



Budapest Környéki Törvényszék
6.G.40.186/2021/10.

1

BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK



Budapest Környéki Törvényszék

Az ügy száma:

9.G.40.186/2021/10-I.

A felperes:

Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.)

A felperes képviselője:

DEBRECZI & REISER Ügyvédi Iroda (dr. Debreczi Géza ügyvéd – 1013 Budapest, Attila út 10. I./1.)

Az alperesek:

„RIESZ INGATLAN” Közvetítő, Szolgáltató és Kereskedelmi Bt. (2000 Szentendre, Bökkös part 70.) **I. rendű alperes,**

) II. rendű alperes

Az I. és II. rendű alperesek képviselője:

dr. Zudor Mónika Csilla egyéni ügyvéd (1015 Budapest, Széna tér 7/C. III./6.)

A per tárgya: kártérítés

Í T É L E T

A bíróság a felperes keresetét elutasítja; kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek bruttó 700.000.-Ft (hétszáz ezer forint) és a II. rendű alperesnek bruttó 700.000.-Ft (hétszáz ezer forint) perköltséget ügyvédi munkadíj címén. A felperes által le nem rótt 1.500.000.-Ft (egymillió-ötszáz ezer forint) eljárási illeték a felperes személyes illetékmentessége folytán az Állam terhén marad.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet írásban, elektronikus úton a Budapest Környéki Törvényszéken lehet benyújtani a Fővárosi Ítéltáblához címezve.

I n d o k o l á s

- [1] Az I. rendű alperes gazdasági társaság Cg.13-06-018021 nyilvántartási számon került bejegyzésre 1995. március 01-én. A főtevékenysége ingatlanügynöki tevékenység. A II. rendű alperes ügyvezető az I. rendű társaság képviselőjére önállóan jogosult a bejegyzéstől kezdődően.

- [2] A felperes önkormányzat és az I. rendű alperes vállalkozás között 2008. június 2-án „Vállalkozási szerződés” elnevezéssel megbízási keretszerződés jött létre ingatlan értékbecslési feladatok elvégzésére. A szerződésben a felek kikötötték, hogy az I. rendű alperes a felperes eseti megrendelése alapján folytat ingatlan értékbecslési tevékenységet, és rendezték az értékbecslés díjtételeit is.
- [3] A szerződést 2011. március 3-án módosították a megbízási díjtételek vonatkozásában, de a szerződés további rendelkezéseit nem érintették.
- [4] E keretszerződés feltételei szerint a felperes eseti megrendelésére végzett az I. rendű alperes 2016. május 24-én ingatlan értékbecslést a felperes tulajdonát képező Budakalász, Mályva u. 1294/6. hrsz-ú kivett udvar és üzemi épület minősítésű beépítetlen területre. Az értékbecslés összehasonlító forgalmi adatok értékelésével történt, és a terület forgalmi értékét 21.142,- Ft/nm fajlagos forgalmi értékkel számolva 39.890.000,- Ft összegben határozza meg. Az értékbecslés rögzíti, hogy a terület LK-Z-1 építési övezeti besorolását tekintve kisvárosias lakóterület, ahol többlakásos épületegyüttes zárt sorú beépítése történhet, vagy - egyedi lakótelkek kialakítása esetén - telkenként két lakás építhető be. Az övezeti besorolás alapján a terület legnagyobb beépíttessége többlakásos épületegyüttes esetén 50%, szabadon álló beépítés, egyedi telkek kialakításakor 30% lehet. A közművesítettséget tekintve megállapítja, hogy az utcában villany, vezetékes gáz, vezetékes víz és szennyvízcsatorna van. A forgalmi érték megállapításánál az I. rendű alperes a telek kedvező elhelyezkedését, zöld környezetét 10%-os értéknövelő tényezőként vette figyelembe, értékcsökkentő tényezőként értékelte a telek közművesítettségének a hiányát és azt a tényt, hogy a telek az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjoggal terhelt, az elektromos hálózati oszlop és vezetékhez tartozóan 30m²-es területe biztonsági övezet.
- [5] A felperes önkormányzat az értékesítésre nyílt pályázati felhívást tett közzé a honlapján. A pályázati felhívás szerint az ingatlan minimális vételára 40.000.000,- Ft volt. A felhívásra egyetlen érvényes pályázat érkezett, a másik pályázó a minimálisan meghatározott bruttó 40.000.000,- Ft vételárat el nem érő ajánlatot adott.
- [6] A felperes a pályázat eredményeként 2016. június 30-i ülésén döntött a tárgyi ingatlan értékesítéséről. A képviselőtestületi döntést eredményező előterjesztés részét képezte az I. rendű alperes által jegyzett ingatlanértékbecslés, amely szerint az ingatlan forgalmi értéke 39.890.000,- Ft, „A megállapított érték nettó összeg.”
- [7] A felperes 95/2016. (VI.30.) sz. Kt. határozattal az MNS WEB Szolgáltató Kft. 40 millió forintos vételi ajánlatát elfogadta, és a 2016. december 9-én létrejött adásvételi szerződéssel az ingatlant 40.000.000,- Ft-os vételáron a pályázat nyertesének értékesítette.
- [8] A felperes a perbeli ingatlanra létrejött adásvételi szerződést érvényes szerződésnek tekinti, feltűnő értékaránytalanság okán a szerződést nem támadta meg.
- [9] A felperes megbízásából 2016. március 22-én a perbeli telekkel szomszédos és lényegében azonos adottságokkal rendelkező Budakalász 1291/8. hrsz-ú telekingatlanra is készült értékbecslés. A dr. Igaz György Mérnök Szolgáltató Betéti Társaság, atlan értékbecslő 25.265,- Ft-ban határozta meg a telek fajlagos négyzetméterárát. A forgalmi érték meghatározása két korrekciós tényező, a magasfeszültségű vezeték jelenléte és a hátrányos szabályozási körülmények figyelembevételével történt.

[10] **A felperes leszállított keresetében** a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdései alapján 7.300.000,- Ft megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az I. és II. rendű alpereseket. Kérte az I. és II. rendű alperes kötelezését a kártérítés tőkeösszege után 216. december 9. napjától a kifizetés napjáig számított késedelmi kamatok megfizetésére is. Perköltség igényvel élt.

Érvelése szerint az I. rendű alperes a felperessel létrejött megbízási keretszerződés alapján és a rPtk. 474. § (1), (2) bekezdései szerint volt köteles helytállni és ingatlan értékbecslési tevékenységet szolgáltatni a felperes felé. Ezen szolgáltatási kötelezettségét neki felróhatóan megszegte és ezzel kárt okozott a felperesnek, amikor az I. rendű alperes a Budakalász, Mályva u. 1294/6. hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét a valós forgalmi érték alatt határozta meg, majd a felperes ezen I. rendű alperes által nyújtott téves értékbecslés alapján értékesítette az ingatlant nyomott vételáron.

Állította, hogy a 2020. november 20. napján adott szakértő által jegyzett szakvélemény szerint a piaci forgalmi érték a tárgyi ingatlannak nettó 57.900.000,-, azaz bruttó 73.533.000,- Ft volt. Ezt a tényállítását a szakértő tanúkénti meghallgatása alapján módosította azzal, hogy a bruttó vételár a szakvélemény szerint 57.900.000,- Ft és ennek megfelelően döntött a kárigénye 7.100.000,- Ft-ra történő leszállításáról. Érvelése szerint az I. rendű alperes téves értékelése és a felperesi vagyoni hátrány között ok-okozati összefüggés áll fenn, mert amennyiben az I. rendű alperes magasabb vételárat határoz meg az értékbecslésben, úgy a felperes is ennek az elérésére törekedett volna.

A II. rendű alperes felelőssége körében kifejtette, hogy az I. rendű alperes társaság beltagjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (újPtk.) 3:139. § (1), (4) bekezdései alapján köteles helytállni az I. rendű alperes társaság vagyona által nem fedezett kötelezettségekért.

[11] **Az I. és II. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását.**

Érvelésük szerint az I. rendű alperes a megbízást a rPtk. 474. § alapján, a megbízási szerződésre irányadóan a tőle elvárható gondossággal teljesítette. Az ingatlan forgalmi értékét egyértelműen nettó összegben megadva - 39.890.000,- Ft-ban - határozta meg. Arra, hogy az I. rendű alperes értékelése nettó összeget tartalmazott, okirati bizonyítékot, a felperesi önkormányzat testületi határozatának alapjául szolgáló, az I. rendű alperes által jegyzett szakvéleményt csatolták be. Arra, hogy az ingatlan nettó vételára és négyzetméterár fajlagos értéke a 2016-ban irányadó piaci viszonyoknak megfelelően került meghatározásra további okirati bizonyítékot csatoltak. Védekezésüket a perbeli időszakban kelt, a felperes felkérésére a szomszédos ingatlanra készült és szakértő által jegyzett szakvéleménnyel támasztották alá.

További védekezésükben vitatták a szakvéleményében foglaltakat és kifejtették, hogy a szakértő által jegyzett szakvéleményből nem lehet arra következtetni, hogy a szakértő nettó 57.900.000,- Ft-os piaci értéket határozott volna meg, mert azt a szakvélemény nem rögzíti, hogy nettó vagy bruttó ez az összeg.

[12] **A felperes keresete az alábbi okból nem megalapozott.**

[13] A bíróság rögzíti, hogy az eljárásban a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 50. § (1) bekezdése alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) rendelkezési alkalmazandóak figyelemmel arra, hogy - a felek által nem vitásan az I.

rendű felperes a megbízást – a közöttük 2008-ban kötött keretszerződés alapján teljesítette. A rPtk. 474. § (1) (2) bekezdése szerint a megbízási szerződésre irányadóan a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően köteles teljesíteni a megbízott. A megbízott kötelezettsége a rPtk. 477. §. alapján a megbízó tájékoztatása a tevékenységéről, az ügy állásáról, a teljesítés megtörténtéről, aki a 478. § alapján a megbízási díj megfizetésére köteles.

[14] A felperes megbízó keresete szerint a megbízási szerződés megszegésével okozati összefüggésben keletkezett kára megtérítését igényli az I. rendű alperes megbízottól és amögöttesen felelős törvényes képviselőjétől, a II. rendű alperestől a rPtk. 318. § (1) bekezdése alapján. A rPtk. 318. §-a értelmében a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz -, nincs helye. Ezen utaló szabály alapján alkalmazandó rPtk. 339. § (1) bekezdése alapján, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

[15] Figyelemmel egyébként arra is, hogy az alperesek a felperesi követelést jogalapban vitatták, a kártérítés konjunktív feltételei, a kár bekövetkezte, a károkozó magatartás igazolása és a károkozó magatartás, valamint a kár bekövetkezte közötti oksági kapcsolat bizonyítása a felperest terhelte. E körben a bíróság rámutat, az I. rendű alperes felelőssége a felek közötti megbízási szerződés jellegéből adódóan korlátozott, csak azért a kárért felel, ami a tőle elvárható gondosság megsértésével okozati összefüggésben keletkezett, azaz annyiban köteles helytállni, amennyiben a felróható gondatlanságban megnyilvánuló szerződésszegése okozati kapcsolatban áll a bekövetkezett kárral.

[16] A bíróság a konjunktív feltételek köréből elsődlegesen a kár fennálltát vizsgálta és arra a következtetésre jutott, hogy a vagyoni veszteség tényét a felperes eredménnyel nem bizonyította. A kártérítés konjunktív feltételei közül a kár bekövetkeztenek hiányában pedig a kártérítés jogalapja nem állhat fenn.

A bizonyítékok, így különösen az e körbe csatolt, tanú által jegyzett magánszakértői vélemény ugyanis a forgalmi értéket áfával növelt összegben határozza meg, így az I. rendű alperes által jegyzett szakvéleményben foglalt nettó 39.890.000,- Ft-os piaci érték és a magánszakértő szakvéleményében jegyzett bruttó 57.900.000,- Ft érték között nagyságrendileg nincs olyan különbség, amely az I. rendű alperesnek felróható, az elvárható gondossági megsértésével okozati összefüggésben állna. A bíróság e körben külön is rögzíti, hogy a különbség elsődlegesen olyan értékelési szempontok figyelembevételéből vagy figyelembe nem vételéből következik, amelyekre irányadó szakmai szabály nincs, amint ez a felperes érdekkörében eljáró szakértő tanúvallomásából is következtethető.

A bíróság e körben értékelte az alperesek által védekezésül csatolt korabeli más szakértői véleményeket is, így elsősorban a tanú által jegyzett szakértői véleményt, amelyet azonos időszakban éppen a felperes rendelt meg az ingatlanforgalmi szakértőtől, és amelynek az értékelése lényegileg az I. rendű alperes ingatlan értékelésével azonos szempontok szerint és érték meghatározással történt.

Továbbá rámutat a bíróság, a piaci forgalmi értéktől alacsonyabb összegű értékesítésből eredő vagyoni veszteség elsődlegesen az adásvételi szerződést kötő

felek jogviszonyában és az adásvételi szerződés keretei között rendezhető, küszöbölhető ki az értékaránytalanság orvoslásával.

[17] A bíróság álláspontja szerint a felperes nem bizonyította a további konjunktív feltétel, az ingatlan értékbecslőtől elvárható gondosságot sértő szerződésszegő magatartást sem.

E körben a bíróság külön is értékelte, hogy az ingatlan értékesítéséről hozott önkormányzati döntés alapjául az a szakértői vélemény szolgált, amelyben az I. rendű alperes egyértelműen rögzítette, hogy az általa közölt forgalmi érték áfa tételt nem tartalmaz. Az, hogy e közlés ellenére az értékesítésre az ingatlanforgalmi értékbecslésbe közölt nettó értéken került sor az I. rendű alperesnek nem róható fel, a gondossági köteleme ugyanis erre már nem terjed ki.

A bíróság mellőzte a felperes igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére tett bizonyítási indítványát, mivel a felperes nem bizonyította az I. rendű alperes szerződésszegését, és lényegében az alperesi szakvéleményt a jelen perben csatolt felperesi magánszakértői vélemény és tanúvallomás sem tette aggályossá. Továbbá figyelemmel volt arra, hogy a felperesnek a döntéséhez korabeli piaci viszonyokról nem csupán az I. rendű alperes szakvéleményéből volt tudomása, hanem a lényegében azonos tartalmú, által jegyzett szakvéleményből is, amelyet döntése alapjául ugyancsak elfogadott. Erre figyelemmel az ingatlan korabeli forgalmi értékének további vizsgálata szükségtelen.

[18] Figyelemmel arra, hogy a felperes a kártérítési követelése jogalapját - annak konjunktív feltételeként a kár tényét és azt okozó, I. rendű alperesnek felróható károkozó magatartást - nem bizonyította, a bíróság a keresetet a rendelkező részben foglaltak szerint mindkét alperessel szemben elutasította, és a pervesztes felperest a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) és (4) bekezdései alapján marasztaltra az I. és II. rendű alperesek perköltségében. Az ügyvédi munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) (2) bekezdése alapján határozta meg a költségjegyzéktől eltérő mérsékelt összegben. A mérséklés indoka, hogy a kereset az alperesek egyetemleges marasztalására irányulóan terjesztette elő a felperes, így az alperesek védekezése is egységes volt, eltérő perbeli cselekményeket az alperesek nem végeztek. A megállapított ügyvédi munkadíj a végzett képviseleti tevékenységgel arányban álló.

Az illetékről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján rendelkezett a bíróság.

Budapest, 2022. január 7. napján

dr. Pintér Mária
bíró

