

Pécseley Község Polgármestere

8245 Pécseley, Vásártér u. 148/a.

Tel/fax: 87/445-017

Szám: 201/ 306 – 7/2026.

Előterjesztő: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Előkészítő: Szarvas Zsolt aljegyző/dr. Szarka Marianna osztályvezető/dr. Horváth Klaudia ügyvéd

ELŐTERJESZTÉS 7. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2026. július 27-i ülésére

Tárgy: Döntés az önkormányzati tulajdonú 17/2/A/1 hrsz.-ú lakásra kötött adásvételi szerződés megíiusulása kapcsán felmerült kárigénnyel kapcsolatban

Melléklet: Ügyvédi levél

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécseley Község Önkormányzata ingatlan-adásvételi szerződést kötött Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea Balatonfüred, Somogyi u. 20. szám alatti lakosokkal az önkormányzat tulajdonát képező Pécseley 17/2/A/1 hrsz. alatti 109,7 m² alapterületű lakás (társasházi), valamint a kapcsolódó 240 m² térmértékű földrészletre.

A vevők a szerződésben foglaltakat nem teljesítették és 2025. szeptember 28.-án kelt nyilatkozatukban – a szerződés teljesítésétől egyoldalúan elálltak. A felek között **foglaló kikötésére nem került sor**, így az önkormányzatnak szerződéses biztosíték nem áll rendelkezésére.

A Polgári Törvénykönyv szabályai alapján a szerződéskötési kötelezettség megszegéséből eredő károk megtérítése – foglaló hiányában – **általános kártérítési igényként** érvényesíthető.

A szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez kapcsolódóan az önkormányzat az alábbi kiadásokat teljesítette:

Fókusz Geodézia telekalakítással kapcsolatos költsége	514.350,- Ft
Értékbecslés költsége	50.000,- Ft
Kiesett albérleti díj összege (június 15. napjától október 30. napjáig)	270.000,- Ft
Összesen:	834.350,- Ft

A fenti tételek együttesen a feleknek az ingatlan adásvételi szerződéstől elállásából fakadóan, ahhoz kapcsolódóan 834.350,- Ft kárt okoztak az önkormányzatnak.

Mivel a vevők a szerződés teljesítését megtagadták és elállási nyilatkozatot tettek, az önkormányzat részéről is a következőkről volt szükséges dönten:

- az önkormányzat tudomásul veszi a vevők szerződéstől való elállását,
- az önkormányzat maga is eláll a szerződéstől,
- az önkormányzat a szerződés megghiúsulásával összefüggésben kárigényt érvényesít a vevőkkel szemben.

A Képviselő-testület a 2025. november 26-án megtartott zárt ülésén a 99/2025.(XI. 26.) számú képviselő-testületi határozatával a következők szerint döntött:

„1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy Molnár Zsolt és Badzsó Angéla Tímea Balatonfüred, Somogyi u. 20. szám alatti lakosok a fent megjelölt ingatlan adásvételi szerződésétől 2025. szeptember 28. napjával kelt felmondásukban elálltak. Pécsely Község Önkormányzata a vevők szerződésszegése miatt keletkezett kár megtérítését követeli.

2./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a szerződés megghiúsulása miatt az önkormányzatot ért 834 350.- Ft összegű kárt a vevőkkel szemben érvényesíteni kívánja, és felkéri a polgármestert, hogy az ehhez szükséges jogi lépéseket megtegye.”

A Képviselő-testület a 2025. november 26-i testületi ülésén a napirenddel kapcsolatban zárt ülés keretében döntött, mivel az állásfoglalásának kialakítása és önkormányzati érdeke akkor ezt kívánta, hogy erre zárt ülés keretében kerüljön sor. Jelen döntésének kialakítása nem tartalmaz ilyen indokot, hiszen két ügyvédi jogi állásfoglalás érvei és ellenérvei mérlegelésével szükséges döntenie a képviselő-testületnek a kárigény érvényesítésének kérdéséről, ez nem igényel zárt ülést.

Visszatérve a napirendhez, a képviselő-testület fent hivatkozott döntésével kapcsolatban a vevők jogi képviselőt bíztak meg, nevezetesen dr. Szivák-Döbörhegyi Csilla Edit ügyvédnőt, aki a képviselő-testület határozatával kapcsolatban az **előterjesztés 1. melléklete** szerinti jogi álláspontját juttatta el az önkormányzatnak, amelynek rövid összefoglalása az alábbi.

Nem vitatják, hogy a Pécsely, Templom utca 7. szám alatt található társasházi ingatlant a vevők lakott állapotban többször megtekintették. Tisztában voltak azzal, hogy az épület erőteljesen felújításra szorul, azonban csak a szerződés aláírását követően készített tartószerkezeti szakértői szakvélemény készítése során került megállapításra, hogy az épület lábazata folyamatos vízterhelést kap. Rejtett hibaként nem a látható repedésekre, vagy vakolat leválásokra hivatkoznak, hanem az ezen jelenségeket kiváltó, talajból eredő állandó vizesedésre, ami laikusként nem látható, viszont az ingatlant lakva következményei kézzel foghatók. Nem állították, hogy az Eladó képviselője tudott az Ingatlan vizesedésének valós állapotáról, és annak súlyosságáról, azt pedig, hogy erről tudnia kellett volna-e, hajó gazda módjára jár el az ingatlan állagmegóvási munkáinak elvégzése, valamint az értékesítés előkészítése kapcsán, nem firtatták, különös tekintettel arra, hogy az Eladó tudomásának a szavatossági kötelezettsége körében nincs jelentősége.

Kifejti továbbá, hogy az Eladó kárigényét továbbra is elutasítják, fenntartják továbbá álláspontjukat a tekintetben, hogy az érvényesíteni kívánt kiadások közül az értékbecslés elkészítésének költsége és a telekalakítással kapcsolatos költségek - még a kárigény jogalapjának megállása - esetén sem jogszerűen érvényesíthető kiadások. A telekalakítás megvalósítására nem a konkrét - megghiúsult - adásvétel érdekében került sor. Értékbecslés készítésére vonatkozó kötelezettséget pedig ingatlan értékesítés vonatkozásában nem ír elő

Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról szóló 5/2013. (V. 17.) önkormányzati rendelete, így annak időbeni felhasználására vonatkozóan sincs korlátozó rendelkezés, az egy újabb pályázati kiírás alkalmával is felhasználható. Az érvényesíteni kívánt kiesett albérleti díj időtartamával sem értenek egyet, azt maximum a szerződéskötés és az elállási nyilatkozat közlése közötti időszakra vonatkozóan lehetne jogszerű - jogalap megléte esetén, amit nem ismernek el. Ügyvédnő kifejtette, hogy Megbízói meg nem valósult ingatlan adásvétel következtében keletkezett költségei (ügyvédi költség, szakvélemény készítés díja, munkából való kiesés stb.) jelentősen meghaladja az Eladó ténylegesen kapcsolódó kiesett bevételeit, és akkor még nem említettük a meg nem valósult adásvétel és az Önkormányzat jogszerűtlen követelése által fellépő kiadásokat és nem vagyoni jellegű sérelmeket.

Fentiek alapján javasolja, hogy felajánlják, a felek számítsák be egymással szemben az adásvételi szerződés meghiúsulása következtében felmerült indokolt költségeiket, és ne érvényesítsenek követelést a másik féllel szemben.

E levéllel kapcsolatban az Önkormányzat megbízott ügyvédje, dr. Horváth Klaudia e-mailben a következő jogi állásfoglalást adta.

Ügyvédnő álláspontja szerint az Önkormányzat helyzete jogilag némileg erősebb, de a vevők által kilátásba helyezett esetleges polgári perben nem garantálható az Önkormányzat pernyertessége, ráadásul a per jelentős költségekkel járna, amely akár meg is haladhatja az Önkormányzat kárigényét. Ezért elsődlegesen a minél sürgősebb peren kívüli megegyezést javaslom, a kártérítés egészének vagy jelentős részének elengedésével, a vevők kártérítésről való lemondásáért cserébe.

Az Önkormányzat pozícióját erősítő tényezőket az alábbiak szerint foglalja össze:

1./ Álláspontja szerint jogilag téves a *kellékszavatosságra* alapított elállás jogszerűségére hivatkozni. A kellékszavatosság hibás *teljesítéshez* kapcsolódik, az igényérvényesítési lehetőség eleve a *teljesítéskor* nyílik meg. A szerződés szerint a tulajdonjogot az Önkormányzat a vételár kiegyenlítéséig fenntartotta, a birtokátruházás a vételár megfizetését követően történt volna. Így a vevők általi elállásig az Önkormányzat jogi értelemben valójában még nem *teljesítette* a szerződést, ezért fogalmilag kizárt a hibás teljesítés, így a kellékszavatossági jog érvényesítése is.

2./ Éppen ezért az eset legfeljebb ún. *előzetes szerződésszegés* alapon vizsgálható. Ennek lényege, hogy a vevők akkor is gyakorolhatják az eladó hibás teljesítéséből eredő jogait, ha még nem került sor a teljesítésre, de már előre nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés pillanatában az eladó szolgáltatás hibás lesz, de ennek feltétele, hogy a kijavításra határidő tűzésével felszólították az eladót. Itt tehát nem alkalmazható az a vevők ügyvédje által előadott érv, miszerint a pénzügyi források hiányára vonatkozó polgármesteri nyilatkozatot úgy értelmezték, hogy az Önkormányzat nem is lenne képes a javításra, ezért a kellékszavatossági szabályok szerint már ezen a ponton elállhattak. Jelen esetben mindenképp kifejezett felszólítás kellett volna a javításra, és csak ennek megtagadása, vagy a határidő lejárta esetén lehetett elállni a szerződéstől.

3./ A vevők számos önkormányzati szóbeli nyilatkozatra hivatkoznak, de valójában nem tudják ezeket írásban alátámasztani.

4./ Valójában az, hogy az ingatlan állapota a teljesítés pillanatában hibás teljesítésnek minősült volna, sokkal kevésbé egyértelmű, mint ahogy azt a vevők próbálják beállítani. A

vevők ügyvédje szerint csak az nem minősül a szerződéskötéskor felismert vagy felismerhető hibának, ami egyszerű ránézésre, azonnal, egy teljesen laikus ember számára egyértelműen látható. A bírói gyakorlat ennél árnyaltabb, több olyan ítélet is született, mely szerint, ha valaki egy nagyon régi, lelakott, tudottan rossz állapotú, felújítandó házban lakik, ahol egyértelműen lát bizonyos hibákat, akkor megfelelő gondosság mellett elvárható tőle, hogy ezen látható felületi hibák mélyebb okait is feltárja, ennek hiányában nem hivatkozhat hibás teljesítésre, mert nem járt el gondosan a hibák felismerése terén. Jelen esetben a vevők többször jártak az ingatlanban, le is írták az elállásban/az ügyvédi levelekben, hogy ismerték annak rossz, erősen felújítandó állapotát, hogy dohos, áporodott szagot éreztek, látták a repedéseket, vakolat lemállásokat. Véleménye szerint ezek egy gondosan eljáró laikus ember számára is fel kéne, hogy vessék a vizesedés lehetőségét, ennek ellenére a vevők ekkor még nem kérték statikus segítségét, csak a szerződéskötést követően. Összességében, az általuk előre megismert körülmények között a vizesedésre, süllyedésre, mint gondos eljárás mellett sem előrelátható rejtett hibára hivatkozni nem feltétlenül megalapozott. Másrészt, a hibás teljesítéshez az is szükséges lenne, hogy az ingatlan ne feleljen meg a hasonló korú, hasonló műszaki tulajdonságokkal rendelkező házaknál megszokott minőségnek. Alappal érvelhető, hogy egy ilyen korú, és külsőre ilyen állapotú háznál a vizesedés eleve nem is minősül hibának. Egyebek iránt a szakvéleményt nem látta, számára az sem egyértelmű, hogy a vevők valóban alátámasztották-e, hogy az ingatlan az állítólagos statikai hibákban szenved.

Az Önkormányzat pozícióját gyengítő tényezők/kockázatok:

- 1./ Polgári peres szinten elképzelhető, hogy a bíróság egy bizonyítási eljárás és a saját jogértelmezése alapján arra jutna, hogy az önkormányzat részéről a felújítási források hiányára vonatkozó nyilatkozat azért született, mert a vevők ténylegesen fel is szólították az Önkormányzatot a javításra, és csak ezt követően álltak el a szerződéstől érdekmúlásra alapítva.
- 2./ Az, hogy a rejtett hiba fennállt-e, komplex szakértői kérdés és a bíróságok jogértelmezése nem egységes, nem garantálható, hogy a bíróság ne tekintené a vizesedést rejtett hibának.
- 3./ A peres eljárásban bizonyosan sor kerülne szakértői bizonyításra, ami rendkívül költséges, tehát egy esetleges pervesztesség esetén az Önkormányzatnak a kártérítésen felül is komoly kiadásai lennének.

Az érvényesíteni kívánt károkkal kapcsolatban:

Feltételezve, hogy egy perben az Önkormányzat pernyertes lesz: az értékbecslés és a telekalakítás díja álláspontja szerint ez esetben sem szerződésszegésből eredő kár, ezek a költségek nem közvetlenül a vevők szerződésszegéséből erednek. Az Önkormányzatnak az értékbecslést az ingatlan hirdetéséhez a felelős vagyongazdálkodási kötelezettség miatt mindenképp el kell készítenie, az iratok alapján a telekalakításról sem állapítható meg, hogy kifejezetten a vevők kérték volna, az adásvétel miatt lett volna rá szükség. A kiesett bérleti díj lehet kár, de szinte bizonyos, hogy a bíróság a kárt mérsékelné, mert **a fizetési határidőt követő vevői birtokbaadásig nem volt szükség a bérlet felmondására**, valamint azt követően is lehetett volna találni új bérlőket észszerű időn belül. Feltételezve, hogy egy perben a vevők pernyertesek lesznek: az általuk megjelölt tételek nagyobb eséllyel minősülnek kárnak, e tekintetben tehát a vevők pozíciója erősebb.

Ügyvédnök által javasolt opciók:

A) Az Önkormányzat az eddigi pozícióját továbbra is fenntartja, ez esetben nagy valószínűséggel a vevők perelni fognak. A peres eljárásban az Önkormányzat pernyertességének esélye kb. 50-60%, az Önkormányzat általi kártérítési igény tekintetében viszont minimális. A peres költségek azonban számottevőek lennének.

Ügyvédnök javaslata a B) opció: az Önkormányzat a vevők legutóbbi felvetésének megfelelően valamennyi felmerült költségüket egymással szemben beszámítják, és nem érvényesítenek egymással szemben követelést. - Ezt a megoldást javasolt, mert az Önkormányzat némileg erősebb jogi pozíciója ellenére egy per esetén a per kimenetelének bizonytalansága miatt sokkal nagyobb összeget kockáztathat az Önkormányzat, mint amekkora összeget most kártérítésként érvényesíteni próbál.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján a kárigény érvényesítéséről hozzon határozatot.

Pécsely, 2026. július 24.

 *Burgyánné Czibik Éva*
Burgyánné Czibik Éva
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2026. (VII. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Döntés az önkormányzati tulajdonú 17/2/A/1 hrsz.-ú lakásra kötött adásvételi szerződés megghiúsulása kapcsán felmerült kárigénnyel kapcsolatban**” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

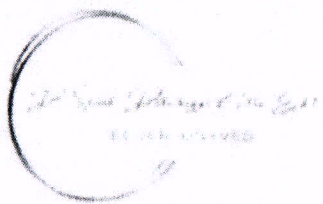
1./ Pécsely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete mérlegelve a Pécsely 17/2/A/1 hrsz.-ú lakásra kötött adásvételi szerződéstől elállás kapcsán Badzsó Angéla Tímea és Molnár Zsolt vevők, valamint a Pécsely Község Önkormányzata, mint eladó jogvitájával kapcsolatban a vevő és az eladó jogi képviselői előadott jogi érveket és javaslatokat döntött arról, hogy nem kívánja polgári peres eljárásban érvényesíteni a nevezett ingatlan adásvételi szerződésétől való elállás miatt a vevőkkel szemben támasztott kárigényét. A Képviselő-testület a döntésének alapjául elfogadja azt a jogi érvelést, miszerint az Önkormányzat némileg erősebb jogi pozíciója ellenére egy per esetén a per kimenetelének bizonytalansága miatt sokkal nagyobb összeget kockáztathat az Önkormányzat, mint amekkora összeget most kárigényként érvényesíteni próbál.

2./ A Képviselő-testület az 1./ pontban foglaltak figyelembe vételével elfogadja a felek jogi képviselői által megfogalmazott javaslatot, hogy a felek számítsák be egymással szemben az adásvételi szerződés megghiúsulása következtében felmerült indokolt költségeiket, és ne érvényesítsenek követelést a másik féllel szemben.

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy e döntéséről a felek jogi képviselőit tájékoztassa.

Felelős: Burgyánné Czibik Éva polgármester

Határidő: 2026. augusztus 19.



DR. SZIVÁK-DÖBÖRHEGYI CSILLA EDIT

8200 Veszprém, Almádi út 3. I. em. 112.

Tel.: 06 88 796 520 Mobil: 06 70 329 01 80

E-mail: csilla@drszivakdoborhegyi.hu

Pécseley Község Önkormányzata

Burgyánné Czibik Éva

Polgármester Asszony részére

Elektronikusan

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott, **Dr. Szivák-Döbörhegyi Csilla Edit ügyvéd** (8200 Veszprém, Almádi út. 3. I. em. 112., adószám: 48905295-2-39; KASZ: 36072947), megbízóim, **Badzsó Angéla Tímea** (

) és **Molnár Zsolt** (

) szám alatti lakosok, mint Vevők jogi képviseletében eljárva – ügyvédi meghatalmazásom a 2026. február 5-én kelt megkereséshez csatolva – az alábbi választ adom a 2026. február 24-én kelt levelében foglaltakra:

1. Nem vitatjuk, hogy a Pécseley, Templom utca 7. szám alatt található társasházi ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) Megbízóim lakott állapotban többször megtekintették. Tisztában voltak azzal, hogy az épület erőteljesen felújításra szorul, és a látható hibák felújítására vonatkozó kiadásokra különítettek is el egy összeget, illetve fokozatosan tervezték az épület felújítását megvalósítani.

Azonban csak a szerződés aláírását követően - Szecsődi Andrea okleveles építőmérnököt által - készített tartószerkezeti szakértői szakvélemény készítése során került megállapításra, hogy az épület lábazata folyamatos vízterhelést kap. A lábazati vizesedés következménye az épület leginkább érintett részein a lábazat megsüllyedése, és valószínűleg ennek hatására alakultak ki a falakon látható jelentős repedések is. A vizesedés a megszüntetése nélkül a következtében megjelenő statikai és felületi problémák orvoslása felesleges és értelmetlen beruházás lenne, valamint nedves környezetben az egészséges életkörülmények sem biztosítottak az ott élők számára.

Rejtett hibaként nem a látható repedésekre, vagy vakolat leválásokra hivatkozunk, hanem az ezen jelenségeket kiváltó, talajból eredő állandó vizesedésre, ami laikusként nem látható, viszont az ingatlant lakva következményei kézzel foghatók. Azt nem tudjuk, hogy ezeket a problémákat az Ingatlan korábbi bérleti jelezték-e az Eladó felé. Így nem is állítottuk, hogy az Eladó képviselője tudott az Ingatlan vizesedésének valós állapotáról, és annak súlyosságáról, azt pedig, hogy erről tudnia kellett volna-e, ha jó gazda módjára jár el az ingatlan állagmegővási munkáinak elvégzése, valamint az értékesítés előkészítése kapcsán, nem firtattuk, különös tekintettel arra, hogy az Eladó tudomásának a szavatossági kötelezettsége körében nincs jelentősége.

Felhívom figyelmét arra, hogy a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 2. pontja szerint:

„A jogosultat a szerződéskötéskor nem terheli megvizsgálási kötelezettség.”

Fentiek rendelkezés is alátámasztja, hogy a szerződéskötés időpontjában Megbízóim előtt nem ismert, és laikusként fel nem ismerhető vizesedés problémája rejtett hibának minősül, amely csak a tartószerkezeti szakvélemény készítése kapcsán tartott helyszíni szemle alkalmával jutott Megbízóim tudomására, így akkor nyílt meg számukra a kellékszavatossági igények érvényesítésének lehetősége. Megbízóim az Ingatlan szükségszerűvé vált és tervezett tetőcseréjének megvalósítása kapcsán arról kaptak tájékoztatást az önkormányzat főépítészétől, hogy kizárólag a megvásárolt ingatlanrész felett a héjazat csere nem engedélyezhető, a beruházás kizárólag a teljes épület vonatkozásában kivitelezhető. Megbízóim az Ingatlan új tetőszerkezetének és héjazatának elkészítésére vonatkozó tervükkel felkeresték az önkormányzatot, és Polgármester Asszonytól azt a tájékoztatást kapták, hogy az

önkormányzat nem tud az Ingatlanra költeni, nincs költségvetési kerete az Ingatlan felújításával kapcsolatos kiadásokra. Ezt megbízóim tudomásul vették. Tekintettel arra, hogy az építésszámológép asszony által a vizesedés megszüntetésére tett javaslat megvalósítása is milliós nagyságrendű kiadással járó beruházást feltételez, Megbízóim tényként kezelve az Eladó képviselőjének a korábbi megkeresésre áttértek a második lépcsős szavazati joguk érvényesítésére, és mivel a vizesedés megszüntetésével járó plusz költségek finanszírozását ők sem tudták biztosítani, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:159. § (2) bekezdés b) pontja alapján elállták a szerződéstől.

Figyelmébe ajánlom továbbá a PK vélemény 3. pontjában foglalt következő rendelkezésre: „Az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok érvényesítésének nem szükségképpen előfeltétele az, hogy a jogosult előzetesen eredménytelenül felhívja a kötelezettet a dolog kijavítására vagy kicserélésére.”

A PK vélemény indoklása szerint a jogosult ugyanis ilyen előzetes felhívás hiányában is bizonyíthatja, hogy a kötelezett a kijavítási vagy kicserélési kötelezettségének – költségvetési fedezet hiányában, megfelelő határidőben - nem tudna eleget tenni, vagyis, hogy a kötelezett által elvégzendő kijavítás vagy kicserélés az eset összes körülményeire figyelemmel nem áll érdekében, és erre figyelemmel megalapozottan elállhat a szerződéstől.

2. Megbízóim indokolt és jogszerű joggyakorlásából kiindulva az Eladó kárigényét továbbra is elutasítjuk, fenntartjuk továbbá álláspontunkat a tekintetben, hogy az érvényesíteni kívánt kiadások közül az értébecslés elkészítésének költsége és a telekalakítással kapcsolatos költségek – még a kárigény jogalapjának megállása - esetén sem jogszerűen érvényesíthető kiadások. A telekalakítás megvalósítására nem a konkrét - meghiúsult - adásvétel érdekében került sor. Értébecslés készítésére vonatkozó kötelezettséget pedig ingatlan értékesítés vonatkozásában nem ír elő Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról szóló 5/2013 (V. 17.) önkormányzati rendelete, így annak időbeni felhasználására vonatkozóan sincs korlátozó rendelkezés, az egy újabb pályázati kiírás alkalmával is felhasználható. Az érvényesíteni kívánt kiesett albérleti díj időtartamával sem értünk egyet, azt maximum a szerződéskötés és az elállási nyilatkozat közlése közötti időszakra vonatkozóan lehetne jogszerű – jogalap megléte esetén, amit nem ismerünk el.

Felhívom továbbá figyelmét arra, hogy Megbízóim meg nem valósult ingatlan adásvétel következtében keletkezett költségei (ügyvédi költség, szakvélemény készítés díja, munkából való kiesés stb.) jelentősen meghaladja az Eladó ténylegesen kapcsolódó kiesett bevételeit, és akkor még nem említettük a meg nem valósult adásvétel és az Önök jogszerűtlen követelése által fellépő kiadásokat és nem vagyoni jellegű sérelmeket.

3. Fentiek figyelembevételével a kárigényük megfizetésére irányuló fizetési felhívásnak Megbízóim nem tesznek eleget. Megoldási javaslatként felajánljuk, hogy a felek számítsák be egymással szemben az adásvételi szerződés meghiúsulása következtében felmerült indokolt költségeiket, és ne érvényesítsenek követelést a másik féllel szemben. Amennyiben ezt nem tartják elfogadhatónak, úgy követelésük érvényesítésére marad a polgári peres út, melynek során Megbízóim készek kiállni igazukért, és ezesetben saját kárigényüknek is érvényt szereznek az eljárás keretében.

Kérem, hogy jelen levelem átvételét követő **15 napon belül szíveskedjen a fentebb írtakat érintő álláspontjáról nyilatkozni**, és a felajánlott javaslatunkkal történő egyetértése esetén szíveskedjen eljuttatni részemre a korábbi levélben kért nyilatkozatot, vagy belátása szerint elindítani a kárigénye érvényesítésére szolgáló eljárást.

Követelésüktől történő elállás esetén természetesen Megbízóim is eljuttatják az Eladó felé a meghiúsult adásvétellel kapcsolatos bármilyen követelés érvényesítéséről lemondó nyilatkozatukat.

Veszprém, 2026. április 17.

Tisztelettel:

Badzsó Angéla és Molnár Zsolt
Vevők, képv.:

DR. SZIVÁK-DÖBÖRHEGYI CSILLA EDIT
egyéni ügyvéd
H-8200 Veszprém, Almádi út 3. l. em. 112.
Adószám: 48905295-2-39
KASZ: 36072947

Dr. Szivák-Döbörhegyi Csilla Edit
ügyvéd