

A Pécsi Ítéltábla a dr. Bálint Máté Mór ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Kalmár Katalin ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítési igény érvényesítése iránt indított perében a Zalaegerszegi Törvényszék 2012. január 26. napján kelt 5.P.22.089/2010/18. számú ítélete ellen a felperes által 19. sorszámon előterjesztett, 21. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 380.600 (háromszáznyolcvanezer-hatszáz) forint + ÁFA perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A mezőgazdasági vállalkozást tervező felperes és házastársa 2008. májusától az alperes n kertészetében dolgozott, mely kertészet működtetésével járó munkától az alperes vissza kívánt vonulni. 2008. őszétől a peres felek tárgyalásokat folytattak, majd megállapodtak, hogy a felperes megvásárolja az alperes kertészetét a kiépített infrastruktúrával együtt és a gépi berendezéseket is átveszi.

A tárgyalások eredményeként az adásvételi szerződés megnevezésű megállapodás 2008. december 9. napján az alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő között az alábbi tartalommal jött létre:

„Eladó a tulajdonát 19/40 hányadban képező N külterületi szántó 1 ha 5142, gyeperét (rét) 8506, összesen 2 ha 3648 m² nagyságú és művelésű ágú ingatlanrészét eladja a fent nevezett vevőnek 5.000.000 azaz ötmillió forint kölcsönösen kialkudott vételárért. Az ingatlan helyrajzi száma 0000.

Az eladó eladja a fenti megjelölt ingatlanrészén kívül az ingatlanon a ráépített 4 db fóliasátrat, a kiépített öntözőberendezéssel együtt, 1 db palántanevelő termesztő berendezést és a fűtést szolgáló karbo-robot típusú széntüzelésű kazánt, a kiépített infrastruktúrával együtt.

Az eladó eladja ezen kívül 1 db Goldoni Star típusú erőgépét, 1 db Vogel&Not típusú váltva forgató ekét, 1 db 4 soros palántázó és burgonyaültető gépet, 1 db műtrágyaszóró, 1 db Maschimo típusú talajmaró gépet, 1 db sorközművelő kultivatort, 1 db függesztett 6 méteres permetezőgépet, 1 db szállítótartályt, 1 db gyűrűs hengert, 1 db simítót, 1 db csévélos öntözőberendezést, 1 db 380 V és 1 db 220 V elektromos szivattyút, 2 db tápoldatozó berendezést, valamint 80 db 6 fm/110-es alumínium öntözőcsövet a hozzátartozó csőidomokkal együtt.

A fent megjelölt berendezések vételárát a szerződő felek 7.000.000 forintban jelölik meg."

Az adásvételi szerződés 2. pontjában az alperes az ingatlan vételárából 4.000.000 forint átvételét nyugtázta, a fennmaradó 1.000.000 azaz egymillió forint vételárrész esedékességét 2009. május 1. napjában határozták meg, majd az alábbiak szerint rendelkeztek:

„A fent megjelölt gépek és berendezések vételére vonatkozóan a felek megállapodnak abban, hogy a vevő részére a vételár kifizetéséig kettő évi türelmi időt biztosítanak, amely ideig az eladó gépi szolgáltatást nyújt a vevő részére, amelynek az ellenértékét a mindenkor érvényes, az FM. kiadványban megjelölt hivatalos tarifákat alkalmazzák az üzleti kapcsolatukban a felek. Amennyiben a fenti időszakban a vevő a fent megjelölt gépi berendezéseket nem vásárolja meg, az eladó fenntartja azon jogát, hogy a gépeket és berendezéseket a fentiekben kialakult vételártól eltérően értékesítheti."

Az alperes kötelezettséget vállalt továbbá, hogy a szakmai tudásával és tanácsokkal támogatja a felperes tevékenységét és a termelt áru értékesítését a vevői körének átadásával és bevezetésével segíti.

A 6. pontban az eladó tulajdonjogát fenntartotta a vételár teljes körű kifizetéséig, illetve a felek rögzítették, hogy a tárgyi eszközök vételárának fizetéséről külön állapodnak meg.

A szerződés megkötését követően a felperes ténylegesen birtokba lépett és 2009. januárjától a felek közösen kezdték meg a talaj-előkészítő munkákat és az ültetést. Az alperes biztosította a vetőmagot, a műtrágyát, a talajfertőtlenítő 50 %-át, gombaölőszert, a fóliasátrak fűtéséhez szükséges szenet. Az áramdíjat fizette 2009. őszéig. A gépi berendezéseket kezelte, az üzemanyagot biztosította, a felperest szakmai tanácsokkal segítette és a bekerítetlen terület őrzéséről kutyáival gondoskodott, akiket ellátott.

A perbeli területen egy palántanevelő és további négy fóliasátor van, utóbbiakban a felperes salátát, paprikát, paradicsomot, valamint padlizsánt termesztett. A fóliasátrakban a nevelési időszak alatt a fűtési és öntözési lehetőség teljes körűen biztosított volt.

A külső területek több, mint 90 százalékát beültették, egyéb konyhakerti növények mellett többségében fejes- és kelkáposztával.

A felek között vita támadt az öntözés tekintetében, a felperes a külterület öntözéséhez ragaszkodott, az alperes ezt szakmai szempontból ellenezte, mivel szerinte a föld eléggé szappanos volt. Ennek ellenére a külterületi földeket egy ízben a gépi berendezéseivel megöntözte, az ezt követő munkálatok - kapálás,

permetezés - már hiányosan kerültek elvégzésre. A felperes a földterület nagyságához képest kevés munkást fogadott, az egész területet megkapálni nem sikerült, az elgazosodott.

A felperes az 1.000.000 forint vételár-hátralékot nem tudta megfizetni. Az alperes ennek hiányában is hozzájárult a tulajdonosváltás bejegyzéséhez, azzal, hogy az 1.000.000 forintba a felek a perbeli ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződést kötöttek, megállapodtak, hogy a felperes a tartozást a gazdálkodás eredményéből fizeti ki.

A felek között azonban egyre nőtt a feszültség, a gazdálkodás módjában megegyezni nem tudtak. A felperes és házastársa a területen tevékenykedő alperest igyekezett elkerülni, az általa végzett gépi szolgáltatások ellenértékét, illetve a kertészettel kapcsolatos kiadásait nem térítették meg. A megtermelt terményt saját csatornáikon keresztül értékesítették, a vételárból az alperesnek, illetve az alkalmazott munkásoknak nem juttattak, ezért utóbbiak a munkával felhagytak.

2009. június második felére, július elejére az alperes úgy ítélte meg, hogy a felperesi gazdálkodás nem lesz eredményes, ezért a 7.000.000 forintos vételárhoz tartozó gépi berendezéseit, köztük a patakban hagyott, eliszaposodott két szivattyút a területéről elvitte, szolgáltatásait beszüntette. A felperes és házastársa megpróbálta az öntözést egyéb módon megoldani, de az alperes az áramot is lekapcsolta.

2009. júliusában a fíliát és a terményt egy jégeső elverte, ezt követően a felperes és házastársa a gazdálkodással felhagytak. Miután az alperes őrző-védő kutyáival együtt a területéről levonult, 2009. őszétől a gazdátlan birtokot fosztogatók lepték el.

A felperes a N Rendőrkapitányságon lopás miatt feljelentést tett, ahol azt a tájékoztatást kapta, hogy ő erre nem jogosult, mivel a fíliástraknak nem tulajdonosa. A téves tájékoztatás alapján a felperes úgy ítélte meg, hogy őt az alperes becsapta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperes keresetét, melyben a felperes tévedésére hivatkozással a 2008. december 9. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, 4.000.000 forint vételár visszafizetését, emellett szerződésszegéssel okozott összesen 11.208.346 forint vagyoni kár (ebből 10.000.000 forint elmaradt haszon) és 2.500.000 forint nem vagyoni kár megtérítését kérte.

A felperes a tévedés tartalmát abban jelölte meg, hogy azt hitte, kiépített infrastruktúrát vásárol, amely a teljes öntöző berendezés használatát is magában foglalja. Hivatkozása szerint az alperes a kárt azzal okozta, hogy a 2009-ben elültetett növények öntözését nem biztosította, a gépi berendezéseket a két év türelmi idő alatt elvitte.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az adásvételi szerződés megtámadása a Polgári törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) 236.§ (1) bekezdése szerinti határidőben történt-e. Megállapította, hogy a 2008. decemberi szerződéskötést követően a felperes tévedését 2009. őszén felismerhette, így a 2010. december 3-i

keresetindításkor a megtámadásra nyitva álló egy éves határidő már eltelt, a megtámadás elkészt. Mindemellett az elsőfokú bíróság állást foglalt az érvénytelenségi ok érdemében is, rögzítve, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban a felek között tévedés fel sem merülhetett, miután az adásvételi szerződésben a vétel tárgya két jól elkülöníthető, külön vételáron megjelölt részből állt, az első rész az ingatlan és a reá emelt építmények, a földre fektetett csővezeték, a sátrakba kiépített fűtési és öntözési rendszer, valamint villamoshálózat, a másik rész pedig a gépekről szólt, melyek konkrétan fel lettek sorolva.

Az elsőfokú bíróság a kártérítési követelés tekintetében úgy foglalt állást, hogy a felperes az alperes tanácsait, technológiai utasításait elvetve eltérő növényi kultúra és piac igénybevétele mellett döntött, a művelést elhanyagolta, kevés munkással kívánta megvalósítani, a termésátlag ezért elmaradt a szokásostól és a terület egyre gondozatlanabbá, gazosabbá vált. A külső területek elhanyagoltsága mellett a fóliasátrakban lévő termény vételárából az alperes költségeit, illetve a munkások munkabérét a felperes nem fizette ki, így az elsőfokú bíróság álláspontja szerint 2009. június második felére, júliusi időpontra az alperes teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt, így a Ptk.300.§ (1) bekezdésében biztosított elállási jogával élve szerelte le és szállította el a gépi berendezéseket és zárta le a villanyt. Az alperes magatartása nincs okozati összefüggésben a felperest esetlegesen, de nem bizonyítottan ért vagyoni és nem vagyoni kárral.

Az elsőfokú bíróság a perköltségre vonatkozóan akként foglalt állást, hogy a teljes személyes költségmentesség engedélyezése nem mentesíti a felperest az ellenérdekű félnek okozott *kár* megtérítése alól, ezért a felperest a leszállított kereset 4 százalékának megfelelő mértékű ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte, melyet az elvégzett munkával arányban állónak talált.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, kérte az ítélet megváltoztatását, a felperes tévedése okán a szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítása és a kártérítési követelés vonatkozásában a keresetének megfelelő marasztalást. Fellebbezésében állította, hogy a felperes egy kiépített kertészetet vásárolt meg az annak megművelését szolgáló berendezésekkel együtt. Egységben működtethető, a növényi kultúrák gondozását, gyarapítását szolgáló kertészeti rendszert kívánt vásárolni, az egyeztetési folyamat során az alperestől is ezen információkat kapta.

A megtámadási határidőt nem mulasztotta el, mert tévedéséről csak a 2010. július 21. napján tett feljelentéssel egyidejűleg szerzett tudomást.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás nem kellően tisztázott, iratellenes, a tanúk a jelen per alperese által korábban indított perben másként nyilatkoztak.

Az alperes szerződésben vállalt kötelezettségeinek csak részben tett eleget, anyagilag ugyan támogatta a termelés zökkenőmentességét, azonban a felperes kérése ellenére elzárkózott attól, hogy a közüzemi szolgáltatóknál a fogyasztóváltozást bejelentsék, a felperessel együttműködni nem tudott, nem tűrte, hogy bármi másként történjen, mint az ő tulajdonlása idején, így váltak állandóvá a konfliktusok és a felperes elleni bosszúból értékesítette a szerződés tárgyát képező eszközöket.

Vitatta, hogy saját mulasztása vezetett volna az eredménytelenséghez, hivatkozása szerint a vízpótlás elvágásával az alperes már azt megelőzően aláásta a jövedelmezőség lehetőségét, mielőtt a további körülmények a kertészkedés lehetetlenüléséhez vezettek volna. Az alperes semmisítette meg az ingatlan kertészeként való funkcionálását, maga idézte elő azt a helyzetet, melynek következtében nem jutott a vételár fennmaradó részéhez. Eltúlzottnak találta továbbá az ügyvédi munkadíjat.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelése alapján állapította meg, azt a fellebbezés ezzel kapcsolatos hivatkozására figyelemmel a másodfokú bíróság csupán annyiban egészíti ki, hogy a 2008. december 9-én megkötött megállapodást a felek december 18-án módosították; a módosítás azonban a szerződés lényeges rendelkezéseit nem érintette, a felek csupán a vevőt megillető illetékkedvezményre vonatkozó nyilatkozattal egészítették ki a megállapodást.

A helyesen megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság érdemben is helyes következtetésre jutott, az érdemi döntés alapjául szolgáló lényegi jogi indokolással a másodfokú bíróság egyetért.

Mellőzi azonban a másodfokú bíróság a megtámadás elkészettségével kapcsolatos elsőfokú bíróság által tett megállapításokat. A Ptk.236.§ (1) bekezdésében foglalt megtámadási határidő a Ptk.236.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint elévülési jellegű. Az elévülési határidő elmulasztása a Ptk. 204.§ (3) bekezdése értelmében hivatalból nem vehető figyelembe; így - miután alperesi részről elévülési kifogás nem volt - a bíróság az elkészettséget hivatalból nem vizsgálhatja.

Kétséget kizáróan megállapítható azonban a megtámadás érdemi alaptalansága. A Ptk. 210.§ (1) bekezdése szerinti tévedés hiányát alátámasztja a felperes házastársának, D.P.-nak a tanúvallomása is, aki a 12. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 6. oldalán jegyzőkönyvezettek szerint úgy nyilatkozott, hogy az 5.000.000 forintos vételár részen belül a kiépített infrastruktúra alatt értett mindent, amit ott az alperes felépített a kertészet működtetéséhez. „Ettől függetlenül hajlandó volt az 1 db csévéző öntözőberendezésért, a szivattyúért, valamint az alumínium öntözőcsövekért és a hozzá tartozó csőidomokért is külön 7.000.000 forintot fizetni, mert úgy gondolta, hogy ez alatt az idő alatt megtermeli.”

Tanúvallomásának ezen részében D.P. megerősítette, ami a szerződés szerkezetéből is következik, hogy a 7.000.000 forintos tételessor része volt a mobil öntöző berendezés.

Nem vitatható, hogy a felperes működő kertészetet, kiépített, működő infrastruktúrát kívánt vásárolni, ehhez azonban a rendelkezésre álló adatok szerint nem volt pénze. Kitűzött célját két lépcsőben tudta volna megvalósítani, az első lépcsőhöz tartozott a peres felek által megkötött szerződésnek a Ptk.365.§ (1) bekezdésére figyelemmel tartalmilag is adásvételnek megfelelő része, míg a második lépcsőhöz

azok berendezések, gépek tartoztak, amelyet a későbbiekben, teljesítőképessé válásával tudott volna megvásárolni a felperes.

A szerződő felek akaratából, illetőleg a szerződés szövegezéséből arra lehet következtetni, hogy a 7.000.000 forintos vételárral érintett műszaki felszerelésekre, berendezésekre a peres felek nem adásvételi szerződést kötöttek, hanem azokra az alperes a Ptk.375.§ (1) bekezdése alapján két évre vételi jogot engedett, ami utóbb módot adott volna a felperesnek arra, hogy a megjelölt ingóságokat a meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhassa.

A peres felek szerződése típusegyesítő vegyes szerződés, az adásvételen és a vételi jog alapításán túl más szerződések tartalmi elemeit is magában foglalja, így a szerződésben az alperes tulajdonában maradó, vételi joggal terhelt gépi berendezésekkel az alperes által végzett földmunkák tekintetében (szerződés 2. pont harmadik bekezdés), megjelennek a Ptk.389.§-ában meghatározott vállalkozás; a tanácsadás, piaci bevezetés támogatása (szerződés 2. pont ötödik bekezdés) tekintetében pedig a Ptk.474.§-ában meghatározott megbízás elemei is. A felperes a gépi földmunkák, köztük a csévélődobos öntözés ellenértékét, az üzemeltetés költségeit nem vitásan az alperes többszöri kérése ellenére nem fizette meg, díjfizetés hiányában a szerződés ezen része tekintetében is jogszerű volt az alperes elállása. A későbbiekben az áramkimaradásnak már nem volt jelentősége, miután addigra az eredményes gazdálkodás fenntartására kilátás már nem volt.

Az elsőfokú bíróság által az alperesnek megítélt, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) b) pontjában meghatározott mértékét el nem érő perköltség az elhúzódó bizonyítási eljárásra is figyelemmel nem tekinthető eltúlzottnak. A perköltség körében kárról rendelkező elsőfokú megállapítás azonban nyilvánvalóan téves, azt a másodfokú bíróság helyesbíti annyiban, hogy a költségmentesség a Pp.86.§ (3) bekezdése alapján az ellenfél javára megítélt perköltségre nem terjed ki.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét megfizetni, melynek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, (4) bekezdése, 4/A.§ alapján állapította meg.

P é c s , 2013. március 14.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogycska Petra s.k. bíró