

Gfv. IX. 30. 339/2011/6. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Boross Ildikó ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Balogh István ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **hibás teljesítés** miatt a Fővárosi Bíróságnál 25.G.41.253/2009. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.026/2011/8. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán 2012. március 13-án tartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.026/2011/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 1,270.000 (Egymillió-kettőszázhetvenezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes mint eladó a 2007. március 9. napján kötött üzletrész adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek az F-L Kft-ben lévő 100 %-os üzletrészét 10,488.109 euro vételárért, amelyből az utolsó 1,000.000 eurot a összeget őrző letéteményes azon feltétellel fizethetett ki az alperesnek, hogy a felperes 2008. december 31. napjáig nem jelent be az adásvételi szerződéssel összefüggésben szavatossági igényt. Az adásvételi szerződést arra figyelemmel kötötték, hogy az F-L Kft. kizárólagos tulajdonában áll a felvett ingatlan. A szerződés 6.3. pontjában a felek rögzítették, hogy az ingatlan erdő művelési ágú ingatlanként van nyilvántartva, de az alperes kijelentette, hogy megszerezte a szükséges engedélyeket az ingatlan művelés alól kivett beépítetlen területre történő változtatására K-TP-X/4 építési övezetként. Az alperes tevékenysége folytán az ingatlan művelési ága erdő megjelölésről művelés alól kivett, beépítetlen területre változott. A művelési ág változást az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban feltüntette, az üzletrész adásvételi szerződés alapján pedig a felperest mint az

üzletrész új tulajdonosát a cégnyilvántartásba a cégbíróság bejegyezte.

A felperes a perbeli ingatlanon lakóparkot kívánt létesíteni, e célból építési engedélyezési terveket nyújtott be a Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium Központi Építészeti-Műszaki Tervtanácsához, (a továbbiakban: Tervtanács) amely azonban a bemutatott tervet nem ajánlotta engedélyezésre. A tervtanácsi állásfoglalást követően a Budapest X. Kerület Kőbányai Önkormányzat az 50/2008.(X.17.) számú rendeletével 2008. október 17-től legfeljebb három év időtartamra a perbeli ingatlant is érintően változtatási tilalmat rendelt el a területen.

A felperes 2008. október 2-án szavatossági igényt jelentett be a vételár letéteményesénél. A letéteményes az 1,000.000 eurot visszatartotta.

A felperes a pontosított keresetében kérte kötelezni az alperest a hibás teljesítésre tekintettel árleszállítás jogcímén 1,000.000 euro és annak 2008. október 22. napjától járó késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére.

A keresetét a Ptk. 305. és 306. §-a /1/ bekezdésének b) pontjára alapította. Előadta, hogy az alperes az üzletrész adásvételi szerződésben szavatosságot vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan beépíthető, ezáltal a felperes által tervezett beruházás céljára (lakópark építés) hasznosítható. Hivatkozott arra, hogy az 54/2005.(XI.18.) számú rendelettel módosított 39/2001.(IX.18.) számú Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) az 1997. évi LXXVIII. törvény (Épt.) 6. és 7. §-aiba ütközik, mivel annak meghozatala során a kerületi önkormányzat az Épt. 9. §-ába ütköző módon járt el, továbbá nem felel meg a magasabb szintű, Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak, melyet a Fővárosi Közgyűlés 47/1998.(X.15.) rendelete tartalmaz és nem felel meg a Fővárosi Szabályozási Kerettervnek sem. Hangsúlyozta, az üzletrészt kifejezetten azzal a céllal vásárolta meg, hogy lakóépületekkel beépítse. Az alperes tudott a tervezett beruházásról és mert az ingatlan nem felelt meg a szerződésben rögzített és szavatolt tulajdonságoknak az alperes hibásan teljesített, ezért a vételárat szavatossági igényként 1,000.000 euroval leszállítani kérte.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 25.G.41.253/2009/29. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán hozott 14.Gf.40.026/2011/8. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság elfogadta az elsőfokú bíróság által

megállapított tényállást. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az üzletrész adásvételi szerződés helyes értelmezésével, helyes jogi következtetéssel és megalapozott jogi indokolással utasította el a felperes keresetét.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a perbe hozott szerződésből nem állapítható meg, miszerint az adásvétellel érintett ingatlan szerződésben kikötött tulajdonsága lett volna a lakóépülettel való beépíthetőség. Ezt a kikötést az üzletrész adásvételi szerződés nem tartalmazza. A hivatkozott 6.3. pont az ingatlan erdőként nyilvántartott jellegének megváltoztatását, a K-TP-X/4. építési övezetként való új besorolását, valamint az alperes arra vonatkozó kötelezettség vállalását tartalmazta, hogy az ingatlan jogi jellegének megváltoztatását az ingatlan-nyilvántartáson átvezetteti. A szerződés 6.5. pontja sem lakóépületekkel való beépíthetőség követelményét tartalmazza, csupán a vevő tervei alapján történő fejlesztésről, fejlesztési telkekre való megosztásról és tervezett épületről szól. Az alperes sem a szerződés ezen, sem más pontjában nem vállalt szavatosságot az ingatlan lakóépülettel való beépíthetőségéért.

A másodfokú bíróság megítélése szerint a felperes a fellebbezésében hivatkozott F/22. és 24/F/2. sorszám alatt csatolt okiratokkal sem tudta bizonyítani, hogy az alperes tudva a felperes konkrét, lakópark építésére irányuló szándékáról, szavatolta az ingatlan ennek megfelelő tulajdonságait.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal, miszerint a felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy a hiba oka a szerződéskötéskor fennállt. A Kőbányai Önkormányzat módosított 39/2001.(IX.18.) számú rendelete 28. §-a /2/ bekezdésének k) pontja és /3/ bekezdés e) pontja szerint a K-TP-X/4 jelű építési övezetekben lehetőség van lakáscélú épület építésére. A perbeli ingatlan a K-TP-X/4 jelű övezetben fekszik, a kerületi szabályozási terv tehát jelenleg sem zárja ki lakáscélú épület építését. E rendelet megsemmisítésére az Alkotmánybíróság lenne jogosult, ilyen tartalmú alkotmánybíróági határozat nem született. A felperes egyébként nem az ingatlan jogi jellegét, vagy övezeti besorolását kifogásolta, hanem hogy az utóbb elrendelt változtatási tilalom folytán a tervezett beruházást nem tudja megvalósítani. Az alperes mint eladó viszont nem vállalt és nem is vállalhatott arra szerződéses kötelezettséget, hogy az Önkormányzat utóbb nem rendel el ideiglenes változtatási tilalmat, avagy nem módosítja a szabályozási tervet. A felperes által hivatkozott hiba nem áll fenn, ezért a felperes szavatossági igénye megalapozatlan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását azzal egészítette ki, miszerint az ingatlan K-TP-X/4 övezeti besorolása a KSZT szerint azt jelentette, hogy az ingatlan ún. különleges terület. A KSZT 28. § /2/ bekezdése szabályozza, hogy az övezeti előírások keretei között azon milyen épületek helyezhetők el. Közöttük feltüntetésre került a lakóépület is, azonban a különleges területi jellege miatt az lakópark céljára nem volt

használható. A KSZT „L” jelű övezetként határozza meg a beépítésre szánt lakóterületet. A felperes a kialakítandó négy telken 4 db azonos kivitelű, egyenként 384 lakást magában foglaló lakóépület és 2 irodaház építését tervezte. A Tervtanács nem fogadta el a terveket, ami azonban nem jelenti azt, hogy az alperes által a szerződésben szavatolt fejlesztési célú beruházásra az ingatlan ne lenne alkalmas, ezért az alperes teljesítését hibásnak tekinteni nem lehet.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Pp. 221. §-ának /1/ bekezdésében, a 206. §-ában, a Ptk. 205. és 207. §-ában, a Ptk. 277. §-ában, valamint a 305. §-ában foglaltak megsértésében jelölte meg.

Előadta, hogy a másodfokú bíróság a tényállást hiányosan, iratellenesen állapította meg, nem mérlegelte teljes körűen a benyújtott okirati bizonyítékokat, amelyeket értékelte, azokat kirívóan okszerűtlenül mérlegelte. Jogszabálysértően értelmezte a felek szerződését, a Ptk. 277. §-ába ütköző módon minősítette, illetőleg értékelte az alperes teljesítési kötelezettségét, az ingatlan törvényes kellékeit és a felperesnek az ingatlan rendeltetésszerű használatához fűződő jogait. Tévesen értelmezte a kereseti kérelem tartalmát és téves jogi következtetéseket vont le. Előadta, hogy az üzletrész adásvételi szerződés aláírásakor az alperes vállalása az ingatlan erdő művelési ágból való kivonását és kivett, beépíthető területként a K-TP-X/4 építési övezetként történő besorolását jelentette. A szerződés 2. számú mellékletének 15. pontjában az alperes kifejezetten szavatolta, hogy „az ingatlan jogi helyzetét nem fenyegeti semmilyen eljárás”.

Az általa csatolt 54/2005.(I.18.) számú rendelettel módosított KSZT alapján megállapítható, miszerint a szerződést annak ismeretében írta alá, hogy az ingatlan lakáscélú épület elhelyezésére, lakás rendeltetésű egység létesítésére alkalmas. Az ingatlant ezzel a tulajdonságával együtt szerezte meg.

Az általa F/22. sorszám alatt csatolt, az alperes által rendelkezésére bocsátott építésügyi hatósági nyilatkozat szerint a hivatkozott építési övezeten belül önálló rendeltetésű egységként lakás építhető.

A 24/F/2. sorszám alatt csatolt emlékeztető szerint az alperes jogi képviselője elismerte, hogy a felperes a KSZT-ben rögzített lakófunkcióra figyelemmel vette meg a területet. Az ingatlan ezen tulajdonságát a szerződés - utalva az övezeti besorolásra - tartalmazta. Az üzleti céllal vásárolt ingatlan felek által figyelembe vett legfőbb tulajdonsága a beépítés lehetősége, annak terjedelme és jellege, amelyet az alperes az önkormányzati

rendelettel és építésügyi hatósági nyilatkozattal igazolt.

Megítélése szerint a másodfokú bíróság szerződés értelmezése sértette a Ptk. 205., 207., 277., 305., valamint a Ptk. 306. §-át.

A Ptk. 205. §-ának /1/ bekezdése szerint a feleknek a szerződésben nem kell megállapodniuk olyan szerződési feltételben, amelyet egyébként jogszabály rendez. A K-TP-X/4 övezeti besoroláson belüli építési lehetőségeket önkormányzati rendelet tartalmazza. Az eljáró bíróságok nem foglalkoztak az övezeti besorolás tartalmával, „a jogi normák vizsgálatával”, nem mérlegelték a felek szerződéskötési akaratát, nem hallgatták meg a kerületi főépítésszt tanúként. Vizsgálni kellett volna, hogy milyen szolgáltatásra irányult a felek szerződési akarata, és hogy ennek megfelelt-e a teljesítés időpontjában a szolgáltatott ingatlan.

Tudott volt, hogy a felperes az ingatlant lakóépület építése céljából vásárolta meg, a bíróságoknak csupán azt kellett volna vizsgálniuk, hogy az övezeti besorolás alapján az ingatlan a teljesítéskor jogilag alkalmas volt-e lakóépülettel való beépítésre, hogy a rendeletben foglalt jogi tartalom érvényesíthető volt-e.

Megítélése szerint téves a másodfokú bíróság által elfogadott álláspont, miszerint a szerződésből nem állapítható meg, hogy az ingatlan alperes által vállalt tulajdonsága volt a lakóépülettel való beépíthetőség. E megállapítás sérti a Ptk. 277. §-át és a 305. §-ában foglaltakat. A szavatosságot nem kell a kötelezettnek vállalnia, az a törvény alapján keletkezik. A használhatóság mértéke törvényes tulajdonsága volt a perbeli ingatlannak. Az alperes tudta, hogy az ingatlanon lakóépületeket (sőt lakóparkot) kíván építeni. Bizonyítja ezt az F/22. és a 24/F/2. sorszám alatt csatolt okirat. Az alperes maga is ilyenként árulta a telket.

Hivatkozott arra, miszerint nem volt olyan kereseti kérelme, amelyben „lakóparkkal” való beépíthetőségre hivatkozna, az ítélet indokolása e vonatkozásban iratellenes.

A hibás teljesítés jogalapja nem a Tervtanács által elutasított konkrét terv, hanem az, hogy lakóépülettel be nem építhető ingatlant vásárolt. Az ingatlannak az a tulajdonsága már a szerződés aláírásakor is hiányzott. Az, hogy az alperes hány lakást nem tud felépíteni, az árleszállítás összecszerűségét befolyásoló tényező. A másodfokú bíróság megállapítása, miszerint a szerződés aláírásakor a felperesnek is tudnia kellett, hogy az ingatlan kizárólag lakóparkkal nem építhető be, minden alapot nélkülöz. Az „L” jelű övezeten kívül a KSZT 2005. évi módosítása szerint a K-TP. övezetben is lehet lakáscélú épületet építeni.

Álláspontja szerint a Pp. 206. §-ába ütköző módon elmulasztotta értékelni az ítélet a szerződés 4.1., 6.3., 6.4., 6.5. pontjait és a 2. számú melléklet 15. pontjában foglaltakat, nevezetesen a 15.1., 15.,2., 15.3. pontjait, a szerződésben az alperes ugyanis elismerte, hogy ismeri a felperes fejlesztési céljait. Ez az ismeret kiterjedt a tervek ismeretére is. Az alperes akkor teljesített volna szerződésszerűen, ha az ingatlan az általa ismert

tervek alapján lakóépülettel történő beépítési lehetőséggel rendelkezett volna a KSZT szerinti tartalommal.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

..-.-.-.-.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria megítélése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítást a releváns tényállás megállapításához szükséges mértékben lefolytatta, a főépítész tanúkénti kihallgatása a Kúria álláspontja szerint is szükségtelen volt, mivel az általa kifejtett bármilyen vélemény sem befolyásolhatta volna a KSZT hatályos rendelkezéseiben írtakat.

A Kúria mindenben egyetért az első- és másodfokú bíróság jogi álláspontjával, azt az alábbiak szerint a következőkkel egészíti ki:

A felperes az alperes teljesítését azért tartotta hibásnak, mert a perbeli ingatlan amely miatt az alperes tulajdonában álló Kft. 100 %-os üzletrészét - ezáltal közvetve a Kft. tulajdonában álló ingatlant - megvásárolta, már az adásvételi szerződés megkötése időpontjában sem volt alkalmas a célzott beépítésre, azaz a kerületi és a fővárosi szabályozás eltérő volta miatt a szerződéskötés időpontjában sem volt lakóházzal beépíthető.

A Ptk. 305. §-ának /1/ bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A bíróságoknak ezért elsősorban abban a kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy az alperes által szolgáltatott ingatlanra vonatkozóan milyen, az alperes által szavatolt tulajdonságokat állapított meg a felek által 2007. március 9-én kötött üzletrész adásvételi szerződés.

A Kúria egyetértett az eljáró bíróságokkal a vonatkozásban, hogy a szerződésben az alperes az ingatlan művelési ágának erdőből kivett, beépítési területre történő megváltoztatására, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, továbbá a Budapest X. kerületben K-TP-X/4 építési övezetbe való besorolására vállalt szavatosságot. A felek a szerződés 4.2. pontjában akként rendelkeztek, hogy az eladó nyilatkozatai és kijelentései minősülnek a Ptk. szerinti

szavatosság vállalásnak. Sem a szerződés 6.3. pontja, sem a 6.5. pontja, sem a 2. számú melléklet 15.2., és a 15.3. pontja nem tartalmaz arra vonatkozó kötelezettség-vállalást, miszerint az alperes szavatolná az ingatlan lakóépülettel való beépíthetőségét. A 6.5. pont azt rögzíti, miszerint az eladó tudomással bírt arról, hogy a vevő az ingatlant „fejlesztési telkekre” kívánja megosztani. A szerződésben nem szerepel milyen épületet, milyen funkcióval kíván a felperes felépíteni.

Nem cáfolja a fentieket a 24/F/2. sorszám alatt csatolt 2008. szeptember 22-én felvett jegyzőkönyv sem, amelyben Mezei Róbert az eladó képviselőjében akként nyilatkozott, miszerint egy olyan területet adtak el a jelenlegi fejlesztőnek, amely lakópark és irodaház létesítésére is alkalmas. Ez a nyilatkozat a szerződésbe foglalás hiányában nem jelenti azt, hogy az eladó szavatosságot is vállalt a szerződésben az ingatlannak lakóépülettel és irodaházzal való beépíthetőségéért.

Hibásan teljesíti a kötelezett a szolgáltatást akkor is, ha az a szerződéskötés időpontjában nem felel meg a jogszabályokban meghatározott tulajdonságoknak.

A perbeli ingatlanon a szerződéskötés idején hatályos KSZT 28. §-a /2/ bekezdésének k) pontja szerint mint a K-TP-X/4 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanon lakás célú épület elhelyezhető. Az F/27/22. sorszám alatt csatolt, a Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának 2005. december 6-án kelt és az F-L Kft-hez címzett levelében akként nyilatkozott, hogy az ingatlan a K-TP-X/4 építési övezetté módosult, az övezet területén az övezeti előírások keretei között önálló rendeltetési egységként lakásegység elhelyezhető. A telek és az építmény jellemzőit a rendelet 4. számú táblázata tartalmazta. Meghatározta többek között a legkisebb teleknagyságot, a legnagyobb beépítettségi %-ot, az építmény legkisebb és legnagyobb magasságát stb. Arra vonatkozóan korlátozás nem volt a KSZT-ben, hogy a K-TP-X/4 építési övezetben milyen mennyiségű, illetőleg hány lakást tartalmazó lakóépület építhető. Ezzel együtt azonban a KSZT 23. §-a /7/ bekezdésének 4. pontja szerint a „K-TP-X/4” jelű építési övezet ún. különleges területnek „tematikus intézményparkok területének” minősül. Mivel a rendelet 23. §-a /4/ bekezdésének 1. és 2. pontja szerint az „L7-X/1 és L7-X/2” jelű építési övezetek szolgáltak telepszerű lakóépületek elhelyezésére, a 23. § /7/ bekezdésének 4. pontja nem jelentette egyúttal azt is, hogy az övezeti besorolás 4 db összesen több mint 1500 lakást tartalmazó egy városrésznyi lakóépület felépítését automatikusan lehetővé tette. Sem a KSZT hatályos rendelkezéseiből, sem pedig a helyi önkormányzat 2005. december 6-án keltezett leveléből nem vezethető le, hogy a felperes által tervezett lakópark felépítésére való alkalmasság az ingatlannak a KSZT-ben meghatározott tulajdonsága lett volna.

Helyesen mutattak rá az eljáró bíróságok, hogy a hatályos KSZT megsemmisítésére az Alkotmánybíróság rendelkezett hatáskörrel, erre irányuló indítványt azonban senki nem terjesztett elő, így ilyen irányú alkotmánybírói határozat nem született. A Tervtanács, valamint a fővárosi főépítész állásfoglalása csupán vélemény, a hatályos KSZT-nek sem a megsemmisítésére, sem alkalmazásának mellőzésére nem alkalmas. A Tervtanács egyébként nem azért nem javasolta a felperes által benyújtott engedélyezési terv elfogadását, mert a KSZT nem felelt meg a fővárosi szabályozásnak, hanem azért, mert a tervet építészetiileg nem találta alkalmasnak.

Egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan a szerződéskötés időpontjában a hatályos KSZT szerint lakóépület elhelyezésére alkalmas volt, az ingatlan a teljesítéskor a lakóépülettel való beépíthetőséggel rendelkezett. A lakóparkkal való beépítésre való alkalmasság viszont a jogszabályban nem volt az ingatlan meghatározott tulajdonsága. A felperes az ingatlanon kizárólag lakóparkot kívánt létesíteni, ezért utóbb sem nyújtott be más lakóépületre vonatkozó engedélyezési tervet, így nem állapítható meg, hogy az építési hatóság megtagadta volna-e az építési engedély kiadását és ha igen milyen indoklással.

Végül a Kúria rámutat arra, a felperes nem bizonyította, sőt nem is állította, hogy az alperes a szerződéskötéskor tudott a helyi önkormányzat 2008. október 17-én kelt 50/2008.(X.17.) számú rendeletének előkészítéséről, annak várható kiadásáról.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.026/2011/8. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése szerint köteles az alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. Az alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.)IM rendelet 3. §-a /2/ és /5/ bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Budapest, 2012.március 13.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk. bíró

