant csak együttesen lehet átruházni, azok vételárát egy összegként kezelik, így a vételár szerződésben rögzített részleteit ingatlanonként nem kívánják megbontani. A szerződés II/3. pontjában a felek 135.000.000 forint foglalót kötöttek ki, míg a II/4. pont értelmében a felperes 65.000.000 forint vételárelőleg megfizetését vállalta, mindkét összeget a szerződés aláírásától számított három napon belül. A szerződés III/4. pontjában a vevő kijelentette, hogy az ingatlanokat többször megtekintette, azok állapotáról meggyőződött, eladó az ingatlanokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének a valóságnak megfelelően teljes mértékben eleget tett, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekbe foglalt szavatosságon túl semmilyen garanciát, jótállást nem vállal. A szerződés V/4. pontja szerint a vevő vállalta, hogy négy éven belül lakóházat épít az ingatlanokon, így kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján járó illetékmentességet.

[2] A felperes a 65.000.000 forint vételárelőleget és a 135.000.000 forint foglalót 2022. július 7. napján megfizette az alperesnek, majd 2022. november 22. napján az alsó telek hibájára hivatkozással – miszerint az nem építési telek – az adásvételi szerződéstől elállt.

[3] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság elsőlegesen kötelezze az alperest 65.000.000 forint és 270.000.000 forint, valamint ezen összegek után 2022. július 6. napjától a kifizetés napjáig járó, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére, míg – helyesen – másodlagosan a bíróság állapítsa meg a felek közt létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét, és az érvénytelenség jogkövetkezményeként kötelezze az alperest eredeti állapot helyreállítására.

címén 200.000.000 forint és ennek 2022. július 6. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata megfizetésére. A keresettel érvényesített jogként az elsődleges keresetét elsődlegesen a Ptk. 6:62. §-ára és 6:140. §-ára, az alperes tájékoztatási kötelezettségének megszegésére alapított érdekmúlás miatti elállásra, másodlagosan az alperes hibás teljesítése okán a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésére és 6:159. § (2) bekezdés b) pontjára alapította. Másodlagos keresete tekintetében érvényesített jogként elsődlegesen a Ptk. 6:91. § (1) bekezdését, másodlagosan a Ptk. 6:90. § (1) bekezdését, az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása tekintetében a Ptk. 6:112. § (1) bekezdését jelölte meg.

Az érvényesített jog alapjául szolgáló tényként előadta, hogy a felek adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanok tekintetében. Állította, hogy a szerződéskötés előtt tájékoztatta az alperes képviselőjében eljáró személyt, hogy mindkét telken többlakásos társasházát kíván építeni. Az alperes képviselője a személyes egyeztetésen azt a tájékoztatást adta, hogy mindkét telek építési telek. Előadta: az alsó telek ugyan határos közterülettel, azonban gépjárművel közterületről közvetlenül nem közelíthető meg, és az a jövőben sem várható, mivel az alsó telek „csak gyalogos közlekedésre (Önálló gyalogos utak) szánt” közterülethez kapcsolódik. Ezért az nem felel meg az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (kerület 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 33. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt azon követelménynek, hogy megközelíthetősége gépjárművel közterületről közvetlenül biztosított legyen, így arra lakóház nem építhető.

Jogállítása szerint az alperes annak ellenére, hogy tudomással bírt az alsó telek lényeges tulajdonságáról, miszerint az nem építési telek, arról őt nem tájékoztatta sem a szerződéskötést megelőzően, sem a szerződéskötéskor, így a Ptk. 6:62. §-a szerinti tájékoztatási kötelezettség megszegése miatt a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése alapján jogszerűen állt el a szerződéstől.

Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az alperes hibásan teljesített, mert a jogilag oszthatatlan egységként megvásárolt ingatlanok egyike, az alsó telek nem felelt meg az OTÉK 33. § (1) bekezdésének, így nem alkalmas építési teleknek. Mivel az alperes tudomására hozta, hogy milyen célból kívánja megvásárolni az ingatlanokat, ezért az alperes szolgáltatása a teljesítés időpontjában a Ptk. 6:123. § (1) bekezdés a) pontja szerint nem felelt meg a jogosult által meghatározott célnak. A szerződéses tárgyalások során a telkeket építési telekként határozták meg, e megállapodás a szerződés részévé vált, így az alsó telek a szerződésben meghatározott feltételeknek sem felel meg. Mindezek okán az alperes hibásan teljesített, ezért megalapozottan állt el a szerződéstől. A jogszerű elállás folytán az alperes köteles elszámolni a vételárelőleg címén megfizetett 65.000.000 forinttal, és mivel a szerződésszegő magatartása, illetve hibás teljesítése miatt hiúsult meg a szerződés, a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése alapján köteles a foglaló kétszeresének visszatérítésére is.

[4] Az érvénytelenség megállapítása és jogkövetkezmény alkalmazása iránti másodlagos keresete tekintetében elsődleges jogállítása az volt, hogy az alperes szándékosan megtévesztette, amikor valótlan tájékoztatást adott arról, hogy mindkét telek építési telek. Másodlagos jogállítása szerint tévedésben volt a tekintetben, hogy az alsó telek építési telek, e tévedését az alperes okozta vagy felismerhette. Ha pedig tévedését nem az alperes okozta, vagy azt nem ismerhette fel, úgy ugyanabban a téves feltevésben voltak. A beépítésre való alkalmasság a felperes szerződéskötési akaratát befolyásoló lényeges körülmény, melynek hiányában nem kötötte volna meg a szerződést.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

A tájékoztatási kötelezettség megsértésére alapított elsődleges kereset tekintetében arra hivatkozott, hogy az alperes és képviselője soha nem tett olyan nyilatkozatot, hogy az alsó telek építési teleknek minősül, laikusként erről tudomással sem rendelkeztek. A felperes az ingatlanok természetbeni állapotáról, jogi helyzetéről semmilyen tájékoztatást nem kért. A szerződés nem utal arra, hogy az ingatlanok építési telkek lennének, az V.4. pont pedig csak az illetékkedvezmény igénybevétele érdekében tett kötelezettségvállalás. Az alsó telek a telekalakítást megelőzően sem volt gépjárművel megközelíthető, amiről a felperes tudott, mivel megtekintette az ingatlanokat. Hivatkozott arra is, hogy az alsó telek jogilag építési teleknek minősül, mivel a gépjárművel történő megközelíthetőség a jövőben megvalósítható. Mindezek okán tájékoztatási kötelezettségét nem szegte meg, ami egyébként sem adna alapot az elállásra, mivel ahhoz a Ptk. 6:62. § (3) bekezdése más jogkövetkezményt fűz.

Nem teljesített hibásan sem, az ingatlanok megfelelnek a jogszabályban és a szerződésben megállapított minőségi követelményeknek. Nincs olyan jogszabály ugyanis, amely az ingatlan kötelező tulajdonságaként írná elő, hogy építési teleknek minősüljön, míg a szerződésben az alperes nem szavatolt ezért. Nem vitatta, hogy képviselője tudomással bírt arról, hogy a felperes az ingatlanokon lakóingatlan-beruházást kíván megvalósítani, ugyanakkor az ingatlanok mint dologösszesség alkalmasak építési beruházás megvalósítására, még abban az esetben is, ha az alsó telek nem minősül építési teleknek. Ezért az ingatlanok megfelelnek a Ptk. 6:123. §-a szerinti követelményeknek. Vitatta azt is, hogy az alsó telek nem építési telek, de még ha teljesítése hibás is lenne, úgy a felperes a hibát ismerte, vagy ismernie kellett. Mindezek okán a felperes elállása jogellenes.

Az érvénytelenségi kereset tekintetében arra hivatkozott, hogy az alperes nem tévesztette meg a felperest, ilyen szándékos és célzatos magatartást nem tanúsított. A felperes vételi szándéka nem csak abban az esetben állt fenn, ha az alsó telek építési teleknek minősül, mert már a telekalakítást megelőzően is meg kívánta szerezni az ingatlanokat. Az alperes és képviselője soha nem állította, hogy az alsó telek építési telek, de ha állította volna is, az valós lenne. A felperes nem volt tévedésben sem, illetve esetleges tévedését felismerhette. A felperes valamennyi jogcímen előterjesztett igényének érvényesítését kizárja, ha a felperes tudott, vagy tudnia kellett arról a körülményről, melyre igényét alapítja.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletében a kereseteket elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 7.048.500 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 6:62. § (1)-(3) bekezdését, 6:157. § (1) bekezdését, 6:185. § (3) bekezdését, 6:91. § (1) bekezdését, 6:90. §-át. Rögzítette, hogy a perbeli jogvita központi kérdés az alsó telek gépjárművel történő megközelíthetőségének kérdése, illetve az építési teleknek történő minősíthetőség képezte. Az OTÉK 33. § (1) bekezdés a) pontjának és 1. számú melléklet 30. pontjának idézésével megállapította, hogy az építési telek fogalma és a megközelíthetőség kérdése a 2024. december 31. napjáig hatályban volt szabályozás alapján akként függött össze, hogy a megközelíthetőség az épület elhelyezésének feltétele volt. A felperes állította, az alperes pedig nem vitatta, hogy a két ingatlan átruházására dologösszességgként került sor, ezt az elsőfokú bíróság ítélete alapjául elfogadta. Ez azt jelenti, hogy a felek a fizikailag egyébként osztható szolgáltatásokat, a két különálló ingatlant jogilag oszthatatlannak minősítették, így a keresetet is annak tükrében kellett vizsgálni, hogy a per tárgyát nem két különálló ingatlanra megkötött adásvételi szerződés, hanem egy ingatlanegyüttesre (egyetlen egységes birtoktestre) kötött adásvételi szerződés képezte. Mivel azt a felperes sem tette vitássá, hogy az ingatlanegyüttes gépjárművel megközelíthető, azon építési beruházás megvalósítható, ezért e körülmény már önmagában, minden további vizsgálat nélkül a kereset megalapozatlanságát eredményezi.

Ugyanakkor azt is megállapította, hogy a keresetek egyéb okból sem alaposak. Arra a következtetésre jutott, hogy a felperes gazdasági társaság volta, tevékenységi köre és vezető tisztségviselője, tanú9 bemutatkozó e-mailje alapján professzionális ingatlanberuházónak minősül. Megállapította azt is, hogy a perbeli események egy része a felperesi gazdasági társaság létrejöttének időpontját megelőzi, ami abból ered, hogy a felperes kifejezetten projektcéggént alakult, ezt megelőzően a cég neve1 Kft. járt el vevőjelölti pozícióban. Az alperes ezzel szemben laikus magánszemély, aki a perbeli ingatlant természetes személyként, magáncélra vásárolta és sem ő, sem képviselője, név tekintetében nem merült fel olyan adat, mely ingatlanberuházói tapasztalatra utalna.

A felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés szövege alapján az elsőfokú bíróság megállapította, a perbeli ingatlanok megközelíthetősége, építési teleknek minősülése, beruházási célra alkalmassága kapcsán a szerződés semmilyen kikötést nem tartalmaz annak ellenére, hogy a felperes előadása szerint beruházási céllal keresett ingatlant, és a szerződést saját jogi képviselője szerkesztette. A szerződés nem utal semmilyen beépíthetőségi paraméterre, nettó hasznos alapterületre, az elhelyezhető épületek számára. Amennyiben a felperes számára az alsó telek építési teleknek minősülése valóban kiemelt fontossággal bírt, úgy ezt mint lényeges körülményt az alperes tudomására kellett volna hoznia, erre az adásvételi szerződésben a Ptk. 6:63. § (2) bekezdése szerint kifejezett kikötéseket kellett volna tennie, ilyenre azonban nem került sor. A szerződés V.4. pontja valójában az illetékkedvezményrel összefüggő, az adóhatósághoz címzett nyilatkozat. Azt is megállapította, hogy tanú9 a konkrét vételi ajánlat megtételekor, 2022. május 25. napjáig még nem is találkozott az alperes képviselőjével, nével, erre csak időben később került sor. A felperes az utolsó perfelvételi tárgyaláson pedig a tájékoztatás hiányával kapcsolatos nyilatkozatait akként tartotta fenn, hogy mindössze egyetlen alkalommal történő tájékoztatást, mégpedig a bev.kp neve bevásárlóközpontbeli személyes találkozás során elhangzott állítólagos tájékoztatást tette a per tárgyává, ez azonban időben későbbi, mint a vételi ajánlat megtétele. A felperes elismerte, hogy tanú7 és tanú8 e-mailjeiben foglaltak nem alperestől származó tájékoztatások és nem cáfolta azt sem, hogy egyéb érdekelt1 sem volt jogosult az alperes helyett és nevében jognyilatkozatot tenni. E tények és a perbeli események időrendje logikailag kizárja, hogy név állított téves tájékoztatásának bármilyen jelentősége lett volna, az okirati bizonyítékok szerint a vételi ajánlatot megelőző vételi szándéknyilatkozat valójában tudomást sem vett az időközbeni telekalakításról. A felperestől mint professzionális ingatlanberuházótól elvárható, hogy a szerződéskötést megelőzően önállóan tájékozódjon arról, hogy jövőbeli céljainak az ingatlanok megfelelnek-e. A rendelkezésre álló adatok szerint ezt meg is tette, hiszen a helyszínt tanú9 személyesen bejárta, arra ingatlanpiaci szakértelemmel rendelkező személyt vitt, majd a szerződéskötést megelőzően megbízott egy építész tervező csapatot is a beépíthetőségi számítások elvégzésével, a szerződés tervezetét pedig saját ügyvédjével készítette el. Mindezek alapján megállapította, hogy a felperes szerződéskötési akaratát minden befolyástól mentesen úgy alakíthatta ki, hogy ahhoz már előzetesen minden ingatlanpiaci, építész tervezői és jogi segítséget megkapott. Ebből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, minden jogi alapot nélkülöz, hogy a felperes a laikus magánszemély alperesen kéri számon saját kellő tájékozódásának, körületekintésének hiányát. Sem a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése, sem a 6:123. § (1) bekezdés a) pontja sem értelmezhető úgy, hogy egy építési jogi vagy ingatlanberuházói szaktudással nem rendelkező laikus magánszemély egy professzionális építési beruházó céggel szemben annak jövőbeli beruházása minden műszaki paramétere megvalósíthatóságaért felelősséggel tartozzon anélkül, hogy azokat a szerződés egzakt módon tartalmazná és azok megvalósíthatóságára a szerződésben kifejezett kötelezettséget vállalt volna. Utalt arra is, a vételi szándék kialakulása és a vételi ajánlat megtétele is korábbi, mint az alperesi képviselővel történt találkozás. Kiemelte, a szerződéskötéskor konkrét tervek még a felperes saját előadása és tanú9

tanúvallomása szerint sem léteztek, ezért értelmezhetetlen, hogy milyen konkrét céloknak való megfelelés az, amelyért az alperes felelősséggel tartozna.

Hangsúlyozta, valamennyi jogcím érvényesíthetőségét kizárja, ha a felperes tudott arról a körülményről, melyre keresetét alapította. Ez a tájékoztatási kötelezettség megszegése, a hibás teljesítés és a tévedés kapcsán magából az anyagi jogi szabályozás szövegéből egyértelműen kitűnik. A megtévesztés esetén a Ptk. ilyen rendelkezést szövegszerűen ugyan nem tartalmaz, azonban a valós helyzet ismerete e jogcím esetén is kizárja az igényérvényesítést, mivel ha valaki a megtévesztés felismerve, a valós helyzet ismeretében is megkötötte a szerződést, akkor akarathibáról nincs szó. Jóllehet az alperest kétségkívül tájékoztatási kötelezettség terhelte az adásvételi ügylet során a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai alapján, ez azonban nem terjed odáig, hogy egy professzionális építési beruházó cég és egy laikus magánszemély viszonylatában az előbbi konkrét építési jogi fogalmak kritériumainak teljesülését, az OTÉK 1. számú melléklet 30. pont c) alpontjában írt szabályoknak való megfelelést kérje számon anélkül, hogy erre nézve a megkötött szerződés bármilyen kifejezett rendelkezést tartalmazna. Nem annak van tehát jelentősége, hogy az alperes képviselője használta-e az „építési telek” kifejezést a felek szóbeli egyeztetése során, hanem legfeljebb annak, hogy állította-e azt ténybelileg valótlanul, ezért jogilag felróhatóan, hogy az alsó telek gépjárművel megközelíthető, másrészt, hogy tanú9 tisztában volt-e azzal, hogy az alsó telek gépjárművel nem közelíthető meg. A felperes maga sem állította, hogy név ilyen tartalmú valótlan tájékoztatást adott volna. tanú9 szerződéskötés kori tudattartalmát illetően pedig tanúvallomása és tanú7 2022. március 31-i e-mailje alapján megállapítható, hogy az alsó telek megközelíthetlenségével, az út kiépítésének szükségességével pontosan tisztában volt, a szerződést e tényről tudva, azt elfogadva kötötte meg. Az alperes által kreált „jogi értelemben vett megközelíthetőség” fogalma nem értelmezhető, mivel a megközelíthetőség ténykérdés. Az ingatlan megközelíthetővé tétele azonban releváns annyiban, hogy tanú9 tanúvallomása szerint a felperes valójában maga is pontosan ezzel a feltételezéssel kötötte meg a szerződést, mely legfeljebb a Ptk. 6:92. § (1) bekezdése szerinti titkos fenntartásnak minősülhet, az a felperes számára a szerződéskötéskor pontosan ismert volt. Ez azonban a szerződés érvényességét nem érinti, és nem értékelhető a tájékoztatási kötelezettség, illetve a hibás teljesítés körében sem. Az azonban, hogy pontosan milyen jogi és műszaki feltételek mentén építhető ki az útkapcsolat, már teljes egészében kívül esett a jelen per keretein, ezért azt az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. Rámutatott, az előzetes szakhatósági állásfoglalás az utóbb jogerősen befejezett telekalakítás, az ahhoz adott szakhatósági állásfoglalás tükrében súlytalan, ugyanakkor a felperes által csatolt BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály szakmai nyilatkozata szerint az alsó telekre építési engedély kiadható. Emellett az OTÉK 2024. december 31. napján hatályát veszítette, a telek beépíthetőségének már nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés.

Az elsőfokú bíróság összességében arra a következtetésre jutott, hogy az alperes tájékoztatási kötelezettségét nem szegte meg, nem teljesített hibásan sem, így a felperes elállása jogellenes, ekként joghatás kiváltására alkalmatlan. Ebből okszerűen következik az is, hogy a szerződés teljesítésének alperesi érdekkörben történő meghiúsulása sem következett be az állított okból, így a foglalt kétszerese visszakövetelésének jogszabályi feltételei sem állnak fenn. A perbeli szerződés továbbá a felperes által állított ténybeli és jogi okokból nem érvénytelen. Mindezek okán az elsőfokú bíróság a kereseteket elutasította.

Az előterjesztett tanúbizonyítási, illetve iratbeszerzés iránti bizonyítási indítványokat a kifejtett álláspontjára figyelemmel szükségtelennek tartotta, ezért azokat mellőzte. Szakértői kompetenciába tartozó szakkérdést nem észlelt, így a szakértő kirendelése iránti indítványt sem teljesítette. A felperes utólagos bizonyítás iránti indítványát pedig figyelmen kívül hagyta, mivel a felperes a határidő megtartását nem igazolta. Kiemelte, semmilyen

jelentősége nincs e körben annak, hogy a felperesi jogi képviselő, illetve a felperes érdekében eljáró sértetti jogi képviselő milyen időpontban küldte meg az új bizonyítékkal szolgáló büntetőeljárási iratokat. Relevanciával csak az bír, hogy maga a felperes mikor szerzett tudomást az új bizonyítékokról, ennek időpontja pedig a sértetti jogi képviselő általi megismeréssel bekövetkezett. Ez utóbbi időpontja nem ismert, arra az utólagos bizonyítási indítvány semmilyen előadást nem tartalmazott, hiánypótlásnak pedig a Pp. 220. § (6) bekezdése alapján nincs helye.

[7] A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és kereset teljesítését, valamint az alperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Fellebbezése indokolása szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Ptk. 6:62. §-át, 6:140. §-át, 6:157. § (1) bekezdését, 6:159. § (2) bekezdés b) pontját, 6:185. § (3) bekezdését, 6:90. § (1) bekezdését, 6:91. § (1) és (3) bekezdését, továbbá a Pp. 276. §-át és 279. §-át. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényeket nem értékelte megfelelően, ezért helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy felperes elállása jogellenes volt. A felek nyilatkozatait, miszerint az alperes semmiféle tájékoztatást nem adott az ingatlanról, nem értékelte kellő súllyal és nem folytatott le mindenre kiterjedő bizonyítást, a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte. Elsődlegesen azt kellett volna vizsgálnia, hogy az alperes eleget tett-e tájékoztatási kötelezettségének, ez pedig teljesen független attól, hogy az alperes laikusként vagy professzionális ingatlanberuházóként járt el. Az alperes saját nyilatkozata szerint a felperest semmiről nem tájékoztatta, így már ez alapján is megállapítható, hogy megsértette a Ptk. 6:62. §-ában és 1:4. § (1) bekezdésében foglaltakat. Saját felróható magatartására pedig előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Az alperes az ingatlan tulajdonságát lényegesen érintő információt hallgatott el felróható módon, így nem hivatkozhat arra, hogy a felperes a tévedését felismerhette volna. A perben nem merült fel konkrét adat arra, hogy az alperesnek ingatlanberuházói tapasztalatai voltak, ugyanakkor több olyan ingatlanügyletet bonyolított le (adásvételi szerződés megkötése, telekalakítás, KÉSZ módosítás iránti kérelem), melynek célja az ingatlanok számának, méretének gyarapítása és ezekből olyan beépítésre alkalmas ingatlan létrehozása, melyet kiemelt áron értékesíthet, így nem tekinthető laikusnak. Tudomással bírt arról is, hogy a felperes azzal a szándékkal vásárolja meg az ingatlanokat, hogy azokra lakóházat építsen. Azzal is tisztában volt, hogy a felperes az alsó telekre akkor sem fog tudni építési engedélyt szerezni, ha képes az út kiépítésére. Pontosan tudta, hogy az építési engedély megszerzésének nem az alsó telek jelenlegi természetbeni állapota, hanem az a jogi anomália az akadálya, hogy a telek nem felel meg az építési telek fogalmának, mert nincs és a jövőben sem lesz gépjármű közlekedésre alkalmas közterületi kapcsolata, mivel az önkormányzat az alsó telekhez kapcsolódó közterületet „KT-KGY csak gyalogos közlekedésre szánt” övezetbe sorolta, ezért településképi vélemény megszerzésére nincs lehetőség. Hangsúlyozta, az önkormányzat az előzetes szakhatósági állásfoglalásban egyértelműen rögzítette, hogy a telekalakításhoz nem járul hozzá. Döntése indokolása szerint a szabályozási terv a utcanév² helyrajzi szám²-ú ingatlannal érintkező részét „KT-KGY-önálló gyalogos utak területe” övezetbe sorolta, kiépítése a nagy tereplejtés miatt csak gyalogos közlekedésre alkalmas módon várható, tehát a jövőben sem lesz az ingatlannak gépjármű közlekedésre alkalmas közterületi kapcsolata. Az állami főépítész állásfoglalása ellentétes az önkormányzat előzetes állásfoglalásában rögzítettekkel. Az elsőfokú bíróságnak ezt az ellentmondást fel kellett volna oldani, mivel a felperes a telekalakítási eljárás jogszerűségében és a közhiteles ingatlan-nyilvántartási adatokban bízva döntött az ingatlanok megvásárlása mellett, ugyanis alappal feltételezte, hogy az ingatlannak nincs olyan rejtett hibája, ami az építési engedély kiadásának akadálya. Nem értékelte az elsőfokú bíróság, hogy

a telekalakítást engedélyező határozat jogszabályba ütközik, mert a telekalakítás nem felel meg a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdésében és az Étv. 23. § (1) bekezdésében foglaltaknak. Azt, hogy az alsó telekre vonatkozó építési engedély kiadását gátló probléma továbbra is fennáll, az alperesnek közölnie kellett volna a felperessel. Az előzetes szakhatósági állásfoglalás az elsőfokú bíróság ítéletével szemben nem tekinthető súlytalannak. Az alperesnek szerződéses és a Ptk. 6:62. §-a szerinti jogszabályi kötelezettsége volt, hogy a felperes ügyleti szándékát jelentősen befolyásoló jogi akadályról, az előzetes szakhatósági állásfoglalásról tájékoztassa a felperest. Ehhez képest másodlagos a felperes megvizsgálási kötelezettsége. Olyan információ felkutatása, amely kizárólag az alperes birtokában van, nem várható el a felperestől, különösen egy olyan jogi anomáliáé, melyet az építési hatóság sem ismer fel. Az építési engedélyezési eljáráshoz településképi véleményt nem tudott volna beszerezni, ezért az alsó telekre nem kapott volna építési engedélyt.

Összességében az ítélet indokolásában foglaltakból arra lehet következtetni, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a jogvita lényegét. A jelen per és az elállás alapját ugyanis nem az út felperes által is felismerhető természetbeni hiánya, hanem az út kiépítésének jogi akadály képezte, melyről az alperes – bár az információ birtokában volt – nem tájékoztatta a felperest. Az alperes tehát a Ptk. és a szerződés szerinti tájékoztatási kötelezettségét megsértette, nem tájékoztatta a felperest az ingatlan lényeges tulajdonságairól. A jogi akadályok eltitkolásával a felperest tévedésbe ejtette és tévedésben tartotta. A felperes tévedésben volt, amikor abban a hitben vásárolta meg az ingatlanokat, hogy az út kiépítését követően az alsó telekre is építési engedélyt tud szerezni. Az is egyértelműen megállapítható, hogy az alperes teljesítése hibás volt, mert az alsó telek olyan rejtett hibával rendelkezik, melyről az alperes nem tájékoztatta a felperest, és az arra vonatkozó dokumentációt nem adta át. A felperestől pedig nem volt elvárható, hogy az ingatlan rejtett hibáját felismerje. A felperes mindent megtett megvizsgálási kötelezettségének keretein belül: a közhiteles információkat beszerezte, az ingatlant megtekintette, és a telekalakítás jogszerűségében bízva kötötte meg a szerződést. Tudta, hogy az alsó telek gépjárművel nem közelíthető meg, azonban azt, hogy oda utat építeni a jövőben sem lehet, az alperesi tájékoztatás hiányában nem ismerhette fel sem szemrevételezéssel, sem egyéb módon. A felperes elállása tehát jogszerű volt. A dologösszesség kapcsán hangsúlyozta, az egyes ingatlanok vételárát külön-külön kifejezetten az alperes határozta meg közel azonos összegben, így a felek nem egy egységes birtoktestre, hanem két különálló ingatlanra kötöttek szerződést, pusztán azok jogi sorsa és a vételárfizetés körében minősítették jogilag oszthatatlannak a szerződést. Az, hogy az ingatlanegyüttes gépjárművel megközelíthető, nem jelenti, hogy az önálló ingatlanok mindegyikénél teljesül ez a körülmény. A feleket az együttműködési kötelezettség már a szerződéses tárgyalások során is terheli, az alperes már ezt megelőzően utánajárt a beépítéssel kapcsolatos információknak és ennek ismeretében szándékosan tévesztette meg a felperest.

Az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat is, mivel nem indokolta meg részletesen a bizonyítási indítványok mellőzésének okait, csak visszautalt a kifejtett álláspontjára.

Összességében az elsőfokú bíróság kizárólag az egyik szerződő fél felelősségét vizsgálta és vont le jogkövetkezményeket, annak ellenére, hogy a perben egyértelműen bizonyította, hogy az alperes már a szerződéskötést megelőző tárgyalások során elmulasztotta teljesíteni az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét.

[8] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Azzal érvelt, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, és abból helytálló jogi következtetést vont le. A felperes az ingatlanokat dologösszességként vásárolta meg, amit a felek az adásvételi szerződés II.2. pontjában is rögzítettek. A felperes erre alapította keresetét, amit az alperes nem vitatott, így azt az elsőfokú bíróság okszerűen fogadta el valósnak, ezért a felperes a Pp. 373. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a másodfokú eljárásban nem hivatkozhat a dologösszesség hiányára. A dologösszességként történő átruházás tényéből pedig az elsőfokú bíróság helyes jogi következtetést vont le, ezért a fellebbezés már ez okból alaptalan.

Az alperes nem sértette meg tájékoztatási kötelezettségét sem. Okszerűen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes professzionális ingatlanberuházó, az alperes pedig laikus magánszemély. Ez az okszerű következtetés nem bírálható felül azon az alapon, hogy az alperes az elsőfokú eljárást megelőzően adásvételi szerződést kötött, telekalakítást végzett és KÉSZ módosítás iránti kérelmet terjesztett elő. Hangsúlyozta, az alperes tájékoztatásának, illetve a tájékoztatás hiányának nincs jelentősége, mert a felperes vételi ajánlatát már a személyes találkozó előtt megtette, az általa megbízott szakemberektől előzetesen minden ingatlanpiaci, tervezői és jogi segítséget megkapott, az ingatlanokat többször megtekintette és a szerződéskötés során sem jelezte, hogy az alsó telek külön megközelíthetőségének kiépítése lényeges körülmény lenne. Ebből logikusan következik, hogy a tájékoztatástól függetlenül alakította ki vételi szándékát. Hivatkozott arra is, tájékoztatási kötelezettsége nem terjedt ki a felperes által állított körülményekre, mivel a Ptk. 6:62. §-a szerinti általános tájékoztatási kötelezettség nem terjedt odáig, hogy konkrét építési jogi kritériumok teljesítéséről tájékoztassa a felperest, másrészt az utóbb jogerősen bejegyzett telekalakítás és a kormányhivatal szakmai nyilatkozata tükrében az előzetes szakhatósági állásfoglalás súlytalan. Az elsőfokú bíróságnak nem azt a „jogi anomáliát” kellett feloldania, hogy a kormányhivatal szerint az alsó telek alkalmas építési beruházásra, az önkormányzat szerint pedig nem, hanem a keresetről kellett döntenie. Az elsőfokú bíróság okszerű döntést hozott az előzetes szakhatósági állásfoglalás relevanciájának hiányáról, ezért helyesen állapította meg, hogy arról az alperesnek nem kellett tájékoztatnia a felperest. A felperes soha meg sem kísérelte az építési engedély beszerzését, így az ennek lehetetlenségére vonatkozó valamennyi nyilatkozat spekuláció. Ha pedig az önkormányzat megtagadná a településképi vélemény kiadását, vagy a kormányhivatal az építési engedély kiadását, úgy ezt a felperes közigazgatási perben teheti vitássá. Ezen túl a felperes tudott arról, hogy az alsó telek gépjárművel nem közelíthető meg, és arról is, hogy a közúti kapcsolat kialakítása szükséges, mivel az ingatlanokat többször megtekintette, így a kereset ez okból is elutasítandó volt. Azzal is érvelt, hogy a Ptk. 6:62. § (3) bekezdése a tájékoztatási kötelezettség megsértése esetére kártérítési kötelezettséget ír elő, nem teszi ugyanakkor lehetővé a 6:140. § alkalmazását, így az elállás jogellenes.

A hibás teljesítéssel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a felperes e körben nem jelölte meg, hogy az elsőfokú ítéletet pontosan milyen okból tartja jogszabálysértőnek. A tájékoztatási kötelezettség, illetve a dokumentáció átadási kötelezettség állítólagos megsértése nem hibás teljesítés, és a felperes ezekre az elsőfokú eljárás során nem is hivatkozott, azzal kapcsolatos szavatossági igényt nem érvényesített, így arra a másodfokú eljárásban sem hivatkozhat. Az alsó telek hibáját csak akkor képezi az, hogy nem minősül építési teleknek vagy arra építési engedély nem adható, ha ebben a felek megállapodtak, az a szerződés részévé vált. A beépíthetőségi elvárások a szerződésben egyáltalán nem szerepelnek, és a felperes azt sem bizonyította, hogy azokat az alperes tudomására hozta. Az alperes ugyanis nem felelhet egy olyan projekt megvalósíthatóságáért, melynek műszaki tartamát még a felperes sem ismeri a szerződéskötéskor. Ebből következően az ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatos felperesi elvárások nem váltak az adásvételi szerződés részévé. Ugyanakkor az alsó telek építési telek és arra építési engedély kiadható a végleges telekalakítási határozat és a kormányhivatal

szakmai nyilatkozata alapján, figyelemmel az időközbeni jogszabályváltozásra is. A felperes tudomása pedig ez esetben is kizárja a szavatossági igényt.

A tévedés, megtévesztés körében a fellebbezés nem jelöli meg, hogy az elsőfokú ítélet mely rendelkezéseit és mely okból tartja jogszabálysértőnek. Kiemelte, a felperest nem tévesztette meg, az út kiépíthetőségével kapcsolatos körülmények nem képezik a per tárgyát, a felperes pedig tudta, hogy az alsó telek gépjárművel nem közelíthető meg és közút kiépítése szükséges.

Az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének eleget tett, az elsőfokú ítéletből ugyanis világosan kiderül, hogy az ítéletben kifejtett jogi álláspontjára tekintettel mellőzte a felperes bizonyítási indítványát.

[9] A fellebbezés nem alapos.

[10] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a – valódi és látszólagos – keresethalmazatban előterjesztett keresetei teljesítését kérte, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 358. § (5) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett rendelkezése, így azt a másodfokú bíróság teljes egészében bírálta felül a fellebbezési kérelem és annak indokai mentén.

[11] Az ítéltábla mindenekelőtt hangsúlyozza, a másodfokú bíróságot a fellebbezési eljárásban a fellebbezési kérelem korlátai kötik. Ilyen fellebbezési korlátnak minősülnek a Pp. 370. § (1) bekezdés és 371. § (1) bekezdés b) pontja alapján a fellebbezési kérelem és annak indokai. A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét csak a fellebbezés e korlátai között gyakorolhatja, ezért a felülbírálat tárgyát kizárólag a fellebbezési kérelem és annak indokai képezhetnék.

[12] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével is egyetértett, annak jogi indokait azonban csak részben osztotta a következők szerint.

[13] A Ptk. 6:140. § (1) bekezdése akkor teszi lehetővé a szerződésszegés jogkövetkezményeként a szerződéstől történő elállást, ha e törvény – azaz a Ptk. – eltérően nem rendelkezik. A Ptk. 6:62. § (3) bekezdése azonban az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegéséhez a Ptk. 6:140. § (1) bekezdésében írt elállási jogtól eltérő jogkövetkezményt fűz, amikor kifejezetten akként rendelkezik, hogy ha a szerződés létrejön, az a fél, aki az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét megszegi, köteles a másik fél ebből származó kárát a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint megtéríteni. Az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megsértésének jogkövetkezménye tehát a kártérítés. Mindez azt jelenti, hogy a felperes az együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megszegésére alapítottan nem jogosult a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése alapján a szerződéstől elállni, ezért az erre alapított keresete önmagában ez okból alaptalan volt.

[14] A felperes elsődleges keresetét másodlagosan hibás teljesítésre alapította. E körben elsőként hangsúlyozza az ítéltábla, hibás teljesítés a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése értelmében akkor áll fenn, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli két ingatlan átruházására dologösszességként került sor. A dologösszesség ugyanakkor pusztán azt jelenti, hogy az egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, csak funkcionális kapcsolatban levő, tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő dolgok – jelen esetben a két ingatlan – tulajdonjogát együttesen, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként kívánták átruházni. A dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik [2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pont]. A dologösszességként történő értékesítés esetén tehát a két ingatlan csak a gazdasági forgalomban képez egységet, nem jelenti azt, hogy a szerződésben vagy a jogszabályban meghatározott tulajdonságokkal pusztán az egyik ingatlandnak kell rendelkeznie.

[15] Ugyanakkor az a fellebbezésben foglaltakkal szemben nem állapítható meg, hogy az alperes teljesítése hibás volt. A felperes a szolgáltatás hibájaként azt jelölte meg, hogy az ingatlanok egyike, az alsó telek nem minősül építési teleknek, és – a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal szemben – fellebbezésében sem állított ettől eltérő további, vagy más hibát. Az önkormányzat által kiadott előzetes szakhatósági állásfoglalás valóban azt tartalmazza, hogy a tervezett telekhatárrendezés után az alsó telek továbbra is gépjárművel megközelíthetetlen marad. A szabályozási terv a utcanév2 alsó telekkel érintkező részét „KT-KGY-önálló gyalogos utak területe” övezetbe sorolta, kiépítése a nagy tereplejtés miatt csak gyalogos közlekedésre alkalmas módon várható, tehát a jövőben sem lesz az ingatlandnak gépjármű közlekedésre alkalmas közterületi kapcsolata. Az önkormányzat ezért az előzetes szakhatósági állásfoglalásban nem járult hozzá a telekalakítási engedély kiadásához (2.P.20.411/2023/1/F/9.). Az ezt követően megindított telekalakítási eljárásban KH Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya ügyszám számú határozatában a telekalakítást engedélyezte az Állami Főépítész mint szakkérdésben eljáró hatóság állásfoglalása alapján. Az állásfoglalás szerint a tervezett telekalakítás eredményeképpen kialakuló telkek megfelelnek a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak (2.P.20.659/2023/8/A/8.). KH Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya ügyszám3. számú szakmai nyilatkozata is azt tartalmazza, hogy az alsó telek esetében építési engedély kiadható, amennyiben az építési engedélyezési eljáráshoz benyújtott kérelem és mellékletei megfelelnek a vonatkozó általános érvényű és helyi jogszabályi előírásoknak (2.P.20.659/2023/27.). A csatolt okiratokban a hatóságok eltérően foglaltak állást az alsó telek beépíthetősége kérdésében. A polgári perben eljáró bíróság pedig nem rendelkezik hatáskörrel annak vizsgálatára, hogy egy építési engedélyezési eljárásban a felperes az alsó telekre kapna-e építési engedélyt, azaz az alsó telek beépíthető-e, ekként azt sem állapíthatja meg egyik okirati bizonyítékkal egyezően vagy azzal szemben, hogy az alsó telek nem minősül „építési teleknek”. Mindezek alapján a szolgáltatás, az alsó telek hibája – miszerint az a Ptk. 6:123. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem alkalmas a felperes által meghatározott, és az alperes által nem vitatottan ismert célra, hogy azon a felperes lakóingatlan-beruházást kíván megvalósítani – nem állapítható meg.

[16] Mindemellett hangsúlyozandó, még amennyiben az alperes hibás teljesítése megállapítható is lenne, úgy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti helyes értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a szolgáltatás állított hibáját ismerte, vagy ismernie kellett. A felperes vezető tisztségviselője, tanú⁹ a telekegyütttest a helyszínen az ingatlanosával megtekintette, tanúvallomása szerint megnézte az alsó telket is, bement a utcanév² végéhez és látta, hogy az egy zsákutca, valamint tisztában volt azzal is, hogy ki kell építeni a behajtót (2.P.20.659/2023/45. számú jegyzőkönyv). Már a telekalakítást megelőzően építész tervezőt bízott meg, aki – a fellebbezésben foglaltakkal szemben – a 2022. április 4. napján kelt e-mail (2.P.20.659/2023/17/F/1.) értelmében mindkét telket vizsgálta, ideértve azok beépíthetőségét, övezeti besorolását, illetve az irányadó kerületi építési szabályzatot is. Sőt, a tanú⁷ által 2022. március 31. napján tanú⁹nak küldött e-mail (2.P.20.659/2023/29/F/1.) is kifejezetten tartalmazta a telekalakítást megelőző két telek beépíthetőségi, övezeti besorolási adatait, és azt is, hogy az alsó teleknél egy 10-15 méter hosszú út kiépítése szükséges. A válasziratában pedig a felperes maga nyilatkozott akként, hogy az ingatlanok megvásárlását megelőzően tanú⁹ az ingatlanok tulajdoni lapjai, a térképmásolat és a KÉSZ vonatkozó részei, valamint a szabályozási terv tanulmányozása alapján megbizonyosodott arról, hogy a számára elérhető információk alapján az alsó telek is építési telek. Mindebből az következik, hogy amennyiben az alperes hibásan teljesített, úgy a felperes a hibát felismerhette, mivel általa sem vitatottan arról tudomással rendelkezett, hogy az alsó teleknek nincs kiépített közúti kapcsolata, ugyanakkor a térképek, a kerületi építési szabályzat, és a szabályozási terv áttekintésével – ez utóbbi tartalmazza az alsó telekkel érintkező közterület gyalogos övezeti besorolását –, továbbá a tervező megbízásával professzionális ingatlanberuházóként az alsó telek közúttal történő közterületi kapcsolata kiépíthetőségét vagy annak hiányát minden kétséget kizáróan felismerhette. A Ptk. 6:157. § (1) bekezdése pedig kizárja a kötelezett kellékszavatosságért fennálló felelősségét, ha a jogosult a hibát a szerződéskötéskor ismerte, vagy ismernie kellett.

[17] Mindezek okán az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan állapította meg, hogy a felperes elállása mindkét megjelölt okból jogellenes, ezért megalapozottan határozott a vételárelőleg és a foglaló kétszeresének visszatérítésére irányuló kereset elutasításáról.

[18] A szerződés érvénytelenségének megállapítása és jogkövetkezmény levonása iránti kereset tekintetében pedig a hibás teljesítésnél részletesen kifejtett indokok alapján megállapítható, a felperes tudott arról, hogy az alsó teleknek nincs közúti kapcsolata, míg az út kiépíthetőségét, vagy annak hiányát felismerhette. Ez pedig az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett helyes jogi indokok alapján – melyre az ítéltábla e helyütt csak visszaütal – kizárja a szerződés tévedés, illetve megtévesztés címén történő megtámadását. Ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyesen határozott a felperes érvénytelenségi keresetének elutasításáról is.

[19] Kizárólag a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel utal az ítéltábla arra, az elsőfokú bíróság ítélete nem sérti a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat sem. Az elsőfokú bíróság ugyanis a Pp. 346. § (5) bekezdésében írt indokolási kötelezettségének eleget tett, ítélete a fellebbezésben foglaltakkal szemben tartalmazza azt az okot, amely miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte, mind a szakértői bizonyítás, mind pedig tanú és okirati bizonyítás esetében. Hangsúlyozandó az is, önmagában az ítélet indokolásának esetleges hiányossága nem eredményezheti az elsőfokú ítélet megváltoztatását.

[20] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[21] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 364. §-a folytán alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét, melynek összegét az ítéltábla a 17/2024. (kerület 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a felszámított mértékben, áfával növelten határozta meg.

Budapest, 2026. március 17.

Dr. Molnár Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Szentpáli Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró