

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kiss M. Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Ormai Gabriella ügyvéd és dr. Simon Péter ügyvéd által képviselt alperes ellen szavatossági jog érvényesítése és kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. október 18. napján kelt 9.G.40.298/2005/34. számú ítélete ellen a felperes részéről 36. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.404.707 (egymillió-négyszáznégyezer-hétszázhet) forint jogorvoslati perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes 2003. november 26-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az alperes kizárólagos tulajdonát képező..., kerületi-ú 16.824 m², a ... hrsz-ú 12.872 m² és a ... hrsz.-ú 873 m² alapterületű, kivett üzemi terület rendeltetésű beépített telekingatlant ingatlanfejlesztés céljából, megtekintett állapotban, mindösszesen 720.000.000 forint + ÁFA vételárért, melyet ingatlanonként a telekhányad és a felépítmények vonatkozásában külön határoztak meg, a felépítmények megnevezését a szerződés 1. számú melléklete tartalmazta. A szerződésben rögzítették, hogy annak 2. számú melléklete szerinti felépítmények bérbe adtak, lakottan kerülnek a felperes birtokába, aki bérbeadói pozícióba lép a birtokbaadásakor. Az alperes szavatosságot vállalt az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, a birtokba-vehetőség zavartalanságáért, valamint azért, hogy a 2. számú mellékletben írtak kivételével más személy használati vagy más, a zavartalan birtoklást korlátozó joga nem áll fenn az ingatlanokon. A szerződés szerint azt a felperes azt követően kötötte meg, hogy megtekintette az ingatlanok fizikai állapotát, megismerte jogi és használati viszonyait, az alperes pedig e körben minden körülményről tájékoztatta; a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatokra írásbeliséget írtak elő.

2003. november 26-án a peres felek közműkontingens engedményezési szerződést is aláírtak, mely szerint e nélkül az ingatlan adásvételi szerződést nem kötötték volna meg. Az engedményezési szerződésben rögzítették, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokhoz a mellékletek szerinti víz, csatorna, gáz és elektromos energia jogok tartoznak, melyeket az alperes a felperesre engedményez. Az elektromos energia jogának az ellenértékét 37.500.000 forint + ÁFA összegben határozták meg. Az engedményezési szerződés mellékletét képezte a közüzemi szolgáltatások átadás-átvételéről szóló megállapodás, melynek 4. pontjában rögzítették, hogy a telephely értékesítése kapcsán az ... Rt. hozzájárul a villamos energia jelenlegi formájában és mértékében történő vételezéséhez, de a továbbiakban is igényt tart a 10 kV-os kapcsoló-berendezést befogadó épület használati jogára.

A felperes 2003. december 5-én jegyzőkönyvet vett fel arról, hogy a birtokába még át nem adott ingatlanokon bontási munkálatok folynak, melynek a leállítását kérte.

A peres felek között a birtokbaadásra 2003. december 23-án került sor, melyről jegyzőkönyvet vettek fel, abban rögzítették, hogy a birtokbaadásnak nincs akadálya, a felperes a birtokbavételi állapottal kapcsolatban a jegyzőkönyv 1. számú melléklete szerinti Birtokbaadási állapotjegyzékben foglalt észrevételeket tett. A jegyzőkönyv 5. pontjában rögzítették, hogy a felperes átvette az ingatlan eszközeinek tételesen nem ellenőrzött listáját, a 6. pontban, hogy az alperes a tulajdonosváltás tényét az ... Rt. felé 2003. november 7-én bejelentette, aki jelezte, hogy a 10 kV-os kapcsoló-berendezést befogadó épület használati jogára továbbra is igényt tart. A 10. pontban megnevezték az üzemelő technológiákat; a ... Rt. előremenő és visszatérő csőrendszerét, 10 kV, 0,4 kV és villamos-ségédrendszereket.

2003. december 30-án a felperes jegyzőkönyvet vett fel, melyben rögzítette, hogy olyan berendezések, alkatrészek rongálására, illetve eltávolítására került sor, melyeket használatba tudott volna venni, bérbe tudott volna adni; az ionizáló üzem - mely az alperessel történő bejáráskor még lezártan, üzemszerű használatra alkalmas állapotban volt, és amelynek érintetlensége megtartására felhívta az eladó figyelmét - tönkrement.

2004. januárjában a felperes megrendelte a leszerelt berendezések felmérését és értébecslését a ... Kft.-től, mely 2004. február 4-én kelt levelében adott tájékoztatást a munka elvégzéséről, az elkészült lista összeállításának szempontjairól.

2004. március 23-án a felperes tulajdonjogát az ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes 2004. május 11-én kelt levelében - hivatkozva arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől a birtokbaadásig jelentős mennyiségű és értékű berendezés, felszerelési tárgy eltávolítására került sor - 97.864.800 forint + ÁFA árleszállításra támasztott igényt, melyet az alperes visszautasított.

A felperes 2004. augusztus 3-án kelt levelében jelezte az alperesnek, hogy az ... Rt. szerint nem volt elektromos energia vételezésre joga, így azt nem is adhatta el; felhívta a közműkontingenst bizonyító dokumentumok megküldésére, illetőleg a kontingens rendelkezésre állása biztosítására vagy az ellenértéke visszafizetésére.

2004. augusztus 4-én az ... Rt. emlékeztetőt vett fel, ebben - többek között - rögzítette, hogy a tárgyi területen nincs rendelkezésre álló teljesítmény, tekintve, hogy ez egy erőművi betáplálópont volt, az esetleges fogyasztás a megtermelt energiából került levonásra.

2004. augusztus 30-án kelt levelében a felperes ismételten a közműkontingens engedményezési szerződésre hivatkozással kérte az ... Rt.-t szolgáltatásra, az ... Rt. 2004. szeptember 16-án kelt válaszlevelében fenntartotta a 2004. augusztus 4-i, és időközben a 2004. szeptember 14-én felvett emlékeztetőben foglaltakat.

A felperes 2004. október 14-én hálózatcsatlakozási szerződést kötött az ... Rt.-vel, melynek alapján 4.140.000 forint csatlakozási díjat fizetett.

Az alperes a közműkontingens átruházás kapcsáni felperesi kifogást elutasította, 2004. október 28-án kelt levelében tájékoztatta felperest, panaszt kell benyújtania a Magyar Energia Hivatal felé, tekintve, hogy az alperesnek szerzett joga volt a csatlakozás igénybevételére, azt jogszerűen ruházta át.

A felperes módosított kereseti kérelmében kérte az alperest kötelezni 278.001.221 forint, ebből 186.471.000 forint után 2003. december 19-től, 91.530.221 forint után 2003. december 23-tól a kifizetésig járó kamata megfizetésére, az alábbiak szerint; 122.331.000 forintra árleszállítás címén támasztott igényt, hivatkozva arra, hogy használaton kívül helyezett erőművet vásárolt meg a megtekintett állapotban, annak valamennyi technológiai berendezésével együtt. A ... Kft. listáján szereplő vagyontárgyak - melyekre az ingatlan alkotórészeiként, illetőleg tartozékaiként az alperesnek tulajdon-átruházási kötelezettsége állt fenn - a birtokbaadásig leszerelésre kerültek, azokon a felperes a vételár kifizetése ellenére tulajdont nem szerezhette, így az alperes hibásan teljesített.

Az ugyancsak elbontott ionizáló üzemre a felperes 2003. november 27-én bérleti szerződést kötött a ... Betéti Társasággal, a jogügylet az alperes fenti hibás teljesítése miatt megghiúsult, ennek okán a felperes 44.655.221 forint vagyoni előnytől esett el, ezen követelése összegét a 2005. augusztus 3-án kelt előkészítő iratában részletezte.

Hivatkozott arra, hogy az alperes jogszavatossági kötelezettsége ellenére idegen joggal, telekkönyvbe be nem jegyzett vezetékgoggal - mellyel a ... Zrt. rendelkezik - terhelten adta el az ingatlant, melyről csak a birtokbaadásakor adott tájékoztatást. A felperesnek az ingatlanfejlesztéshez a jövőben ezt a vezetéket ki kell váltania, amelynek becsült költsége 60.000.000 forint;

Álláspontja szerint a közműkontingens engedményezési szerződéssel - osztható szolgáltatásként - rendelkezésre-állási teljesítményt (lekötött teljesítményt) vásárolt az alperestől, ennek alapján a szolgáltató felé további hálózatfejlesztési hozzájárulás vagy bármilyen egyéb költség nem terheli. Az ingatlanok birtokbavétele után derült ki, hogy az alperes által eladott elektromos energia jogokat az ... Rt. nem ismeri el; nem volt az ... Rt. és az alperes között olyan szerződés, amely elektromos energia vételezésére jogosította volna fel, így azt nem is adhatta el; ezért a szolgáltatás lehetetlenülésére hivatkozva 46.875.000 forint pénzbeli szolgáltatás visszafizetésére támasztott igényt.

A közműkontingens engedményezési szerződés teljesítésének hiánya miatt 4.140.000 forintos kára keletkezett, mert az ... Rt.-vel új szerződést kellett kötnie, és a csökkentett hálózati csatlakozásért ezen többletköltség megfizetése terhelte.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az árleszállítás iránti igény körében arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés kizárólag ingatlanokra vonatkozott, eszközökre nem, a szerződés megszövegezéséből nem vonható következtetés arra, hogy a felperes működő, termelő létesítményt vásárolt volna meg, ellenkező esetben a telekhányadok és a felépítmények mellett fel kellett volna tüntetni az eladott ingóságokat is. Az ingóságok elszállítása egyébként a szerződés megkötése előtt megkezdődött; az erőmű 2002. évben leállt, ez a szerződésükben is rögzítésre került, emellett a felperes a hatályos jogszabályok szerint személyében jogosulatlan lenne energiatermelő létesítmény megszerzésére és üzemeltetésére. A követelés jogalapjaként csatolt eszközlista szerint a berendezések kizárólag a villamos energia és a hőtermelés technológiai eszközei voltak, melyek az ingatlan

pusztulása vagy értékcsökkenése nélkül elválaszthatóak, sem alkatrésznek, sem tartozéknak nem minősülnek. Utalt arra is, hogy a ... Kft. listája nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a szerződés megkötésekor ezen eszközök voltak az ingatlanokon, és értékebecslésként sem fogadható el. Az eszközök adásvételére érvényes szóbeli megállapodás sem jöhetett létre közöttük, figyelemmel arra, hogy a szerződés 23. pontja szerint írásbeliséget kötöttek ki a jognyilatkozatokra, mindezért az árleszállítási igény alaptalan.

Az alperes kötelezettsége nem terjedt túl az adásvétel tárgyát képező ingatlanok átadásán és annak eleget tett, így az ionizáló üzemhez kapcsolódó hasznosítási, üzleti terv megghiúsulásáért felelőssé nem tehető, a felperes elmaradt vagyoni előnyre sem támaszthat igényt.

A jogszavatossággal kapcsolatos követelés körében arra hivatkozott, hogy az érintett ingatlan vezetékjoggal nem terhelt, a vezetékek az eladásig az alperes tulajdonában voltak, a Távhő törvény 21. §-a szerinti jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve nincs, emellett a vezetékek jól látható, takarástól mentes, az ingatlanok bejárása során a felperes részletes tájékoztatást kapott a berendezésekről, így a vezetékekről is. Álláspontja szerint kellő felkészültséggel eljáró ingatlanfejlesztőtől elvárható szintű gondosság a közművezeték észlelése, illetve a közmű-csatlakozási lehetőségek ellenőrzése; vitatta a vezetékek-áthelyezés szükségességének igazoltságát és a költség összegét is.

A közműkontingens engedményezési szerződés alapján támasztott követelés kapcsán arra hivatkozott, a szerződéssel a felperes megszerezte az ingatlanokon lévő 10 kV-os csatlakozási pontot, egy meglévő hálózatot és csatlakozási pontot kapott, mentesült ezáltal az új csatlakozási pont kialakításához kapcsolódó munkálatok és költségek alól. Az alperes a szerződést teljesítette, az a körülmény, hogy a felperes a szolgáltatótól új csatlakozási pont létesítését kérte, sem a pénzszolgáltatás visszakövetelésére, sem kártérítésre alapot nem teremt.

Az elsőfokú bíróság 2007. október 18-án kelt 9.G.40.298/2005/34. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.708.654 forint perköltséget, megállapította, hogy az előlegzett szakértői díjat a felperes maga viseli.

Az árleszállításra és az elmaradt vagyoni előnyre vonatkozóan kifejtette, a felperes azt tartozott bizonyítani, miszerint a felek közötti adásvételi szerződést úgy kell értelmezni, hogy az alperes szolgáltatása nem csak az ingatlanfejlesztés céljára megvásárolt ingatlanok tulajdonjogának átruházására, hanem a valamikori erőmű működtetéséhez használt berendezési, felszerelési tárgyak tulajdonjogának átruházására is kiterjedt; a felek az adásvételi szerződés értelmezéséhez kizárólag a szerződéses nyilatkozatokat tartalmazó okiratokat jelölték meg bizonyítási eszközként. A Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a Ptk. 365. § (1) bekezdésében foglaltakra - megállapította az elsőfokú bíróság, a felperes ingatlanfejlesztési célból vásárolta meg a telekingatlanokat a rajta lévő felépítményekkel, az erőművi tevékenységet előtte sem titkoltan beszüntették, azt a felperes nem is folytathatta tovább. Az alperes az erőművi tevékenységhez már fel nem használt ingatlanok tulajdonjogát ruházta át, a felperes nem az erőmű rendeltetésszerű használatát biztosító berendezéseket és azok tartozékait vásárolta

meg. A lefolytatott tanúbizonyításból megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor sem erőművi tevékenység folytatása céljából hasznosították a bérbe vett helyiségeket, hanem például raktározásra, gumiabroncs szerelésre. A birtokbaadáskor az alperes az ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó kötelezettségét volt köteles teljesíteni, azt hibásan nem teljesítette, tekintve, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Mindezért sem árleszállításra, sem kártérítésre nem támaszthat alappal igényt.

A közműkontingens átruházására irányuló szerződés vonatkozásában az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes azon indítványát, hogy szakértő vizsgálja, az alperes tényleges engedményezési szándéka mire irányult, tekintve, hogy a szerződés tartalmának és tárgyának meghatározása a felek döntési jogköre. Az engedményezési szerződés melléklete volt az a megállapodás, amelyben a villamos energiaszolgáltatással összefüggésben nevezték meg, hogy az ... Rt. mihez járulhatott hozzá, ezt alapul véve megállapította az elsőfokú bíróság, az alperes nyilvánvalóan a villamos energia adott formájában és mértékében történő vételezésének lehetőségét adta meg a felperesnek, ami a 10 kV-os feszültségű áram folyamatos vételezésére, szolgáltatására alkalmas lehetőség továbbiakban is fennálló módjának a biztosítása volt. Álláspontja szerint ezt támasztotta alá az is, hogy az ... Rt., a hozzájáruló nyilatkozata szerint igényt tartott a 10 kV-os kapcsolóberendezést befogadó épület használati jogára. Az alperes a perben nem állította, hogy rendelkezett volna olyan árammennyiség felett, aminek igénybevétele a felperes ellenérték fizetése nélkül is jogosult lett volna. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az engedményezési szerződés teljesítése az alperes részéről nem maradt el; a birtokbaadást követően is folyt áramvételezés az épületekben. Az, hogy a felperes 2004. október 14-én hálózatcsatlakozási szerződést írt alá, melynek ellenében 4.140.000 forint csatlakozási díjat fizetett ki, nem az alperesi szolgáltatás hiányosságával összefüggésben kiadott költségnek minősül, továbbá bizonyított tényként nem lehetett megállapítani, hogy a felperes anélkül fizetett pénzbeli szolgáltatást az elektromos közműkontingens ellenében, hogy azért az alperes szolgáltatást nem nyújtott volna.

A jogszavatossági igény körében az elsőfokú bíróság a beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, amikor az erőmű leállt, az erőművi csőpár tisztán „tranzit” vezetékké vált, az alperesi tulajdonban lévő csővezetéken át a ... Zrt. szállította a hőenergiát az ... Erőműből az ... utcai hőellátási körzetbe. A ... Zrt. használati joga a csővezetéken fennállt, azaz az ingatlan tulajdonosának rendelkezési joga korlátozott; a ... Zrt. használati jogával érintett vezetékek az ingatlanon teherként jelentkeznek. Álláspontja szerint a vevőnek az ingatlan megtekintésekor, de legalább a birtokbavételkor tisztáznia kellett volna a ... Zrt. csőrendszer működését, ismernie kellett volna, hogy a csővezetéken tranzit hőszolgáltatás folyik. Tekintve, hogy az adásvételi szerződés a mellékleteivel együtt volt hatály kiváltására alkalmas, és a szerződésben megnevezett bérleti szerződés, mint melléklet tartalmazott egy olyan okiratot, amelyen feltüntetésre került az összekötő forróvíz-távvezeték, megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az alperes megfelelő tájékoztatást adott a felperesnek arról, hogy az ingatlanon milyen közüzemi szolgáltatás folyik. A felperes, mint intézményi befektető az

ingatlanfejlesztés céljára vásárolt ingatlanok megtekintésekor a szerződés mellékletéhez csatolt okiratok alapján kellő gondossággal felismerhette volna a vezeték rendeltetését és használati jogának korlátozottságát. Az okiratban foglaltak alapján nem hivatkozhat alappal arra, hogy az alperes megfelelően nem tájékoztatta a fentiekről, így az e körben támasztott követelése is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a perköltségnek minősülő ügyvédi munkadíjról a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan a perköltségre is kiterjedő megváltoztatását, keresetének történő helyt adást, és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

Eljárásjogi szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének; amellet, hogy nem vizsgálta a leszerelt berendezési, felszerelési tárgyak az ingatlanok alkotórészét, de legalább tartozékát képezték-e, nem állapítható meg a kereset elutasítás kellő jogi alapja sem.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen vont következtetést az árleszállítás és az elmaradt haszon iránti igény alaptalanságára. Önmagában abból, hogy az ingatlanon nem folyt erőművi tevékenység az adásvételi időpontjában és a felperes nem volt jogosult erőművi tevékenységre, nem következik, hogy az erőművi berendezések nélküli ingatlanokat vette meg. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 206. §-ában foglaltakat megsértette, nem az eset összes körülményét mérlegelve vizsgálta a szerződéskötéskori akaratukat, az alperes egyoldalú érvelését fogadta el. Változatlanul fenntartotta a Ptk. 95. § (1), (2) bekezdésére alapított jogi érvelését, kiegészítve az 1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 8. pontjában foglaltakkal és az e körben kialakult bírói gyakorlatra hivatkozással.

Az elmaradt vagyoni előny iránti követelése körében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontja miatt nem vizsgálta az okirati bizonyítékokkal alátámasztott kárszámítását, nem adott helyt ekörbeni tanúbizonyítási indítványának, és nem értékelte a ... Betéti Társasággal történő szerződéskötést.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen vont következtetést a jogszavatossági igény alaptalanságára is, az alperes által csatolt két okirati bizonyíték alapján alaptalanul állapította meg, hogy az alperes ekörbeni tájékoztatási kötelezettségének megfelelően eleget tett; sem a bérleti szerződés melléklete, sem a felülvizsgálati jelentés nem utalt a távhővezeték funkciójára, nem informált az azon fennálló jogról, annak terjedelméről. Sérelmezte az e körben beszerzett szakértői vélemény felhasználását is; az elsőfokú bíróság olyan szakértői megállapításokat tett meg a döntése alapjául, amelyek nem szakmai, hanem jogkérdésben történő állásfoglalást fogalmaztak meg, emellett nem állapítható meg, a szakértő mire alapította azon álláspontját, hogy a felperesnek fel kellett ismernie a ... Zrt. vezetékJogát, illetőleg a szakvélemény e körben ellentmondásos is. Az elsőfokú bíróság nem tért ki arra, mire terjedt ki a szerződés megkötésekor az alperes tájékoztatási kötelezettsége, illetőleg, hogy ennek, valamint együttműködési kötelezettségének kellően eleget tett-e a Ptk. 367. § (1) bekezdésében, a Ptk. 205. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. Vitatta azt az ítéleti megállapítást,

hogy intézményi befektetőként kellő gondosság mellett felismerhette volna, hogy milyen használat áll fenn a csőhálózaton, a felperes ugyanis a távhőszolgáltatás területén nem rendelkezik szakmai ismeretekkel, nem ismerhette fel, hogy a vezeték tranzitcső, emellett azon a részére távhőszolgáltatás nem is folyt.

Az elsőfokú bíróság a szerződéskötésnél eljáró felek meghallgatása nélkül, az alperes egyoldalú előadása alapján tévesen vont következtetést arra, hogy az alperes a közműkontingens engedményezési szerződéssel nem hálózatcsatlakozási szerződésből eredő jogokat, hanem elektromos áram vételezési lehetőségét ruházta át. Sérelmezte a 2004. október 28-i alperesi levélben foglaltak, továbbá annak figyelmen kívül hagyását, hogy életszerűtlen lenne kapcsolódási pontért 37.500.000 forint + ÁFA vételár kifizetése, ezen összeg feltűnő értékaránytalanság címén történő igényérvényesítésre adhat alapot; ha csak kapcsolódási pont átruházására irányult az akaratuk, akkor adásvételi szerződést és nem engedményezési szerződést kötöttek volna, továbbá a kontingens a magyar nyelv szerint, illetőleg a bírói eseti döntések alapján nem valamely konkrétan meghatározott dolgot jelent, hanem valamely szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretet, előre rögzített mennyiséget. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte az e körben indítványozott szakértői bizonyítás lefolytatását.

A felperes a fellebbezésében vitatta a perköltség megfizetésére vonatkozó ítéleti rendelkezést; nem igazolt, hogy az alperes képviselőjében eljáró jogi képviselőnek az általa megjelölt megbízási díj járna, annak összege erőteljesen eltúlzott, nem áll arányban a pertárgy értékével sem.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság indokolási kötelezettségének ne tett volna eleget, illetve, hogy érdemben alaptalanul vont volna következtetést az egyes kereseti kérelmek alaptalanságára. Helytállónan értékelte az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződésben foglaltakat; a szerződéskötés célja a felperes részéről intézményi ingatlanfejlesztés volt, az erőmű a működését 2002-ben megszüntette, melyről a felperes is tudomással bírt. Az elsőfokú bíróság helytállónan mellőzte azon tanúk meghallgatását, akik szóbeli megállapodás létrejöttére nyilatkozhattak volna, tekintve, hogy az adásvételi szerződés a jognyilatkozatok megtételére írásbeli alakot rendelt. Fenntartotta a ... Kft. által készített listára és az ingóságok jogi helyzetére vonatkozó okfejtését.

Helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság a jogszavatossági igény alaptalanságára is, a rendelkezésére álló okirati bizonyítékok, másfelől a szakértői vélemény alapján. Utóbbi rögzíti, hogy a perbeli ingatlanoknak a távhőellátása is a kérdéses távhővezetéken keresztül zajlott, tehát ez a vezeték nem csak egy harmadik személy érdekében, hanem magának a felperesnek az érdekében is működtetett vezetékszakas volt, így kellő gondosság mellett felismerhette volna a rendeltetését. A szerződésben rögzítettekben következően alaptalan az együttműködési kötelezettség megszegésére történő hivatkozása is, tekintve, hogy ennek megtörténtét kifejezetten rögzítették. Fenntartotta azon védekezését is, hogy a szakvéleménnyel alátámasztottan a vezeték nem a ... Zrt. tulajdonát képezi, és az ingatlanokra vezetékjog sem alapítva, sem bejegyezve nem lett.

Az elmaradt vagyoni előny vonatkozásában helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek nem volt kötelessége az ionizáló berendezés tulajdonjogának átruházása, emellett műszakilag lehetetlen lett volna az ionizáló üzem bérleti szerződéssel történő felhasználása; az üzem berendezéseinek csak egyes részei voltak a bérbe adott épületben, a technológia együttes működésének szükségességére pedig tanúvallomás áll rendelkezésre.

Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság a közműkontingens engedményezési szerződés tárgyat kizárólag az alperes előadása alapján állapította volna meg, e körben helyesen okirati bizonyítékokat vett figyelembe, és az azokban foglaltakat helytállóan értékelte, valamint nem tévedett a szakértői bizonyítás mellőzésekor sem. Utalt arra is, amennyiben áram mennyiséget kívántak volna megjelölni, akkor feltüntetik a mennyiségét jelző mértékegységet is, erre azonban nem került sor.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság perköltség megfizetésére vonatkozó ítéleti rendelkezése is helytálló, az alperes jogi képviselője részére megállapított ügyvédi munkadíj sem a pertárgy értékére, sem a jogvita specialitására figyelemmel nem eltúlzott.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértés nélkül meghozott ítéletében a tényállást kellően feltárta, és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A fellebbezésben állított indokolási kötelezettség megszegése okán az ítélet eljárásjogi szabálysértés miatti hatályon kívül helyezésére nincs jogi alap.

A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletét a 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően teljeskörűen indokolta; határozata kellően tartalmazza a tényállás megállapítását, a jogi indokolást és a bizonyítékok értékelését.

A fellebbezésben vitatott jogi indokolás megfelelő; a határozat érinti az érdemi döntés valamennyi elemét, és megjelöli az alkalmazott jogszabályokat. A fellebbezésben írtakkal szemben az ítéletből mind az árleszállítás és az ahhoz kapcsolódó kárigény, mind a jogszavatosságon alapuló követelés elutasításának jogi indoka - az érvényesített jog fennállásának bizonyítatlansága - kétségmentesen kitűnik. A lefolytatott bizonyítás eredménye alapján a kereset jogalapja körében elfoglalt jogi álláspontból következtetés vonható arra, hogy az elsőfokú bíróság a felperes Ptk. 95. § (1), (2) bekezdésére alapított jogi érvelését nem fogadta el, az

erre vonatkozó konkrét indokolás hiánya nem akadályozza a határozat érdemi felülbírálatának.

A PK. 206. számú állásfoglalás b) pontjában foglaltak szerint ugyanis az indokolási kötelezettség elmulasztása miatt az első fokú határozat hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján csak akkor kerülhet sor, ha az első fokú határozatból és az eljárás adataiból nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította, s ezért az érdemi határozat nem bírálható felül. Ha azonban az érdemi döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak, érdemi döntést kell hozni.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla arra vont következtetést, hogy a felperes Pp. 252. § (2) bekezdésén alapuló fellebbezési kérelme alaptalan, és az elsőfokú bíróság ítéletét - annak hatályon kívül helyezésére alapot adó körülmény hiányában - érdemben bírálta felül az alábbiak szerint.

Az árleszállítás és a hibás teljesítéshez kapcsolódó kárigény elbírálásakor az elsőfokú bíróság a bizonyítási teher Pp. 164. § (1) bekezdésének megfelelő, felperesre történő telepítésével helyesen azt vizsgálta, hogy a Ptk. 305. § (1) bekezdése szerinti hibás teljesítés fennállt-e; az alperes tulajdon-átruházásra és birtokbaadásra vonatkozó kötelezettsége mire terjedt ki, szolgáltatása megfelelt-e az adásvételi szerződésben foglaltaknak.

A peres felek szerződés tárgyát érintő akaratára egyedüli bizonyítékként megjelölt, 2003. november 26-án kelt, adásvételt rögzítő okiratban foglaltak Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelő értékelésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes az ingatlanok (földrészek és felülepítmények) tulajdonjogának az átruházására vállalt kötelezettséget, melynek - tekintve, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert - eleget tett.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az adásvétel tárgyának meghatározása körében jelentőséget tulajdonított a szerződés 2. és 6. pontjában rögzítetteknek; a 2. pont szerint a felperes az ingatlanokat cégének tevékenysége érdekében, intézményi jellegű ingatlanfejlesztés céljából vásárolja meg, a 6. pont szerint tudomásul veszi, hogy az alperes a Magyar Energia Hivatalhoz kérelmet nyújtott be az ingatlanokon folytatott erőművi tevékenység megszüntetése és a telephelyen végzett funkciók megváltoztatása iránt, utóbbi engedély a szerződés hatálya beálltának a feltétele. Ezekből következően a szerződés tárgya nem egy üzemelő energiatermelő létesítmény; helytállóan utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes a személyében ezen tevékenység folytatására nem is lett volna jogosult, valamint arra, hogy az adásvételkor már fennállt bérleti jogviszonyok keretében történő ingatlanhasznosítás sem ezen tevékenységi körben folyt.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a felperes Ptk. 95. § (1), (2) bekezdésére alapított és az 1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 8. pontjában foglaltakkal kiegészített jogi érvelése nem fog helyt; a peres felek nem

üzemelő energiatermelő létesítmény adásvételéről tárgyaltak, és a per nem vitás adatai szerint az energiatermelést szolgáló berendezések jelentős vagyoni értékkel, önálló forgalomképességgel bíró dolgok, utóbbiak átruházására, illetőleg megszerzésére irányuló szerződési szándékuk szerződésükben történő rögzítésének elmaradása okán kétségmentesen nem állapítható meg, hogy az okiratban rögzített szerződéses akaratuk az ingatlanok (földrészletek és felülepítmények), valamint az energiatermelést elősegítő berendezések, mint funkcionális egységes egész, jogilag oszthatatlan átruházására, illetve megszerzésére irányult.

Mindezekre tekintettel helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság az árleszállításra vonatkozó kereseti kérelem jogalapjának a hiányára.

Hibás teljesítés bizonyítottsága hiányában alaptalanul sérelmezte a felperes fellebbezésében az elmaradt vagyoni előnyre vonatkozó kárszámítása vizsgálatának elmaradását, erre a kárfelelősség hiányában szükségtelenül került volna sor.

Iratellenes az ezen kereseti kérelem körébeni tanúbizonyítási indítványára vonatkozó fellebbezési előadása; a 2006. január 27-én kelt, az elsőfokú bírósághoz 2006. február 13-án 10. sorszám alatt beérkezett előkészítő iratában az ionizáló üzem adásvételére szóban létrejött megállapodásra vonatkozóan terjesztett elő tanúbizonyítási indítványt, melyet az adásvételi szerződés 23. pontjában előírt írásbeliség okán az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzött.

Ugyancsak nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az adásvételi szerződés tárgyának meghatározása körében nem tulajdonított jelentőséget a ... Betéti Társasággal 2003. november 27-én megkötött bérleti szerződésben foglaltaknak; ezen szerződés a felperes ingatlanhasznosítási céljának és nem a megelőzőleg alperessel megkötött adásvételi szerződés tárgyának a kétségmentes alátámasztására alkalmas.

Helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság a jogszavatossági igény alaptalanságára is.

A beszerzett szakértői vélemény alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által kifogásolt erőművi csőpár - tekintve, hogy azon keresztül történik a hőenergia szállítása az ... Erőműből az ... utcai Hőellátási Körzetbe - a ... Zrt. használati jogával terhelt.

A rendelkezésre álló bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő, okszerű értékelésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ezen használati jogról a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor tudomással kellett bírnia.

Utóbbit támasztja alá az elsőfokú bíróság által helytállóan e körben okirati bizonyítékként elfogadott, nem vitatottan az adásvételi szerződés mellékletét képező, a ... Kft.-vel 2002. június 28-án kötött bérleti szerződés 2. számú melléklete,

melynek 28. pontja konkrétan megnevezi a forró víz távvezetékét, az okiratot a peres felek - ugyancsak nem vitatottan - kézjegyükkel látták el.

A fellebbezésben megnevezett felülvizsgálati jelentés kapcsán rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy ezen okirat értékelésére az ítéletben nem került sor, a felperes tájékoztatásának megtörténte az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés, illetve a hivatkozott bérleti szerződés mellékletét képező fenti okirattól vont következtetést, ezért a felülvizsgálati jelentés okszerűtlen értékelésére vonatkozó fellebbezési érvelés nem foghat helyt.

Nem osztja a Fővárosi Ítéltábla egyfelől a felperes azon fellebbezési érvelését, hogy az adásvételi, illetve bérleti szerződés melléklete nem fogadható el a használati jog fennállására és terjedelmére vonatkozó tájékoztatásként, másfelől azon fellebbezési előadását, hogy a kifogásolt vezetéken a részére távhőszolgáltatás nem történik.

A beszerzett szakértői vélemény 8. oldalának utolsó bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy a kérdéses vezetéken folyó távhőszolgáltatást a felperes új tulajdonosként, fogyasztóként igénybe veszi, a felperes ettől eltérő fellebbezési tényelőadása helytállósága nem bizonyított.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok közműellátottsága olyan lényeges körülmény, amelyről - függetlenül az e körben eladót terhelő, a Ptk. 367. §-a (1) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségtől - egy laikus vevőnek is meg kell győződnie, de különösen elvárható ez egy ingatlanfejlesztéssel és -forgalmazással foglalkozó szakcégtől. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az a körülmény, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon korábban energiatermelő tevékenység folyt, nem akadályozza a közműellátottság vizsgálatának, és nem kívánja meg a felperes által hivatkozott távhőszolgáltatási szakismeretet sem.

Az adásvételi és bérleti szerződés mellékletét képező okirat igazolt felperesi átvételére és az abban foglaltak ismeretére, valamint a fentiekben kifejtett, felperestől elvárható gondosságra figyelemmel helytálló az elsőfokú bíróság azon jogi következtetése, hogy a felperes a használati jogának korlátozottságáról történő utólagos tudomásszerzésre alappal nem hivatkozhat, és arra jogszerűen igényt nem támaszthat.

Osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a közműkontingens engedményezési szerződéssel kapcsolatos kereseti követelések tekintetében is.

A felperes az engedményezési szerződés megkötésénél eljáró személyek tanúkénti meghallgatására indítványt nem tett, szakértői bizonyítás lefolytatását kérte a szerződés tartalmának, tárgyának meghatározására.

Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor szakértő kirendelését mellőzte, helytállóan megállapítva, hogy a szerződéses nyilatkozatok értelmezése nem szakkérdés.

Iratellenes a felperes azon fellebbezési okfejtése, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag az alperes szerződés értelmezésére vonatkozó nyilatkozata alapján vont következtetést a szerződés tárgyára; a bizonyítékként rendelkezésre álló, engedményezési szerződést rögzítő 2003. november 26-án kelt okirat és annak mellékletét képező közüzemi szolgáltatások átvételéről szóló megállapodásban foglaltak Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti helytálló értelmezésével állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a villamos energia adott formájában és mértékében történő vételezésének lehetőségét ruházta át.

A szerződés tartalmának eltérő értelmezésére nem ad alapot a „kontingens” kifejezés jelentését taglaló fellebbezési okfejtés, és az a körülmény sem, hogy a vételezés lehetőségének átruházására nem adásvételi, hanem az egyéb közműjogokat is érintő engedményezési megállapodásban került sor.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a közműkontingens engedményezési szerződés mellékletét képező megállapodásban, mely a közüzemi szolgáltatások átadás-átvételéről szól, azt rögzítették, hogy „Felek a telephely közüzemi szolgáltatásainak folyamatos biztosítása érdekében - illetve, ahol ez értelmezhető a kontingensek tekintetében - az alábbiak szerint egyeznek meg: „.

Ennek megfelelően a 2. pontban rögzített víz szolgáltatás, a 3. pontban rögzített csatorna szolgáltatás és az 5. pontban rögzített gáz szolgáltatás vonatkozásában került sor kontingens, azaz adott közműmennyiség mértékegységgel történő megjelölésre (1.667 m³/nap ivóvíz, 500 m³/nap csatorna-szolgáltatás, 16.250 m³/h gázteljesítmény), míg ott, ahol ez nem értelmezhető, így az 1. pontban rögzített hőszolgáltatás és a 4. pontban rögzített villamos energia szolgáltatás tekintetében a változatlan vételezés lehetőségéről rendelkeztek, utalva arra, hogy a szolgáltatóval új szerződést kell kötni.

A fentiekre is figyelemmel helytálló az elsőfokú bíróság azon okfejtése, hogy az alperes nem tett árammennyiségre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot a felperes felé.

Helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság arra is, hogy az engedményezési szerződés teljesítése az alperes részéről nem maradt el. Abból, hogy a felperes 2004. október 14-én hálózatcsatlakozási szerződést kötött a szolgáltatóval, nem következik az alperesi teljesítés hiánya. Ezen szerződésben foglaltakból kitűnően a költségként áthárítani kívánt 4.140.000 forint csatlakozási díj felszámítására a szolgáltatási szerződéskötéskor hatályban lévő 47/2002. (XII. 28.) GKM rendelet alapján került sor, melynek 1. § (1) bekezdés a) pontja írja elő a közcélú hálózatra való csatlakozásért a 3. § (1) bekezdés b) pontja szerinti 12.000 forint/kVA mértékű díjfizetési kötelezettséget. Ezen jogszabály szerint önmagában a hálózatra csatlakozás ténye keletkeztetett - figyelembe véve, hogy a felperes meglévő hálózatra csatlakozva, 276 kVA rendelkezésre álló teljesítményt igényelt -

nettó 3.312.000 forint, bruttó 4.140.000 forint díjfizetési kötelezettséget. Erre figyelemmel helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a 4.140.000 forint csatlakozási díj nem az alperes szolgáltatásának hiányosságával összefüggésben kiadott költség.

A fentieken túl megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy a 46.875.000 forint pénzbeli szolgáltatás visszafizetésére támasztott igény és a 4.140.000 forintos követelés egyidejű érvényesítése egyébként is kizárt, amennyiben ugyanis a felperes az alperes részére a villamos energia vonatkozásában szolgáltatást nem nyújtott volna, a pénzbeli szolgáltatás visszafizetése mellett az alperes nem lenne kötelezhető az új szolgáltatási szerződésből eredő fizetési kötelezettségért történő helytállásra is.

Tekintve, hogy a felperes az általa nyújtott pénzzolgáltatás visszafizetésére az alperesi szolgáltatás lehetetlenülésére hivatkozva támasztott igényt, és az engedményezési szerződést ezen osztható szolgáltatás tekintetében feltűnő értékaránytalanság címén nem támadta meg, súlytalan az a fellebbezési előadása, hogy kapcsolódási pontért 37.500.000 forint + ÁFA vételár kifizetése - annak értékaránytalansága okán - életszerűtlen lett volna.

Alaptalan a felperes fellebbezése a perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezés tekintetében is.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján helytállóan a pereszes felperest kötelezte a Pp. 75. § (2) bekezdése szerint perköltségnek minősülő, az alperes igazolt jogi képviselével felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére, melynek összegéről - figyelemmel arra, hogy az okiratilag igazolt megbízási díj összegének felszámítására terjesztett elő igényt az alperes - helytállóan a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján határozott. A Fővárosi Ítéltábla a 3. § (6) bekezdésében szabályozott feltételek hiányában - tekintve, hogy a felszámított munkadíj a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel összhangban áll, figyelemmel a jogi képviselő jelenlétében megtartott tárgyalások, a benyújtott előkészítő iratok számára, és az ügy bonyolultságára - a megállapított munkadíj mérséklését mellőzte.

Tekintettel arra, hogy a fellebbezésben előadottak a fent kifejtettek szerint sem eltérő tényállás megállapítására, sem eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság helytálló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes jogorvoslati perköltsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviseleti munkadíjból áll.

Budapest, 2008. március 19.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró