

A Fővárosi Ítéltábla a Zombori Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... felperesnek a dr. Kiss FerencIstván ügyvéd (....) által képviselt ... I. r. és a Szoboszlai Judit Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... II. r. alperes ellen vételárrészlet, illetve kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. október 15-én kelt 33.G.43.941/2013/20. számú ítélete ellen a II. r. alperes részéről benyújtott fellebbezés és a felperes részéről benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 (háromszázezer) forint + ÁFA összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint 2006. július 27-én a ...és az I. r. alperes együttműködési szerződést kötött az I. r. alperes által 1992. óta végzett bányászati tevékenység szabályozása érdekében arra tekintettel, hogy a ...a kitermeléssel érintett „...” védnevű bányatelekkel fedett ingatlanok tulajdonjogát és a bányatelek bányászati jogát megszerezte.

A szerződés 2.4.1. pontja szerint az I. r. alperes 2007. december 31. napjáig volt jogosult kitermelési tevékenységet végezni az üzemterv szerint, a kitermelést köteles volt ezen időpontig befejezni, a terület tájrendezését elvégezni és a területről levonulni. A felek rögzítették a 3.1. pontban, hogy amennyiben szükséges, a felek minden írásbeli nyilatkozatot megadnak, minden esetben a másik szerződő fél méltányos érdekeire figyelemmel járnak el, minden szükséges intézkedést késlekedés nélkül megtesznek. A 3.2. pont az előző pont megsértése esetére kártérítési kötelezettséget írt elő.

Ugyanezen a napon a felek bérleti szerződést is kötöttek a földterület korábbi tulajdonosa és az I. r. alperes között 2006. április 20-án létrejött szerződésmódosításban rögzített területre. Az I. r. alperes vállalta, hogy 2007. december 31-ig a kavicskitermelést a területen befejezi, azt tájrendezve visszaadja a ... bérbeadó részére és levonul a területről. A 4.3. pont szerint a bérlő tudomásul vette, hogy a bérbeadó a bérelt terület közvetlen környezetében bányászati tevékenységet kíván folytatni, ezért fokozottan együttműködnek egymással.

A ... bérbeadó elnevezése 2006. szeptember 4. napján ...névre változott. A ... 2007. március 20-án adásvételi szerződést kötött a ..., melynek elnevezése 2008. március 31-től ...re változott. Az adásvétel tárgyát a szerződés 1.1. pontjában körülírt földterület, a szerződés 1. számú mellékletében felsorolt eszközök és a III. mellékletben részletezett bányászati jog képezte. A földterület vételára 111.000.000 forint + áfa volt, azzal, hogy a vételár 43.000.000 forinttal kevesebb abban az esetben, ha az I. r. alperes bérlő a 2006. július 27-én kelt bérleti szerződésben írtak ellenére 2008. február 14-

ig nem vonul le az adásvétel tárgyát képező földterületről. Az adásvételi szerződés 3.7. pontjának 2a. pontja szerint a vevő által letétbe helyezett 43.000.000 forintot a letéteményes köteles az eladó részére átutalni az azt követő első munkanapon, amikor a letéteményes kézhez veszi a vevő II. r. alperes nyilatkozatát arra nézve, hogy az I. r. alperes bérlő a földterületet átadta a II. r. alperes részére. Tartalmazta, „amennyiben az I. r. alperes 2008. február 14-ig nem adja át a II. r. alperesnek a bérelt földterületet, a letéteményes az azt követő első munkanapon köteles a 43.000.000 forintot a II. r. alperes részére visszautalni”.

2007. szeptember 6-án a bányahatóság túlbányászás miatt leállította I. r. alperes által folytatott kavicskitermelést. Az I. r. alperes a kitermeléshez használt eszközöket a bérelt területtel szomszédos, harmadik személy tulajdonában álló földterületre vitte át és ott őriztette 2007. októberétől. A II. r. alperes az I. r. alperessel szemben a túlbányászás miatt támasztott követelést, ezzel szemben I. r. alperes a kavicskitermelés leállítása miatt támasztott kárigényt.

A ... mint engedményező 2007. december 28-án engedményezési szerződést kötött a...vel. Az engedményezési szerződés 2. pontja szerint az I. vagy II. r. alperessel szemben a 2007. március 20. napján megkötött adásvételi szerződésből eredően vételárhátralék vagy kártérítés jogcímén fennálló 43.000.000 forint követelését az engedményező az engedményesre 31.920.000 forint + áfa vállalkozói díj és 19.152.000 forint kártérítési igény ellenében engedményezte azzal, az engedményező a kezesi felelősségét kizárta a kétes követelésre tekintettel. Az engedményezési szerződés 1. pontja rögzíti, hogy az I. r. alperes kötelezettsége volt 2007. december 31-ig levonulni az általa bérelt földterületről, de ezen kötelezettségének nem tett eleget.

Az engedményezésről az alperesek csak a 2009. februárban indult választottbíróági eljárás során szereztek tudomást.

A ... 2013. május 14-én 3.850.000 forint ellenérték fejében felperesre engedményezte 43.000.000 forint összegű vételárhátralék, vagy kártérítés címén fennálló követelését I., illetve II. r. alperessel szemben, bizonytalan követelésként, a kezesi felelősség kizárásával. A második engedményezésről az engedményező 2013. május 17-i kézbesítéssel értesítette az I., II. r. alperest. Az engedményezés tárgyát képezte a követelés utáni késedelmi kamat is. A II. r. alperes nem engedélyezte a földterület átadásának elhalasztását, de a formális birtokba adásra sem szólította fel az I. r. alperest.

A II. r. alperessel folytatott levelezés után 2008. február 4-én felszólította az I. r. alperest, hogy 48 órán belül tegyen eleget birtokbaadási kötelezettségének, ellenkező esetben a mulasztása miatti 43.000.000 forint kárigényt vele szemben érvényesíti. Erre a 2008. február 11-i levelében ismételten felszólította.

Az adásvételi szerződésben írt 43.000.000 forint vételárrészlet nem került kifizetésre a ... részére, azt a letéteményes 2008. február 14. után visszautalta a II. r. alperesnek.

Az I. és II. r. alperes a vitás kérdéseket 2008. április 17-én jegyzőkönyvbe foglalt egyezséggel rendezte, kölcsönösen lemondtak egymással szembeni követelésükről. Másrészt az I. r. alperes vállalta, hogy az általa a területről való levonuláskor elmulasztott tájrendezést 2008. július 31-ig elvégzi, továbbá, hogy a korábban bérelt földterületen otthagyott eszközöket 2008. december 31-ig elbontja és elszállítja. A tájrendezés 2008. július végéig, az utolsóként még ottmaradt mérleg elszállítása 2009. őszén történt meg.

A ... a perbeli követelések felperesre történő engedményezését megelőzően a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezet Választottbírósnál terjesztett elő keresetet a jelen perbeli alperesek ellen az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megállapítása iránt, másodlagosan kérte alpereseket egyetemlegesen 43.000.000 forint megfizetésére kötelezni. A választottbíróság a hatásköre hiányára tekintettel az eljárást megszüntette.

A ... jogi képviselője 2010. július 7-én az I. r. alperest felszólította 43.000.000 forint, illetve bérleti díj hátralék megfizetésére, továbbá a II. r. alperest annak igazolására, hogy a terület átadására mikor került sor, kilátásba helyezve 43.000.000 forint összegű követelését a területátadás igazolásának hiányában. Alperesek válaszleveleikben vitatták a követelést. 2013. május 17-i kézbesítéssel megtörtént a ... értesítése alperesek felé az engedményezésről.

A felperes jelen perben eljáró jogi képviselője 2010. júniusában ismételt felszólítást küldött alperesek részére, akik a követelés teljesítésétől elzárkóztak.

A felperes kereseti kérelmében elsődlegesen a II. r. alperes marasztalását kérte 43.000.000 forint tőke és 2008. február 14-től számított kamatai tekintetében, másodlagosan szerződésszegéssel okozott kár címén I. r. alperes marasztalását kérte ugyanezen összegre és 2007. december 31-től számított kamataira. A II. r. alperessel szemben kereseti kérelmét a Ptk. 365.§-ára alapította, de ugyanakkor a birtokba adás meg nem történte esetére a Ptk. 318.§ és 339.§-a alapján I. r. alperest kérte marasztalni.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte, keresetösségi jog hiányára is hivatkozott, elévülési kifogást is előterjesztett. Az előzményeket részletesen taglalva, hivatkozott arra, a II. r. alperes nem szolgáltatta fel távozásra, de a felperes sem, és egyikük sem tett eleget tájékoztatási kötelezettségének. Utalt a jogutódlásra.

A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte, álláspontja szerint szerződésszerűen járt el, az I. r. alperes nem tett eleget a területátadási kötelezettségének, így I. r. alperes mulasztása állapítható meg. Az I. r. alperes a mai napig nem hagyta el az ingatlant, a csarnokot nem szállította el, a bérleti szerződésben történt jogutódlás irreleváns. A felperes a tájékoztatási kötelezettségét nem teljesítette, kárenyhítési, elhárítási kötelezettségének sem tett eleget. Az I. r. alperes által sem vitatottan egyes eszközök ottmaradtak, a terület átadása határidőre nem történt meg, a tájrendezés is csak 2008. áprilisa után. Utalt az engedményezési szerződés szerinti összecszerűsége.

A peres felek részletes előkészítő iratokat terjesztettek elő, s az elsőfokú bíróság meghallgatta ..., ..., ... és ... tanúkat.

Az elsőfokú bíróság a 2014. október 15-én kelt 33.G.43.941/2013/20. számú ítéletével kötelezte a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 43.000.000 forint tőkét és annak 2008. február 15. napjától a kifizetésig számított, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegét, valamint 1.270.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint le nem rótt kereseti illetéket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1.270.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság a 2013. évi CLXXVI. törvény 50.§ (1) bekezdésére utalva kifejtette, a perben az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni. A felperes rendelkezett keresetösségi joggal, a felperesi jogelőd a per tárgyát képező vételár-részlet, illetve kártérítési követelését 2007. december 28. napján engedményezte a ...re. Eseti döntésre utalva kifejtette, létre

nem jött követelés nem engedményezhető, azonban a perbeli esetben az I. r. alperesnek az együttműködési szerződésben előírt területátadási kötelezettsége nemteljesítése folytán 2008. január 2-től kártérítési kötelezettsége állt fenn az engedményezővel szemben. A kárigény a 2008. január 2. és február 14. közötti időszakban a vételárreszlet utáni késedelmi kamatra, de 2008. február 15-től már magára a 43.000.000 forint vételárreszletre is kiterjedt. 2007. év végén mind a kárigény, mind a vételárreszlet követelés vagylagosan fennállt, a követelés összege és kötelezettje beazonosítható volt, a két követelés engedményezhető volt. Az elévüléssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság utalt a választottbíróság előtti igényérvényesítésre, illetve a felszólító levelekre, melyek az elévülést megszakították, így a keresetet érdemben bírálta el. Ebben a körben utalt az I. r. alperes kötelezettségeire is, a határidőkre, a Ptk. 433.§ rendelkezéseire, arra, a szerződő felek kifejezetten a földterületről való levonulásról rendelkeztek, a vételárreszlet kifizetését kizárólag ehhez kötötték, a tájrendezés külön szabályozott kötelezettség volt. A levonulásnak I. r. alperes azzal eleget tett, hogy a kitermelést befejezte, a termelő eszközeit elszállította és nem akadályozta a II. r. alperest a továbbiakban a bányászati tevékenység végzésében. Az I. r. alperes által az ingatlanon hagyott, de már nem használt eszközök sem akadályozták a II. r. alperest, ezt alátámasztotta ... tanúvallomása. A II. r. alperes nem tagadhatta volna meg alappal a 43.000.000 forint kifizetését. Alaptalan volt a II. r. alperes arra hivatkozása, hogy a tájrendezés is feltétele volt a 43.000.000 forint vételárreszlet megfizetésének. Az adásvételi szerződés erre vonatkozó, kifejezett, egyértelmű rendelkezése hiányában a tájrendezés elmulasztása nem teremtett jogalapot a vételárhátralék kifizetése megtagadásához. A vételárhátralék egyértelműen a bérelt földterület átadásával volt összefüggésben. A Ptk. 365.§-a alkalmazásával az elsőfokú bíróság a II. r. alperest kötelezte 43.000.000 forint megfizetésére, illetve a Ptk. 301/A.§-a alapján a késedelmi kamatok megfizetésére. Kifejtette, az I. r. alperessel szembeni kárigény kapcsán lenne jelentősége felperes szerződéses, együttműködési kötelezettsége, illetve kárenyhítési, kárelhárítási kötelezettsége megszegésének, II. r. alperessel szemben ez jogilag nem értékelhető és felperesi közrehatás, késedelem sem releváns. Az I. r. alperessel szemben előterjesztett másodlagos keresetet nem vizsgálta, a II. r. alperes marasztalása ezt kizárja. Az I. r. alperessel szemben a keresetet elutasította és ennek megfelelően rendelkezett a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján a perköltség viseléséről.

Az ítélet ellen a II. r. alperes fellebbezett, elsődlegesen annak megváltoztatását és vele szemben a kereseti kérelem elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte.

Előadta, iratellenes volt a tényállás megállapítása, az hiányos, a kereseti kérelmen túlterjeszkedett az ítélet, tévesen, jogszerűtlenül, logikátlanul értékelte a bizonyítékokat. A történeti előzmények részletes ismertetése után idézett a tanúvallomásokból, vitatva, hogy a felek csak szűkebb értelmű levonulást értettek az adásvételi szerződésben a birtokba adás alatt. A 43.000.000 forintos vételárreszlet kifizetése kapcsán az elsőfokú bíróság értékelése a levonulást illetően téves, megalapozatlan. A felperes kereseti kérelmében csak abban az esetben kérte a II. r. alperes marasztalását, ha bebizonyosodik, hogy az I. r. alperes birtokba adta a II. r. alperesnek az ingatlant. A felperes nem kért marasztalást ennél szűkebb értelmű átadásra, levonulásra. Ennek folytán a felperes által nem is hivatkozott körülmény alapján marasztalta el az elsőfokú bíróság II. r. alperest. Önkényes, iratellenes volt a szűkebb értelmű birtokba adás, a levonulás értékelése az adásvételi és bérleti szerződésbeli értelmezése eredményeképpen is, de a felek általi értelmezés szerint is. A bérelt terület átadása, elhagyásának meg nem történte bizonyított, utalt a 2008. április 17-i jegyzőkönyvre, ezt a tanúvallomások is igazolták. A követelés esedékessége is bizonyítatlan, az elsőfokú bíróság indokolása hiányos, ellentmondásos, logikailag követhetetlen volt.

A fellebbezés kiegészítésében a II. r. alperes hivatkozott arra, a perben bizonyítást nyert, hogy az I. r. alperes a területen rekultivációt nem végzett határidőre. A szerződés tartalom tekintetében a felek közt vita van, de az állapítható meg, hogy a terület teljes tájrendezett elhagyását szabták feltételül a magasabb vételár kifizetésének, a levonulás tekintetében a felperes is ezen az állásponton volt a korábbiakban. A II. r. alperes ezzel egyetértett, ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletében más tényállást állított meg, ezzel a védekezésre, bizonyításra elvette a lehetőséget, ami eljárási szabálysértés. A bíróság eltérően értelmezte a felperesi jogelőd és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződést, mint ahogyan a felperes és a II. r. alperes. Bizonyítási indítványt nem tettek, ha a bíróságnak kételyei voltak a felek nyilatkozatai tekintetében, a feleket fel kellett volna hívni az értelmezéssel kapcsolatban, illetve tájékoztatni a bizonyítás kérdésében. A bizonyítás tárgyában ilyen pontos tájékoztatás nem történt. A II. r. alperes nem volt abban a helyzetben, hogy vitassa az értelmezés irányát, illetve nem indítványozott ebben a körben a tájékoztatás elmaradása miatt bizonyítást. A Pp. 3.§ (3) bekezdését az ítélet sérti, a bérleti kötelezettségeinél a Ptk. 433.§-át vette alapul s nem a bérleti szerződést.

A felperes fellebbezési ellenkérelmére vonatkozóan előadta, a felperesi fellebbezés 7. pontja nem érthető abban a tekintetben, mi a II. r. alperes fellebbezésében félrevezető. II. r. alperes fenntartotta, hogy a felperes soha nem állított ki számlát, s nem nyilatkozott úgy, hogy a terület elhagyására, birtokba adására sor került volna. Maga az adásvételi szerződés követelte meg a bérleti szerződés szerinti levonulást, a felek a terület teljes körű, tájrendezett átadását értették átadás alatt. Maga a felperes is korábban osztotta a II. r. alperes álláspontját a terület átadását illetően. Konkrét értelmezési vitát a felperes nem jelölt meg, eltérően nyilatkozott az esedékességre, illetve a területátadásra is. A letéti számlán bruttó összegek kerültek elhelyezésre, a vételár-definíció is erre utalt, de ennek a kérdésnek a vizsgálatára a bizonyítás nem terjedt ki, a szerződés arra utal, hogy az tartalmaz áfát.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítéletet - azon részében, mely őt I. r. alperes részére perköltség fizetésére kötelezte - kérte megváltoztatni és a perköltség fizetésére kötelezését mellőzni, azzal, hogy az I. r. alperes részére fizetendő perköltséget a II. r. alperes fizesse. Előadta, a II. r. alperes teljes egészében pervesztes lett. A felperes az eljárás megindításakor nem volt abban a helyzetben, hogy eldönthesse, részére a követelt összeget melyik alperesnek kell megfizetnie. Ez csak a bizonyítás eredményeképpen derülhetett ki, e tárgykörben korábban bizonyítási eljárás lefolytatására felperesnek joga, módja nem volt. Kényszerhelyzetben adta be a keresetlevelet, formálisan lett csak pervesztes, de érdemben mégiscsak pernyertes a II. r. alperessel szemben, mindkét alperessel szembeni pernyertesség kizárt. Az ügy érdemét tekintve a II. r. alperes az eljárás pervesztése, így a perköltséget is neki kell viselnie. Utalt a Pp. 82.§-ára, s arra, a pervesztes alperest nem csak vele, hanem saját alperesi pertársával szemben is perköltség fizetésére kell kötelezni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, utalt arra, hogy a fellebbezés történeti része 7. pontja félrevezető, a felperes korábban több felszólítást küldött, az elévülést megszakította, választottbírói eljárást kezdeményezett. Az elsőfokú ítélet helyesen értékelte a terület átadása kapcsán a felek viszonyát. Az ítélet helyesen a szűkebben vett birtokba adást, levonulást határozta meg a terület átadása kapcsán. Az adásvételi szerződésben volt ugyan utalás a bérleti szerződésre, de annak szabályait a felek nem rendelték alkalmazni, kifejezetten csak a levonulást határozták meg a vételár kifizetés feltételeként. Az adásvételi szerződésben írtak több szempontból eltértek a bérleti szerződéstől, a felek esetenként nem pontos, eltérő nyilatkozatokat tettek, azonban az adásvételi szerződésben írtakat helyesen értelmezte az ítélet, mely nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, pontosan a keresetnek adott helyet. Amennyiben a felperes olyan helyzetben lett volna, el tudja dönteni, hogy a terület átadása kérdésében mi a tényleges jogi helyzet, úgy nem indította volna meg az eljárást mindkét alperes ellen. A felperes a követelése

esedékessége időpontját is megjelölte. Az elsőfokú bíróság döntése helyes, és indokolása is. A felperes a kár elkerülése érdekében a szükséges intézkedéseket megtette, úgy járt el ahogy az adott helyzetben elvárható, így egyébként az I. r. alperes felelőssége megállapítása esetén sem lehetne kármegosztásnak helye.

Az I. r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Utalt az elsőfokú eljárás során, 2014. november 17-én benyújtott előkészítő iratára, abból kiemelve, a 2007. március 20-i adásvételi szerződésben megállapíthatóan a II. r. alperes külszíni bányászatra alkalmas területet kívánt vásárolni. Ennek fényében értelmezhető megfelelően az adásvételi szerződésnek „a vételár megfizetése” és a „tulajdonjog bejegyzése” megnevezésű 3. pontja, melynek második bekezdése szerint a vételár 43.000.000 forinttal kevesebb abban az esetben, ha a jelenlegi bérleti szerződésben foglaltak ellenére a bérlő 2008. február 14-ig nem vonul le a földterületről. A földterület a szerződés 1.1. pontjában meghatározott bánya, „meddő hányó, egyéb terület, hangár, kavicsbánya” besorolású, összesen 116 ha, 501 m² területű ingatlan. A földterületet az I. r. alperes 2007. októberében elhagyta, a levonulási feltételnek eleget tett....tanúvallomásával megerősített tény, hogy a II. r. alperes nem szólította fel I. r. alperest a területről történő levonulásra. A közel 1.160.000 m² területből mintegy 600 m² területen ott maradt néhány eszköz, ez értelmezhető volt a II. r. alperes hozzájáruló ráutaló magatartásaként. A bányászati tevékenység megszüntetése miatt kárigénye is volt az I. r. alperesnek a II. r. alperessel szemben, néhány eszköz ottmaradása nem tér el az általában elvárható magatartástól.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan:

A jelen ügyre alkalmazandó, az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott 2013. évi CLXXVI. törvény 50.§ (1) bekezdése és az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 365.§-a alapján az új Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre megtett jognyilatkozatokra - ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is - a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni, a II. r. alperes, mint vevő köteles a vételár hátralékos részét megfizetni.

Az elsőfokú bíróság alapvetően helyesen állapította meg a tényállást és helytállóan utalt a 2007. március 20-i adásvételi szerződés 3.1. pontjában írt „levonulás” szűkebb értelmezésére, illetve helytálló volt az ítélet engedményezést, az elévülés megszakadását, összességében a II. r. alperes marasztalását illetően.

A peres felek nem vitatták, hogy I. r. alperes az általa bérelt földterületen 2007. októberében befejezte a bányászati tevékenységet, termelőeszközeit elszállította a szomszédos földterületre, így módon az adásvétel tárgyát képező terület a II. r. alperes rendelkezésére állt, nem volt akadálya az általa folytatott bányászati tevékenységnek. Az otthagyott eszközök a tényleges bányászati tevékenység helyszínén kívül voltak, a teljes ingatlan területéhez képest valóban elenyésző területet foglaltak el. A felek a birtokba adás helyett az ingatlanról való levonulást tekintették az adásvételi szerződésben lényegesnek. Egyébként a 43.000.000 forint vételárrészlet visszatartása az összeg nagyságából kiindulva is arra utal, a hátralékos összeg kifizetésének megtagadására nyilvánvalóan akkor lett volna a II. r. alperesnek lehetősége, ha az I. r. alperes nem hagy fel a bányászati tevékenységgel, a területet nem adja át, arról nem vonul le és ezáltal a II. r. alperes bányászati tevékenységét akadályozva korlátozza az adásvétel tárgyát képező ingatlan II. r. alperes általi használatát. Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, a tájrendezés határidőre történő elmaradása az adásvételi szerződés erre vonatkozóan kifejezett, egyértelmű rendelkezése hiányában szintén nem

jelentett a II. r. alperesnek jogalapot a vételárhátralék visszatartására, amely összecszerűségében nyilvánvalóan jelentős volt a teljes vételárhoz képest.

A fellebbezéssel ellentétben a II. r. alperest a megvásárolt ingatlan akadályoztatás nélküli birtokbavételében semmi nem gátolta.

Az elsőfokú ítélet nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen, az elsőfokú bíróság a II. r. alperessel szembeni vételárhátralék jogcímen előterjesztett kereseti kérelmet tekintette alaposnak, annak elsődlegessége folytán a másodlagos, kártérítési jogcímű, I. r. alperessel szembeni keresetet ennek folytán helytállóan utasította el. A felperesi kereset és a felperesi előadások ugyan tartalmazták az I. r. alperes kártérítési felelősségére vonatkozó utalásokat is, azonban a felperesi előadás - a bizonyítás eredményétől függően - feltételes volt. A tájrendezés késedelmes elvégzésével kapcsolatban a II. r. alperes csak a fellebbezésében tett a perbeli ingatlanok használhatóságának korlátozására vonatkozó előadást, a II. r. alperes részéről az I. r. alperesnek a terület elhagyására vonatkozó felszólítása elmaradása is arra utal, hogy az I. r. alperes érdemben nem korlátozta a II. r. alperes ingatlanhasználatát.

Összességében tehát az elsőfokú bíróság helytállóan marasztalta a II. r. alperest és helytállóan utasította el az I. r. alperes vonatkozásában a keresetet.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A csatlakozó fellebbezés is megalapozatlan volt, a felperes az I. r. alperes vonatkozásában pervesztes lett, a perindításkor maga is tisztában volt azzal, hogy a kereset előterjesztésének konstrukciója alapján csak egyik peres féllel szemben lehet pernyertes, a másikkal szemben pervesztes lesz, mivel az egyik alperes marasztalása a másikat eleve kizárta.

Mindezek folytán a Pp. 78.§ (1) bekezdése és 239.§-a alapján a Fővárosi Ítéltábla a per főtárgyát tekintve eredménytelen fellebbezést előterjesztő II. r. alperest kötelezte a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított mérsékelt összegű másodfokú perköltség megfizetésére, azzal, hogy a peres felek az egyikben felmerült másodfokú perköltségeiket maguk viselik.

Budapest, 2015. június 17. napján

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő