

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Liva Erika ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a Gál és Társa Ügyvédi Iroda eljáró ügyvéd: Dr. Gál András Levente által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2011. július 1. napján kelt 25.P.22.673/2008/66. szám alatti ítélete ellen az alperes által 67., és 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 750.000 (hétszázötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget. A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság 15 napos teljesítési határidővel kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 36.263.160 Ft-ot, és ebből 4.623.000 Ft után 2003. szeptember 8-ától, 4.532.000 Ft után 2004. március 18-ától, 12.167.000 Ft után 2004. december 1-től, 3.000.000 Ft után 2004. december 3-ától 2005. január 1-ig évi 11%; 2005. január 1-től a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt késedelmi kamatát, 5.107.660 Ft után 2005. május 6-ától, 4.575.000 Ft után 2005. szeptember 13-ától, 768.000 Ft után 2008. szeptember 16-ától, 562.500 Ft után 2009. január 29-étől, 106.000 Ft után 2010. március 3-ától, 372.000 Ft után 2009. február 3-ától, 450.000 Ft után 2010. március 3-ától a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt kamatát, továbbá, 1.922.055 Ft perköltséget, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította.

A rendelkezésre álló peradatok alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes tulajdona volt Sz.on a B. úton lévő, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Sz. helyrajzi számú ingatlan. Ezen a területen korábban szovjet katonai kórház és laktanya működött.

2001. október 19-i határidővel az alperes nyilvános pályázatot hirdetett a perbeli ingatlan mint összközműves építési telek értékesítésére. A pályázat kiírását megelőzően 1999. október 6-án készült el a pályázati anyag. Ennek része volt az

ajánlat nevű iratban szereplő „Bontási területek ellenőrzésének igazolása” megnevezésű okirat. A pályázati anyagban megtalálható volt az O. Kft. 1998. január 29-i tanúsítványa, ami szerint a felszíntől 0,5 méter mélységben műszeres talajvizsgálatot végeztek, ennek eredményeként megállapították, hogy veszélyes robbanószerkezet a területen nem maradt. 1998. május 6-án készült a bontási területek ellenőrzéséről egy okirat, amelyben azt rögzítették, hogy az épület elbontása megtörtént, és a terepszinten talajszennyeződést nem tapasztaltak. Javaslatot is tartalmazott ez az okirat arra nézve, hogy a talaj és talajvíz szennyezés feltárása érdekében a beépítés előtt kutató fúrások végzése szükséges annak tisztázása végett, hogy a felszín alatti rétegekben van-e szennyeződés, avagy nincs. A felperes a pályázati anyagot megvásárolta és pályázatát benyújtotta, amit meg is nyert. Ezt követően a felperes részéről B. T. és B. I. tárgyalásokat folytatott az alperes képviselőjével eljáró F. L. megyei közgyűlési elnökkel a szerződéskötést megelőzően. Ekkor a felperes tájékoztatta az alperest, hogy a területen lakóparkot kíván építeni, amihez viszont a rendezési terv módosítása szükséges. Rákérdezett arra is a felperes, hogy környezeti szennyezés volt-e a területen, vagy sem. Az alperes ígéretet tett a rendezési terv módosítására annak érdekében, hogy a terület beépíthető legyen lakóparkkal, valamint mutatott egy vizsgálati anyagot, amiről állította, hogy aszerint a területen talaj, vagy talajvíz szennyezés nincsen.

Ilyen előzmények után kötött a felperes az ingatlanra adásvételi szerződést. A szerződés 2002. január 25-én jött létre, amelyben a vételárát 150.000.000 Ft-ban határozták meg a felek. A szerződés második pontjában rögzítették, hogy a felperes a megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlant, míg a szerződés 5. pontja szerint az alperes szavatosságot vállalt a tulajdonjog megszerzéséért és a felperes birtokba kerüléséért. A szerződés 7. pontjában azt is rögzítették a felek, hogy a felperes az ingatlanon lakóházat akar építeni, ehhez az akkor hatályos rendezési terv módosítása is szükséges. Erre figyelemmel bontó feltételként határozták meg azt, hogy ha Sz. Megyei Jogú Város Közgyűlése a rendezési terv módosítását a beépíthetőség előfeltételeként 2002. március 31-ig nem hagyja jóvá, úgy a felek a szerződést már nem tartják fenn.

Miután a rendezési terv módosítása megtörtént, a felperes a vételárát kifizette és az ingatlant birtokba vette.

Ebben az időpontban az ingatlan talaj- és talajvízszennyezett volt és emiatt alkalmatlan építési területnek. A szennyezettség a korábbi szovjet laktanya működése során keletkezett. A szennyezettség tényét a szakhatóságok ismerték, ennek ellenére intézkedés e körben nem történt.

A felperes az ingatlanon tárolt 100 m³ folyami kavicsot, valamint 5 rakodó-markológépet.

2002 szeptemberében a felperes megrendelésére az Ö. E. Kft. vizsgálatot folytatott az ingatlanon. Az ez alapján készült szakvéleményében megállapította, hogy bárium, nikkel, szelén és ólom szennyezettség van a talajban. A K-di Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet újabb vizsgálatot rendelt el, figyelemmel ezen megállapításra. A .../... számú határozatában elfogadta a közigazgatási hatóság a felperes által készített beavatkozási tervet, az azzal

kapcsolatos dokumentációt és elrendelte a beavatkozást. Ennek kapcsán sor került a vízjogi létesítési engedély beszerzésére, annak végrehajtására, kármentesítési monitoring rendszer kiépítésére, üzemeltetésére, és utómonitoring rendszer kiépítésére is. A kármentesítés elvégzése után a talajvíz szennyezettség a kármentesítési határérték alatt maradt.

Ezen munkák elvégzésére a felperes 2003. október 20-án vállalkozási szerződést kötött az Ö. E. Kft-vel. Ennek tárgya egy tényfeltáró záródokumentáció, valamint műszaki beavatkozási terv elkészítése volt a Kft. részéről, majd ezt követően talajtisztítás, mosóvíz szállítása és elhelyezése, talajvíz szennyeződés felszámolása és a műszaki beavatkozási záródokumentáció elkészítése. A vállalkozási szerződésben a vállalkozás díját a felek 29.608.400 Ft + áfa összegben határozták meg.

2005. augusztus 1-jén újabb vállalkozási szerződés megkötésére került sor, ennek a vállalkozói díja 1.800.000 Ft + áfa volt, tárgya pedig utóellenőrzési engedélyezési terv készítése, figyelőkutak létesítése, mintavételezés, minták laborvizsgálata négy éven át és záródokumentáció elkészítése.

Ilyen előzmények után a felperes az ingatlant értékesítette az E. Kft. részére, azzal, hogy vállalta a még szükséges kármentesítés saját költségén történő elvégzését. A felperes ennek keretében az Ö. Kft. részére 2003. szeptember 8-a és 2010. március 3-a között, összesen 36.166.160 Ft-ot, továbbá 106.000 Ft szolgáltatási díjat fizetett ki.

2003. augusztus 5-én a felperes levelet intézett az alpereshez, amelyben tájékoztatta a szennyezett állapotról, arról, hogy a kármentesítés addig körülbelül 16-20.000.000 Ft-ot tett ki, valamint felhívta az alperes figyelmét szavatossági felelősségére. Miután ez a felszólítás nem járt eredménnyel, a felperes felhívását 2003. szeptember 1-jén megismételte, mire az alperes szavatossági felelősségét vitatta, és az ezzel kapcsolatos felperesi igényt elutasította.

Ilyen előzmények után a felperes keresetében kérte, kötelezze a bíróság az alperest 36.263.160 Ft kár és annak kamatai megfizetésére. Keresetének jogcímeiként a Ptk. 305. §, továbbá 310. §-át jelölte meg. Állította, hogy az alperessel kötött adásvételi szerződésben rögzített célra az ingatlan alkalmatlan volt, szükséges volt a beépíthetőség érdekében a szennyezettség megszüntetése, a kármentesítés elvégzése, és az a kereset szerinti összeget tette ki.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az ingatlan birtokba adásakor a talaj nem volt szennyezett. A szerződés 5. pontja csupán jogszavatosságot rögzít, egyéb szavatosságot, tehát az alperes nem is vállalhatott. Az esetben, amennyiben a felperes bizonyítja a teljesítéskori szennyezett állapotot, az alperes a szerződés második pontjára hivatkozott. Hivatkozott ezentúl arra is, hogy a polgármesteri hivatal környezetvédelmi referense is utal az estleges talajszennyezésre. Tehát a felperes mindezek tudatában vásárolta meg az ingatlant. Az előzőeken túl állította, hogy a kereset összegszerűsége is eltúlzott.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak találta.

A felperesi igény elbírálása körében a Ptk. 365. §-át, 277. §-át, és 305. §-át vizsgálta. Figyelemmel volt a Ptk. 314. § (2) bekezdésében foglalt szabályra is. Tényként állapította meg, hogy az alperes teljesítése hibás volt, ugyanis a szennyezettség miatt az ingatlanra lakóház nem volt építhető. A Ptk. 305. § (3) bekezdése szerint azt kellett vizsgálni, hogy az alperes a szerződéskötéskor ismerte-e, hogy a talaj szennyezett. A rendelkezésre álló peradatok szerint a pályázati kiírás melléklete csupán a lőszertől való mentességet dokumentálta, a talaj és talajvíz szennyezettséget, annak tényét, vagy hiányát azonban nem. Mindemellett fel is hívta a figyelmet a vizsgálatok szükségességére. Ugyanakkor az alperes képviselője a szerződéskötés előtt olyan tájékoztatást adott a felperes képviselőjének, hogy a talaj nem szennyezett, így az alkalmas lakóház építésére. Ennek folytán a felperes a szennyezettségről a szerződéskötéskor nem tudott. Vizsgálni kellett a Ptk. 305. § (3) bekezdésében foglaltak szerint azt is, hogy a felperes, mint vevő megvizsgálási kötelezettségének eleget tett-e, ugyanis csak a hiba tényleges ismerete zárja ki a szavatossági felelősséget, ez pedig a fentiek szerint nem állt fenn. A felperesi kárigény körében azt kellett vizsgálni, hogy a kártérítés Ptk. 310. §., 318. § és 339. §-ában foglalt feltételek fennállnak-e. A felperes az alperesi hibás teljesítés tényét az előzőekben kifejtettek szerint bizonyította, az alperes a felelősség alól nem tudta magát kimenteni. Megállapítható volt az is, hogy a felperes igényét az elévülési időn belül érvényesítette, mindezek folytán a felperes kártérítéssel kapcsolatos keresete a Ptk. már hivatkozott 310. §, 318. § és 339. §-a alapján alapos. Mindezek mellett az alperes a Ptk. 301/A. § alapján kamatot is köteles fizetni.

A rendelkezésre álló bizonyítékok, így a 9. szám alatt csatolt pályázati felhívás, és az ebben szereplő alperes által hivatkozott referenci levél, B. I. és F. L. tanúk vallomása bizonyítja a szennyezésmentességre vonatkozó alperesi tájékoztatást a szerződés megkötése előtt, továbbá bizonyítja, hogy fontos szempont volt a vétel célja, azaz az adásvétel tárgyát képező ingatlannak a lakóházzal történő beépítésre való alkalmassága. V. I. és F. Z. tanúk arra is tudtak nyilatkozni, hogy a vízügyi hatóság és a környezetvédelmi hivatal szemlélte a területet, más ott vizsgálatot nem végzett. Így a teljesítés időpontjában fennállt szennyezettség ténye a perbeli szakvéleményre is tekintettel bizonyított.

Az összecszerűség körében vizsgálat tárgyává tette az elsőfokú bíróság, hogy a felperesi kárelhárítás a szükséges mértéket nem lépte-e túl. A csatolt vállalkozási szerződések, számlák, teljesítésigazolások, banki átutalások és pénztárbizonylatok alapján megállapítható volt, hogy a felperes kárelhárítása a szükséges mértéknek megfelelt. Az általa követelt összeg indokolt költségekből tevődik össze, így a kereset szerinti marasztalására került sor.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a szerződést maradéktalanul teljesítette, így kártérítéssel sem tartozhat. Azt vitássá nem tette, miszerint tudomása volt arról, hogy a felperes az ingatlanon lakóházat kívánt létesíteni. Azt

azonban a felek tudták, hogy erre a célra az ingatan alkalmatlan, erre utal a szerződésben rögzített bontó feltétel is. Az alperes részéről tett tudomásul vételre vonatkozó nyilatkozat nem jelent egyúttal szavatosság vállalást is. Bizonyított, hogy a felperes a pályázati anyagból értesült a talaj szennyezettségéről, a további vizsgálatok szükségességéről és ez mindenképpen mentesíti az alperest a felelősség alól.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira utalással. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott le, az általa beszerzett szakvélemény aggálytalan, így ezt alappal fogadta el ítélezése során, alperes azonban a mentesüléshez szükséges általa állított tényeket nem bizonyította, így az elsőfokú ítélet megváltoztatására sincs mód.

A fellebbezési eljárás tartama alatt lépett hatályba a 2011. évi CLIV. törvény, a megyei önkormányzatok konszolidációjáról, a megyei önkormányzati intézmények és a fővárosi önkormányzat egyes egészségügyi intézményeinek átvételéről. A hivatkozott törvény a megyei önkormányzati tulajdonban lévő ingó és ingatlan vagyonnak állami tulajdonba vételéről és ezzel együtt a megyei önkormányzat adósságállományának átvételéről rendelkezett.

A törvény rendelkezései alapján a tulajdonosi és fenntartói jogutódláshoz kapcsolódó feladatok végrehajtásának a részletkérdéseiről az érintettek átadás-átvételi megállapodást kötöttek. Ilyen megállapodás jött létre az alperes, továbbá a F. Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottja és a F. Megyei Intézményfenntartó Központ Képviselőtársaság elnöke között, továbbá a M. N. V. Zrt., valamint a N. F. Sz. között 2012. március 29-én. A szerződés 7. pontja szerint átadásra kerültek a szerződés 9. számú mellékletében rögzítetteknek megfelelően a folyamatban lévő peres ügyek. A szerződés 9. számú melléklete többek között jelen ügyet is feltünteti, mint átadott megyei önkormányzatot terhelő adósságot. Az átadás-átvételi megállapodás tehát az átadott vagyon, illetve adósság, vagy követelés körében jogutódlásról tesz említést, a felperes azonban a Pp. 62. § (2) bekezdése szerint határozott kérelmet nem terjesztett elő a Magyar Állam vonatkozásában a jogutódkénti perbevonást illetően. Ilyenként a 17. sorszám alatti beadványa nem értékelhető. Annak tisztázása érdekében, hogy a Magyar Állam, mint alperesi jogutód önként perbe kíván-e lépni, a másodfokú bíróság - figyelemmel a 2007. évi CVI. törvény 17. § e) pontjára - felhívta nyilatkozattételre a M. N. V. Zrt-t. Az M. Zrt. álláspontja szerint a perbeli esetben az állam képviselőtársaságát nem látja el. Mindezekre figyelemmel tehát a 2007. évi CVI. törvény és a 2011. évi CLIV. törvény, továbbá az annak alapján kötött megállapodás alapján a jogutódlás megállapítására lehetőség nem volt. Az azonban a másodfokú iratok közt 12. sorszám alatt csatolt szerződésből megállapítható, hogy a Magyar Állam képviselőtársaság elnöke és az alperes közötti megállapodás nem más, mint a Ptk. 332. § (1) bekezdése szerinti tartozásátvállalás. A felperes mint jogosult 17. sorszám alatti beadványából megállapíthatóan a tartozásátvállaláshoz hozzájárulását nem adta meg, ebből viszont az következik, hogy az alperest, mint kötelezettet a tartozást átvállaló kell, hogy olyan helyzetben hozza, aminek folytán a lejáratkor teljesíteni tud. Mindezekre

figyelemmel a másodfokú bíróság az alperes fellebbezését érdemben bírálta el a következők szerint.

A fellebbezés nem alapos.

Miután az alperes az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is kérte, a másodfokú bíróság elsődlegesen az vizsgálta, hogy a hatályon kívül helyezés feltételei fennállnak-e vagy sem. Maga az alperes sem jelölt meg olyan - a Pp. 252.§-a - szerinti okot, ami ezen fellebbezési kérelme teljesítését indokolná, és ilyen az iratokból sem volt megállapítható, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését mellőzte.

Fellebbezésében az alperes nem tette vitássá, miszerint a szerződéskötés idején tudott arról, hogy a felperes az ingatlanon lakóházat kíván létesíteni, amely egyúttal azt is jelenti, hogy az alperes szolgáltatása akkor tekinthető szerződésszerűnek, hogyha maga az ingatlan erre a célra alkalmas. Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a szerződést maradéktalanul teljesítette, tekintettel a szerződésben kikötött bontófeltételre is. Ez a fellebbezési hivatkozása az alperesnek az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntésének a megváltoztatására nem ad alapot. A perbeli ingatlan beépítésének ugyanis csupán egyik feltétele volt a bontó feltételként meghatározott rendezési terv módosítása. Mindezek mellett nyilvánvalóan az ingatlanak a beépíthetősége szempontjából jelentősége van annak a ténynek, hogy az adott ingatlan műszaki szempontból alkalmas-e a beépítésre, tehát a perbeli esetben a felperes akkor teljesített volna szerződésszerűen, hogyha az ingatlan talaja és a talajvíz is szennyeződéstől mentes. Mint azt az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helytállóan kifejtette, éppen az alperes tájékoztatta arról a felperest, hogy az ingatlan szennyezettsége nem áll fenn, ezzel szemben viszont a felperes bizonyította, hogy az alperesi teljesítés idején a felperes által történt birtokbavételkor a talaj olyan mértékben volt szennyezett, ami akadályát jelentette a szerződés szerinti cél megvalósításának, azaz a terület lakásokkal történő beépítésének. Helytállónak értékelte az elsőfokú bíróság a felperes megrendelésére az Ö. Kft. által készített szakvéleményben tett megállapításokat és helyesen mérlegelte e körben a Közép-dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet/..... szám alatti határozatát is. Ezen okiratokkal a felperes kétséget kizáróan bizonyította, hogy az alperes teljesítése hibás volt. Külön szavatossági felelősség vállalása nélkül az alperes felelőssége a Ptk. 305. § (1) bekezdése alapján - a törvény erejénél fogva - nyilvánvalóan fennáll. A peradatokkal ellentétes az az alperesi hivatkozás, hogy a felperes a pályázati anyagból értesült volna a talaj szennyezettségéről, ugyanis mint ahogy azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította, a pályázati anyagban lévő O. Kft. 1998. január 29-i tanúsítványa, mindössze a terület robbanószerkezettől mentességét állapította meg, de nem érintette annak egyéb szennyezettségét. Így tehát az alperes nem bizonyította, hogy a felperes a szerződéskötéskor a hibáról tudott, ez okból az alperes szavatossági felelőssége alóli mentesülésére történő fellebbezési hivatkozása is alaptalan.

Arra is helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság, hogy az alperes nem mentette magát a kártérítési felelősség alól, mert nem bizonyította, hogy úgy járt volna el, a hibátlan teljesítés érdekében, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az alperes a marasztalás összegét nem támadta fellebbezéssel, így a másodfokú bíróság e körben nem érintette az ítéletet a Pp. 253.§ (3) bekezdése alapján.

A felperest megillető fellebbezési eljárási költségek viseléséről a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, annak mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú Rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

A le nem rótt illeték viseléséről az alperes személyes illetékmentességére tekintettel az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2014. május 23.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.

. Sándor Ottó s.k. előadó bíró
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő