

A Fővárosi Ítéletábra a Kálmán és Kálmán Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Bálintfy és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen jogszavatossági igény iránt indított perében, amely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében a Bajcsi Ügyvédi Iroda által képviselt .... beavatkozott, a Budapest Környéki Törvényszék 2014. július 15-én kelt 5.G.40.163/2010/108. számú - 2014. szeptember 8-án az 5.G.40.163/2010/112. számú végzéssel kijavított - ítélete ellen az alperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

#### í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezéssel támadott rendelkezései közül a perköltségre vonatkozó rendelkezését megváltoztatja, és a felperes által az alperesnek fizetendő 533.000,- (Ötszázharmincháromezer) Ft perköltség összegét 2.360.821,- (Kettőmillió-háromszázhatvanezer-nyolcszázhuszonegy) Ft-ra felemeli; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000,- (Háromszázezer) Ft + áfa másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperesi beavatkozó tulajdonában állt a Sz..... .../2. hrsz.-on „kivett üzem” megjelöléssel nyilvántartott, természetben 8000 Sz....., ... út 92. szám alatti, 18.809 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan).

1999. február 26-án a K.. Rt. mint beruházó, valamint az alperesi beavatkozó és a Sz..... Kft. mint ingatlan tulajdonosok között írásbeli megállapodás jött létre, az országos 8-as főközlekedési útvonal székesfehérvári 1850 km szelvényében (Sz....., ... út) körforgalmi közúti csomópont kialakítására a beruházó költségén. A csomóponti kialakítás érintette az alperesi beavatkozó tulajdonát képező perbeli ingatlant, annak utcafronti kerítésen kívüli részét. Az ingatlan tulajdonos felek vállalták a körforgalmi csomópont kialakítása után az ingatlanuk ellátását biztosító útszakasz fenntartását, karbantartását, a közforgalmi funkcióknak megfelelő üzemeltetését saját költségükön. Kikötötték, hogy a későbbiekben dönthetnek a bekötő útszakasz tulajdonjogának átadásáról is az önkormányzat részére, továbbá azt is, hogy megállapodásuk változatlan tartalommal terheli, illetve jogosítja a jogutódokat.

A körforgalom kialakításra került, jogerős átadása azonban nem történt meg.

A perbeli ingatlan körülkerített, kerítése nem a telekhatáron áll. A kerítésen kívüli terület 2.020 m<sup>2</sup>

nagyságú, amiből 719 m<sup>2</sup> nagyságú rész szolgálja a körforgalmi útszakasz célját, abból 654 m<sup>2</sup> a körforgalom által ténylegesen elfoglalt terület, kb. 50 cm széles az ingatlan kerítése mellett húzóó zöldsáv.

2006. november 10-én a felperes mint vevő és az alperes mint eladó között ingatlan adásvételi előszerződés jött létre a perbeli ingatlanra, ami az előszerződés megkötésekor még az alperesi beavatkozó tulajdonában állt. Megállapodtak, hogy az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő három napos határidőn belül végleges adásvételi szerződést kötnek.

Az alperes a 2006. december 15-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az ingatlant az alperesi beavatkozótól.

A peres felek 2007. január 16-án aláírták a végleges adásvételi szerződést, amelynek értelmében a felperes megvásárolta az alperestől a perbeli ingatlant, 588.000.000,- Ft vételár ellenében, amelyből 150.000.000,- Ft-ot határoztak meg a telekre, 340.000.000,- Ft-ot pedig a felépítményre.

Az alperes 2007. február 21-én lépett az ingatlan birtokába, az alperesi beavatkozóval kötött adásvételi szerződés alapján. A közöttük készült átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazta, hogy az ingatlanból eltávolításra került a kazánberendezés, a fűtési és használati melegvízrendszer teljes kazánházi része, a fűtési hálózathoz csatlakozó csövek (szakszerűtlenül), továbbá hogy az elektromos vezetékek nem kerültek kikötésre, az épület fűtése nem biztosított, a rendszer épségét veszélyezteti, hogy a fűtési és vízvezetékrendszerből nem került leengedésre a víz. Az alperes kijelentette, hogy nem kíván szavatossági igényt érvényesíteni az alperesi beavatkozóval mint eladóval szemben.

A peres felek közti adásvételi szerződés alapján az alperes 2007. május 2-án adta a felperes birtokába az ingatlant, amelyről átadás-átvételi jegyzőkönyv készült. Rögzítették, hogy az ingatlan kiürített, a varrodai technológia részét képező kazán eltávolításra került, a felperes az ingatlant megtekintette, megismert állapotban veszi át, amellyel kapcsolatban szavatossági igényt nem támaszt.

Az alperes a perbeli ingatlan fűtésének hiánya miatt szavatossági igényt érvényesített az alperesi beavatkozóval szemben. A Fejér Megyei Bíróság a 2009. április 15-én kelt 15.G.40.063/2007/37. számú ítéletével kötelezte az alperesi beavatkozót, hogy fizessen meg az alperesnek 1.301.885,- Ft tőkét és annak 2007. február 21-től járó késedelmi kamatát, valamint a perköltséget.

A felperes mint megrendelő és a **P... K... Kft.** mint tervező között 2007. szeptember 3-án tervezői szerződés, 2007. október 10-én vállalkozási szerződés jött létre a perbeli ingatlan kazánház épületgépészeti és elektromos tervezési munkái, illetve az épületgépészeti és elektromos munkák, a kazánház rekonstrukciójának elvégzésére, 21.764.756,- Ft + áfa díj ellenében.

A 2008. június 30-án kelt levélben a felperes felhívta az alperest a tervezési munkából 990.000,- Ft, a kivitelezési munkálatok vonatkozásában 26.117.707,- Ft megfizetésére, az alperes hibás teljesítése alapján, a kazánberendezés, a kazánház és kapcsolódó részei tekintetében.

Az alperes a 2008. július 25-én kelt válaszlevelében vitatta a felperes követelését, a 2007. május 2-i birtokba lépés körülményei miatt.

A felperes 2009 nyarán adott megbízást a perbeli ingatlan felmérési vázrajzának elkészítésére, földmérő részéről.

A felperes 2009. október 15-én bejelentette az alperesnek, hogy a földmérési vázrajz szerint a perbeli ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásban szereplő 18.809 m<sup>2</sup> alapterülete eltér a valós telekhatárok alapján számított területtől, az eltérés a **Sz.....** 8134/1. hrsz.-ú kivett országos között (8-as út) ingatlannal szomszédos részén 715 m<sup>2</sup>, a 8141/3. hrsz.-ú ingatlannal szomszédos részén 616 m<sup>2</sup>, a vasúti területtel szomszédos oldalon 721 m<sup>2</sup>. Állította, hogy az ingatlan tényleges területe 2.052 m<sup>2</sup>-rel kisebb az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adattól, az eltérés az ingatlanterület 10,91 %-a, amelyről a földmérési vázrajz alapján szerzett tudomást. Bejelentette árleszállítási igényét az alperes felé, az ingatlan vételárából a területeltérésnek megfelelő összegben.

A körforgalom által igénybe vett terület csökkenti - 1.080 m<sup>2</sup>-rel - a perbeli ingatlan beépíthetőségét is, ami értékcsökkenéssel jár.

A felperes és a K.. Rt. között a körforgalommal érintett terület rész megvételére folytatott tárgyalások nem vezettek eredményre, a felperes nem fogadta el a terület ellenértékéért felajánlott 3.200.000,- Ft/m<sup>2</sup> összeget.

A felperes a 2009. április 20-án kezdeményezett fizetési meghagyásos eljárásból perré alakult eljárásban, az elsőfokú eljárásban többször módosított keresetében egyrészt 27.107.707,- Ft és az után 2007. május 2-től kezdődően a Ptk. 301/A. §-a szerinti kamat megfizetésében kérte az alperes marasztalását, a 2006. november 10-i adásvételi szerződés alperesi hibás teljesítése miatt, a kazánház és kapcsolódó részei, a fűtési és használati melegvíz tekintetében, elsődlegesen a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján, másodlagosan kártérítés jogcímén.

Kérte továbbá az alperes marasztalását 15.281.000,- Ft és az után 2007. május 2-től kezdődően a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésében, elsődlegesen a Ptk. 370. § (3) bekezdése alapján jogszavatosság miatt vételárcsökkentés, másodlagosan a Ptk. 306. § (2) bekezdése szerint kellékszavatosság miatt árleszállítás jogcímén.

Második kereseti kérelme tekintetében arra hivatkozott, hogy a perbeli ingatlanok a 8. számú útról induló körforgalom által igénybe vett 719 m<sup>2</sup> területű részét nem tudja birtokba venni tulajdonosként, a terület részét más személyek használják. Az alperes ebben a körben hibásan teljesítette az adásvételi szerződést, a 18.809 m<sup>2</sup> nyilvántartott terület nagyságú ingatlan nem tekinthető tehermentesnek. Az alperes köteles megfizetni a teher átvállalása fejében, illetve másodsorban kellékszavatosság jogcímén a vételár megfelelő részét.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Egyrészt elévülési kifogással élt, másrészt a szerződésszerű teljesítésére hivatkozott.

Előadta, hogy az ingatlan birtokba adásakor készült átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazta az ingatlan kiürítésének tényét a szerződésnek megfelelően, továbbá hogy a varrodai technológia részét képező - szakértők által temperáló fűtésre alkalmatlannak minősített - kazán is eltávolításra került. A felperes nyilatkozott a jegyzőkönyv tanúsága szerint, hogy az ingatlant megtekintett, megismert állapotban veszi át, amellyel kapcsolatban nem kívánt szavatossági igényt támasztani.

Arra is hivatkozott a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján, hogy a felperes sem határidő tűzésével, sem anélkül nem hívta fel az alperest a kazán és a fűtés hiányának kijavítására a 2008. június 30-i levele előtt, amelyben már tényként közölte a munkák elvégzését. Az első kereseti kérelem összecszerúségével szemben hivatkozott a Fejér Megyei Bíróság 15.G.40.063/2007/37. számú ítéletében megállapított marasztalási összegre.

A második kereseti kérelem vonatkozásában azt adta elő, hogy az ingatlan állapota az adásvételi szerződést megelőző 10-15 év óta fennáll. A felperes megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlant, amelyet szakértőkkel felbecsültetett. Hangsúlyozta, hogy a felperes tényleges és az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett tulajdonosa az ingatlanoknak, a kifogásolt terület résznek is, amellyel szemben a kikötött vételár területarányos csökkentése azt jelentené, hogy az általa nem használt ingatlanrészek kikerülnek a tulajdonából. Álláspontja szerint a Ptk. 370. § (3) bekezdésében írt vételárcsökkentés nem azonos a felépítmény árát is magában foglaló ingatlan teljes vételárának a telekarányos rész figyelembevételével történő százalékos csökkentésével.

Állította, hogy a körforgalom megközelíthetőbbé, értékesebbé teszi a perbeli ingatlant.

Tévesnek tartotta a felperes hivatkozását az ingatlan rejtett hibájára, illetve a Ptk. 308/A. §-ára. Álláspontja szerint mindkét kereseti igény vonatkozásában a Ptk. 308. § (1) bekezdésében írt elévülési határidő az irányadó.

Az elsőfokú bíróság a 2014. július 15-én kelt 5.G.40.163/2010/108. számú - 2014. szeptember 8-án

a 112. sorszámú végzésével kijavított - ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.840.000,- Ft tőkét és annak 2007. május 2. napjától számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 %-kal növelt mértékű kamatát, egyebekben a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 533.000,- Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint arra figyelemmel találta alaptalannak a kellékszavatosságra alapított első kereseti kérelmet, mert a kazán eltávolításával, a fűtés hiányával a felperes tisztában volt a birtokba vétel időpontjában, és kijelentette a felek közti átadás-átvételi jegyzőkönyvben, hogy nem kíván szavatossági igényt érvényesíteni emiatt. Megállapította továbbá, hogy a felperes a Ptk. 306. § (3) bekezdésében előírt eljárásrend betartása nélkül nem volt jogosult a hiba kijavítására a kötelezett helyett.

A jogszavatosságon alapuló második kereseti kérelem tekintetében abból indult ki a törvényszék, hogy a perben kirendelt **H. P.** és **P. Gyné** igazságügyi szakértők szakvéleménye szerint nem a telekhatáron áll a perbeli ingatlan kerítése, az alapterületből 2.200 m<sup>2</sup> nagyságú rész kerítésen kívüli terület, amelynek egy részén gyalogosforgalom zajlott a birtokba adáskor, déli részén pedig a 8. számú út körforgalmi útszakasza található 50 cm-es védősávval. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által megvásárolt 18.809 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból a déli oldalon 719 m<sup>2</sup> nagyságú rész közterületi feladatokat lát el, az ott kialakított, de átadásra nem került közforgalmi útszakasz a 8. számú út célját szolgálja, amelyet tulajdonjoga ellenére a felperes nem tud kizárólagosan használni és birtokolni.

Hangsúlyozta a törvényszék a tulajdoni lap által tanúsított tényeket, a felperes kizárólagos tulajdonát a teljes ingatlanon, annak bejegyzett terheiként bányaszolgalmi jogot, vízelvezetési szolgalmi jogot és vezetékjogot. Az ingatlan-nyilvántartás nem tünteti fel a perbeli ingatlanok a 8. számú útra vonatkozó terhét, amelyről az alperes nem is adott tájékoztatást a felperesnek.

A Ptk. 370. § (1), (3) és (4) bekezdéseire hivatkozással kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a jogszavatosság - függetlenül attól, hogy a vevő tulajdonszerzése akadályba ütközik-e (Ptk. 369.§), vagy tulajdonjoga korlátozott (Ptk. 370. §) - jó- vagy rosszhiszeműségtől függetlenül terheli az eladót. A vevő szerződésen alapuló jogszavatossági igénye az általános kötelmi szabályok szerint évül el, ezért megalapozatlan volt az alperes elévülési kifogása a kellékszavatosság szabályai szerint.

Nem fogadta el a törvényszék az alperes érvelését, amelyet az ingatlan megtekintett állapotban való megvásárlására alapított. Megállapította, hogy nem volt felismerhető a felperes számára, hogy nem szerezhet korlátozásmentes tulajdonjogot, mivel az nem tünt ki a tulajdoni lapból, amelynek adataiban a felperes bízhatott. Az alperes amiatt sem mentesülhetett a jogszavatossági kötelezettsége alól, hogy a felperes nem győződött meg egyéb módon az ingatlan terhelő, de az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő esetleges terhekről.

Az elsőfokú bíróság osztotta a felperes álláspontját az ingatlan tehermentesítésének lehetetlen voltával kapcsolatban, és alaposnak találta a kereseti igényt a vételár megfelelő csökkentésére. Rögzítette a perben beszerzett szakértői vélemények alapján, hogy az ingatlanok a 8. számú út által elfoglalt 719 m<sup>2</sup> nagyságú részét a felperes nem tudja használni, de a terület rész a tulajdonában áll. Figyelemmel arra, hogy a terület értékét a felperes maga nagyobb összegben jelölte meg a **K.. Zrt.**-vel folytatott tárgyalásai során, az elsőfokú bíróság mérlegeléssel, a szakértők által meghatározott összeg 50 %-ában, 3.440.000,- Ft-ban állapította meg a terület rész miatti értékcsökkenést, és annak megfizetésére kötelezte az alperest, árleszállítás jogcímén. Utalt arra, hogy elfogadta a szakvéleményt az 50 cm-es védősáv megítélésével kapcsolatban, ami osztja az útvonal sorsát, és elfogadta **P. Gyné** szakértő megállapítását a felépítményi rész tekintetében, a 8.400.000,- Ft-ban meghatározott értékcsökkenésre. A törvényszék ezért összesen 11.840.000,- Ft-ban adott helyt a keresetnek, a második kereseti kérelem körében.

Rögzítette végül az ítélet, hogy a késedelmi kamatról a Ptk. 301/A. §-a szerint, a perköltségről a Pp.

81. §-a alapján a pervesztesség-pernyertesség figyelembevételével döntött az elsőfokú bíróság. A felperes által előlegezett 478.300,- Ft szakértői díjból és 900.000,- Ft eljárási illetékből - a felperes pernyertességének arányában (1/4) - 119.575,- Ft szakértői díj és 225.000,- Ft illeték megfizetése terhelte az alperest, köteles volt továbbá 772.000,- Ft ügyvédi munkadíj megfizetésére. Az alperes javára 1.650.000,- Ft ügyvédi munkadíj volt megállapítható. Mindezen tételek különbözeteként jelentkező összegről rendelkezett a bíróság.

Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával a kereset elutasítását kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást és helytelen következtetésekre jutott.

A beépíthetőség csökkenése miatt meghatározott 8.400.000,- Ft értékcsökkenés tekintetében fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett aggályait a szakvéleménnyel szemben, a 2014. június 24-i beadványában foglaltak szerint. Kiemelte, hogy a szakvélemény alapján nem állapítható meg értékvesztés, a régi épület elbontása, és új épület megépítésének hiányában. Rámutatott arra is, hogy a szakértő szerint 2006-2007. évi épületszint-felhúzással 1.080 m<sup>2</sup> lett volna beépíthető, azonban a szakvéleményben jelzett nagyobb mértékű beépíthetőség fel sem vetődött abban az időben. Nincs térszerű adat arra, hogy a meglévő felépítményt a felperes lebontani, illetve nagyobb területű épületet kívánt volna építeni. Állította, hogy a felperes a körforgalom hiányában nem kapott volna új építési engedélyt, illetve hogy 2007-ben az ingatlan-nyilvántartásban szereplő 18.809 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, ami jelenleg is fennáll, amelyre az építésügyi hatóság beépítési korlátozás nélkül adna építési engedélyt, az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján. Álláspontja szerint elfogadhatatlan a felperes által hivatkozott területcsökkenés, és az is, hogy az hátrányosan befolyásolta, befolyásolhatta az építési szándékot.

Arra is hivatkozott, hogy a perben beszerzett szakértői vélemény megalapozatlan, ellentmondásos, illetve a tényekkel is ellentétben áll. A szakértő tévesen alkalmazta a fejlesztési célú, maradványelvű értékbecslés módszerét, ami beépíthető fejlesztési telek, illetve építési megvalósítási szándék esetén irányadó, a bemutatott algoritmus alkalmazásával (a leghasznosabb funkcionális kialakításnak megfelelő méret, az ahhoz tartozó értékesítési ár, a megvalósításhoz szükséges építési, tervezési, lebonyolítási, értékesítési, finanszírozási költségek, az elvárható vételár, a befektetett saját erő, a piaci szegmensben elvárható hozam számbavételével). A fejlesztés valószínűsítésével téves a szakértő számítása az 1.080 m<sup>2</sup> elméleti beépíthetőségre vonatkozóan, továbbá a 109.100.000,- Ft építési költség és az önkényesen meghatározott 10 %-os haszonkulcs tekintetében is. A szakértő nem vette számításba a beruházással kapcsolatos valamennyi tervezési, lebonyolítási, szakértői, ügyvédi és hatósági díjat, a pénzügyi erőforrások biztosításának díját, a saját erő meghatározását, a hitelfelvétel mértékét és feltételét. Állította, hogy a helyesen kalkulált beruházási összeg meghaladta volna az építési költségekből álló kiadási tételt, a megvalósítás összköltsége a szakértő által megjelölt összegnél 20 %-kal magasabb lett volna, profittartalom nélkül. Álláspontja szerint nyilvánvalóvá teszi a felépítmény egységárának kevesebb, mint 50 %-ban való szakértői megállapítása azt is, hogy a ténylegesen nem tervezett fejlesztés nem valósítható meg piaci szempontból, azon haszon nem mutatható ki.

Kifejtette továbbá, hogy az elsőfokú bíróság által figyelembe vett 719 m<sup>2</sup> területcsökkenéssel szemben - dr. **P. G.** szakértő méréseken alapuló véleménye és a felek előadása szerint - 654 m<sup>2</sup> a körforgalom által elfoglalt terület, amelynek nem része a zöldsáv. A 65 m<sup>2</sup> nagyságú területre nem állapítható meg, hogy harmadik személy joga terheli. A 654 m<sup>2</sup> alapulvételével számított értékcsökkenés összege bruttó 3.188.250,- Ft, a teher átvállalásának ellenértéke a Ptk. 370. § (3) bekezdése alapján 2.656.875,- Ft, a hatályos szabályok szerint visszaigényelhető áfa miatt, amelyre másodlagosan hivatkozott.

Fenntartotta a Ptk. 370. § (4) bekezdése alapján, hogy nem illeti meg jogszavatosságra vonatkozó

igény a vevőt, ha tudnia kellett a szerződés megkötésekor, hogy a dolgon nem szerezhethet korlátozásmentes tulajdonjogot. A 2007. január 16-i adásvételi szerződés és a 2007. május 2-i birtokbavétel alapján hangsúlyozta, hogy a felperes megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlant, a vételt megelőzően a képviselői megvizsgálták az ingatlant, amelyről több hivatalos értékbecslés is készült. A BH 2005/3. számú eseti döntésre hivatkozással megjegyezte, hogy a hiba jogosult általi ismerete körébe tartozik az is, amennyiben kellő gondossággal eljárva számítani kellett a szolgáltatott dolog teljesítéskori állapotára.

A felperes és a ... Management Kft. között létrejött megbízási szerződés alapján arra is hivatkozott, hogy a felperestől és az általa megbízott szakcégtől elvárható gondosság elmulasztása nem értékelhető az alperes terhén. Nem igazolt, hogy a felperes nem ismerte teljes körűen az ingatlant a teljesítéskor, illetve, hogy bármi akadályozta az ingatlan felmérésében a 2007. május 2-i birtokba vételt követően 2009 nyaráig, illetve abban, hogy igényét az elévülési időn belül érvényesítse. Álláspontja szerint, tudnia kellett a felperesnek kellő gondosság tanúsítása esetén, hogy a több, mint 20 éve meglévő körforgalom érinti az általa megvásárolni kívánt ingatlant. Fenntartotta, hogy a körforgalom értéknövelő tényező a perbeli ingatlan tekintetében.

Nyilatkozott elévülési kifogása fenntartásáról is.

Az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség körében arra mutatott rá, hogy az eredeti, 91.256.155,- Ft-ban megjelölt kereseti igény volt irányadó a pernyertesség-pervesztesség meghatározásakor, a Pp. 77. §-a és 81. §-a szerint.

A 2015. február 26-i másodfokú tárgyaláson 7/I. alatt csatolta a **K..-Invest Kft.** jogi képviselőjének a 2014. november 28-i elektronikus levelét, a perbeli területrészt megvételével kapcsolatban.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében - annak tartalma szerint - az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Előadta, hogy az alperes tévesen értelmezi a beépíthetőség, illetve annak csökkenése esetén az értékcsökkenés fogalmát. Hangsúlyozta, hogy csökkenti az ingatlan értékét, amennyiben a tulajdonosnak kisebb épület felépítésére van lehetősége az ingatlanon. **P. Gyné** szakértő egyértelműen megállapította, hogy a körforgalom által igénybe vett terület miatt csökkent a perbeli ingatlan beépíthetősége, ami értékcsökkenést okozott.

Utalt arra, hogy az ingatlan vételi szándékával érdeklődő elképzelései miatt került sor geodéziai felmérésre, amely kimutatta a perbeli területeltérést.

A fellebbezésben foglalt érveléssel szemben, az építésügyi hatóság nem venné figyelembe a körforgalom által igénybe vett területet az építési engedély kiadásakor, függetlenül az ingatlan-nyilvántartási adatoktól, ami befolyásolja az építési szándékot.

Álláspontja szerint, iratellenesen értelmezi az alperes a perbeli szakvéleményt, amelynek megállapításai koherensek, teljes egészében értelmezendőek. A szakértő helyes módszerrel határozta meg az értékcsökkenés mértékét, amelynek kiválasztása a kompetenciájába tartozott.

Rámutatott, hogy a szakértő egyértelműen megállapította a területeltérés 719 m<sup>2</sup> mértékét, amellyel szemben a 654 m<sup>2</sup>-es adat a **K..-Invest Kft.** által készített telekalakítási vázrajzon, valamint dr. **P. G.** szakértői véleményében szerepel, azonban ilyen területű önálló ingatlan nem létezik, a beruházó által végrehajtani kívánt telekalakítás során alakult volna ki, amelyre nem került sor. Megjegyezte, hogy dr. **P. G.** szakértő nem mérte fel az ingatlan területét. A perben kirendelt **H. P.** igazságügyi szakértő vizsgálata minősült hiteles mérésnek, aki mérésekkel alátámasztottan megállapította az ingatlan déli részén a körforgalom által igénybe vett terület 719 m<sup>2</sup> nagyságát. Szakvéleményének 1. és 2. számú mellékletei tartalmazták a mérési vázlatot, a területszámítási listát. E szakértői vélemény nem minősítette külön a zöldsávot, azt is olyan területnek tekintette, ami nem áll a felperes használatában, hanem közterületi feladatokat lát el. A zöldsáv a körforgalmi út miatt alakult ki, mivel nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv, biztonsági övezet kialakítása kötelező.

Rámutatott, hogy az alperes nem kérte új szakértő kirendelését az elsőfokú eljárásban a Pp. 182. §

(3) bekezdése alapján.

Fenntartotta, hogy a vevőt nem terheli jogszabályi kötelezettség a megvásárolni kívánt ingatlan felmérésére, illetve hogy az ingatlan megtekintése nem jelent felmérést. Az alperes által hivatkozott megbízási szerződés sem tartalmazza a megbízott feladataként a megvásárolni kívánt ingatlan területének felmérését. Utalt a Kúria 1/2012. (VI. 21.) PK véleményében kifejtettekre, és állította, hogy nyílt hibának az egyszerű észleléssel megállapítható hibák minősülnek, amelybe nem tartozik bele az ingatlan területeltérése.

Rámutatott az alperes és a T... Zrt. közti 2006. december 15-i adásvételi szerződés 10. pontjára, amely szerint az alperes felmért és megvizsgált állapotban vásárolta meg az ingatlant, ezért fel kellett ismernie a területeltérést.

Álláspontja szerint, helyes az elsőfokú ítélet rendelkezése a perköltség körében is, ugyanis a kereseti kérelem azon összegét kell figyelembe venni a pervesztesség-pernyertesség tekintetében, amelyre a felperes a keresetét leszállította és fenntartotta.

Az alperesi beavatkozó nem tett érdemi nyilatkozatot a másodfokú eljárásban.

Az alperes fellebbezése érdemben nem alapos, a perköltségre vonatkozóan megalapozott.

A másodfokú bíróság mindenképp az azt rögzíti, hogy a jogorvoslati határidő alatt benyújtott fellebbezési kérelem, és az azzal kapcsolatos ellenkérelem korlátai között bírálta felül az elsőfokú ítéletet a Pp. 235. § (1) bekezdése, 253. § (3) bekezdése, 249. § (1) bekezdése, 247. § (2) bekezdése irányadó alkalmazásával; nem vizsgálta a felperes keresetét elutasító ítéleti rendelkezést.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, de érdemben helytálló döntéssel, megalapozott indokolással állapította meg az alperes jogszavatosságon alapuló helytállási kötelezettségét a felperes felé.

A másodfokú bíróság kiegészíti a tényállást a felek közti adásvételi szerződésben rögzített adatokkal, továbbá a felperes megbízására készült vázrajzzal kapcsolatos adatokkal az alábbiak szerint.

A felperes mint vevő és az alperes mint eladó között 2007. január 16-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés 1/1. és 1/2. pontjai a következők szerint tartalmazták az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonságait: az ingatlant az eladó alperes 1/1 arányú tulajdonaként a Sz.....i Körzeti Földhivatal .../2. hrsz. alatt, „kivett üzem” megjelöléssel tartja nyilván, természetben 8000 Sz....., ... u. 92. szám alatt található, nagysága 18.809 m<sup>2</sup> az ingatlan-nyilvántartás szerint, a rajta álló felépítmény alapterülete 7.615 m<sup>2</sup>. Az ingatlan terheiként az 1/4., 5. pontok széljegyen szereplő jelzálogjogot, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett bányászolgalmi jogot, vízvezetési szolgalmi jogot és vezetékjogot nevesítettek.

A 2/3. pontban foglalt nyilatkozattal az alperes eladóként kijelentette, hogy az ingatlan - a szerződésben meghatározottakon túlmenően - per-, teher- és igénymentes, nem terhelik adók és adók módjára behajtható köztartozások, közüzemi díjtartozások, és mindezekért feltétlen szavatosságot vállalt. A 2/4. pont szerint vállalta az alperes azt is, hogy a szerződés aláírását követően sem tesz olyan nyilatkozatot vagy cselekményt, amellyel veszélyeztetné, akadályozná, illetve korlátozná a felperes tehermentes tulajdonszerzését az ingatlanon.

A felperes megbízására F. P. a G... Kft. részéről 2009. augusztus 25-én készített felmérési vázrajzot a perbeli ingatlanról, kimutatva a területeltérést az ingatlan telekhatára és a körforgalom vizsgálata alapján, amelyet a felperes a 2009. november 16-i írásbeli keresetváltoztatásához mellékel.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla - a fellebbezési korlátokra tekintettel - osztotta az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását a jogszavatosságon alapuló kereseti igény

megalapozottságával, az alappal követelt vételárcsökkentéssel és a követelés elévülésének hiányával kapcsolatban is.

A fellebbezéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság leszögezi a Ptk. 370. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt rendelkezések alapján, hogy a harmadik személyt megillető jogok, amelyek a vevő tulajdonjogát korlátozzák, lehetnek dologi jogi vagy kötelmi jogi jellegűek, illetve a tulajdonjogot - annak bármely részelemét, a birtoklás, a használat és hasznoszedés, illetve a rendelkezés jogát (Ptk. 98. §, 99. §, 112. §) - bármilyen módon érintő jogosultságok, amelyek az eladó jogszavatossági kötelezettségébe tartoznak. Amennyiben nem kerül sor a Ptk. 370. § (1) és (2) bekezdésében írt tehermentesítésre sem az eladó, sem a vevő részéről, illetve amennyiben lehetetlen vagy aránytalan költségekkel járna a tehermentesítés, a vevőt választás illeti meg a Ptk. 370. § (3) bekezdésében írtak szerinti; dönthet a szerződéstől való elállás és kártérítés követelése mellett, de választhatja a teher átvállalása fejében a vételár megfelelő csökkentését is az eladóval szemben.

A felperest vevőként kizárólag abban az esetben nem illették volna meg a Ptk.-ban biztosított jogszavatossági igények, az alperessel 2007. január 16-án kötött adásvételi szerződés alapján, amennyiben a szerződéskötéskor tudott volna a korlátozásmentes tulajdonszerzés akadályáról, és az alperes nem tett volna jótállási nyilatkozatot a felperes korlátozásmentes tulajdonszerzéséért a perbeli szerződés 2/3. pontjában (Ptk. 370. § (4) bekezdés).

Tényként volt megállapítható a bizonyítási eljárás eredménye alapján, hogy az alperes nem tájékoztatta a felperest az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérő térmértékéről, amelyet a felperes szemrevételezéssel nem ismert és nem is ismerhetett fel a szerződéskötéskor. Aggálytalan **H. P.** szakértőnek a 2012. június 30-i szakvéleményben foglalt megállapítása, miszerint akkor kerül sor - akár vételkor, akár értékeléskor - ingatlan területhatárának műszeres méréssel való ellenőrzésére, amennyiben ennek külön indoka van.

A felek közötti jogügyletben alkalmazott „megtekintett állapotban” való vétel nem jelentette a felperes részéről a műszeres méréssel kimutatható területeltérés észlelését, az arról való tényszerű tudomást. A megvásárolni kívánt ingatlan kerítésén kívül kialakított körforgalom ténye és észlelésének lehetősége sem azonos az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adattól eltérő területnagyság felismerésével.

Egyéb, kétséget kizáró bizonyíték hiányában tényként állapítható meg az is, hogy a felperes a 2009. augusztus 25-én készült felmérési vázrajz alapján szerzett tudomást a perbeli területeltérés tényéről és mértékéről.

A Fővárosi Ítéltábla rámutat az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás eredménye alapján, hogy a perben kirendelt **H. P.** és **P. Gyné** igazságügyi szakértők mindegyike megállapította a perbeli ingatlan területeltérését a felperes által használható rész tekintetében, továbbá azt is, hogy mindez csökkenti az ingatlan forgalmi értékét, illetve hogy nem megoldható az útszakasznak - sem a körforgalomnak, sem a zöldsávnak - a perbeli ingatlanhoz való csatolása, azaz a tehermentesítés. Megegyezett a szakértők véleménye abban is, hogy külön forgalmi értékcsökkentő hatása van annak a körülménynek, hogy a terület mértékének csökkenésével megnőtt az ingatlan tényleges beépítettségének %-os aránya, csökkent az ingatlan 50%-ban limitált beépíthetősége, **Sz.....** Megyei Jogú Város Önkormányzatának a 7/2004. (II. 24.) számú közgyűlési rendeletében foglalt előírás alapján, amelyet **H. P.** szakvéleménye mellékletként tartalmaz.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékok (okiratok, tanúvallomások, felmérési vázrajz, szakértői vélemények) okszerű mérlegelésével, helyesen állapította meg a felperes korlátozott tulajdonszerzését a perbeli ingatlan tekintetében, amely miatt az alperest eladóként jogszavatosságon alapuló helytállási kötelezettség terhelt a felperes felé, a 2007. január 16-i

adásvételi szerződés alapján, a kialakult bírói gyakorlat szerint (BH 1995/415., Fővárosi Ítélet tábla 5.Pf.20.104/2008/3., 3.Pf.21.857/2012/3.). A felperes megalapozottan követelte a 18.809 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan ellenében kikötött és megfizetett vételár megfelelő csökkentését az alperestől, az eladó tehermentesítése hiányában, illetve annak lehetetlensége miatt.

Az összegszerűség tekintetében megállapította a Fővárosi Ítélet tábla, hogy a felperes leszállított keresetét a vételár csökkentése körében alátámasztotta a perben beszerzett aggálytalan szakértői vélemény, **P. Gyné** szakértő részéről.

Kiegészíti az elsőfokú ítélet indokolását **P. Gyné** igazságügyi szakértő vizsgálatának vonatkozó adataival és megállapításaival.

A szakértő - **H. P.** szakvéleményével és a perbeli iratokkal, az adásvételi szerződés adataival összhangban - abból indult ki, hogy a vételárként kikötött összeg reális volt, megfelelt a korabeli forgalmi- és értékviszonyoknak, illetve hogy az ingatlan beépítettsége 5706,80 m<sup>2</sup>, ami az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekméret 30,34 %-a, a 719 m<sup>2</sup>-rel csökkentett (18.090 m<sup>2</sup>) tényleges teleknagyságnak viszont a 31,55 %-a. A perbeli ingatlan az elvileg beépíthető terület nagysága - az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz képest - 9.405 m<sup>2</sup>-ről 9.045 m<sup>2</sup>-re csökkent.

Egyértelmű, logikai ellentmondásoktól mentes és aggálytalan egyrészt az a szakértői megállapítás, ami a perbeli ingatlan telekterületének 719 m<sup>2</sup> nagyságú eltérése miatt a kikötött vételár fajlagos egységárának meghatározásával számította ki a vételárcsökkentés megfelelő összegét. Helyes és aggálytalan továbbá a szakértő módszere és véleménye abban a körben is, ami a csökkent beépíthetőség tényén alapult. A szakértő szerint a 719 m<sup>2</sup> nagyságú területcsökkenés 360 m<sup>2</sup>-rel csökkentette az ingatlan beépíthetőségét, ami három szintre számolva 1.080 m<sup>2</sup> területvesztéssel jelent. Megalapozott és megfelelően indokolt az a szakértői számítás és módszer is, ami a csökkent beépíthetőség miatti forgalmi értékcsökkenést egyrészt az építési beruházás becsült költségének (10.910.000,- Ft), másfelől az 1.080 m<sup>2</sup> nagyságú beruházás eredményének a kikötött vételár fajlagos értékével való meghatározásával adta meg (57.888.000,- Ft, az elveszett haszon 2006. évre meghatározott 10 %-a 5.890.000,- Ft), a két összeg átlagaként 8.400.000,- Ft-ban, figyelemmel az eladási árban megtérülő beruházási költségre, az értékcsökkenés mögött álló elveszett haszon tényére.

Helyesen, az irányadó bírói gyakorlatnak is megfelelően járt el a szakértő az értékesítés meghatározásánál a területeltérés, illetve az annak következményeként jelentkező csökkent beépíthetőség miatt, amikor figyelembe vette a felek közti adásvételi szerződésben kikötött vételár összegét, fajlagos egységár képzésével mind a telek, mind a felépítmény tekintetében.

Utal a másodfokú bíróság az iránymutató bírói gyakorlat alapján arra is, hogy a felperes vételárcsökkentésre irányuló jogszerű igényét nem érintette a körforgalommal érintett területre folytatott tárgyalások eredménye a beruházóval. Annak volt egyedül jelentősége a perben, hogy a felek közti adásvételi szerződésben írtak ellenére - az abban kikötött vételárért - az alperes nem korlátozásmentes tulajdonjogot ruházott át a felperesre. A felperes a Ptk. 370. §-ában szabályozott igényérvényesítési rendnek megfelelően választotta a teher átvállalását és az árleszállítást az alperessel szemben. A kötelmi jogviszony kötelezettje nem hivatkozhat sikerrel a teher átvállalása után, annak megszűnésére sem. A korlátozásmentes tulajdon átruházására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítő eladó nem mentesülhet jogszavatossági felelőssége alól a vele szerződő vevő felé, amennyiben nem részéről történt meg a tehermentesítés (BH 2007/235).

Megalapozottan hivatkozott ugyanakkor az alperes a fellebbezésében arra, hogy a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányainak meghatározásakor a legmagasabb kereseti követelés volt az irányadó. A felperesnek az elsőfokú eljárásban előterjesztett 91.256.155,- Ft összegű kereseti követelése és az elsőfokú ítélet szerinti marasztalási összeg

(11.840.000,- Ft) szembeállításával a felperes 13 %-os arányú pernyertessége állapítható meg, ezért az általa előlegezett 478.300,- Ft szakértői díjból és a 900.000,- Ft kereseti illetékből összesen 179.179,- Ft-ra tarthatott számot az alperessel szemben. Az alperest pernyertességének arányában 2.000.000,- Ft + áfa ügyvédi munkadíj illette meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, és a felperes által az alperesnek fizetendő perköltség összegét felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése érdemben nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költsége megfizetésére, annak mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdései alapján mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2015. év február hó 26. napján

. Mika Ágnes s.k.  
a tanács elnöke

. Gáspár Mónika s.k.  
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsánna s.k.

bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő