

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Czudar Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Balázs Péter Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen ingatlan birtokba bocsátása iránt indított perében a Nógrád Megyei Bíróság 2007. november 28-án kelt 16.G.20.741/2006/43. számú ítélete ellen az alperes részéről 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes Képviselő Testülete ... számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a felperes a tulajdonában álló ... hrsz.-ú ingatlanból a terület megosztását követően létrejövő ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokat az alperesnek lakópark, illetve lakóépület létesítése céljára elidegenítse, alkalmasnak tartva az ... és ... Építésszek Irodája által készített beépítési tervjavaslatokat, a vételárat ... számú határozatában 40.000.000 forintban határozta meg. A felek az adásvételi szerződést 2003. december 19-én megkötötték, a vételár teljesítésére nézve akként állapodtak meg, hogy a ... hrsz.-ú ingatlanon az alperes által felépítendő társasházban 50.000.000 forint erejéig a felperes vételi jogot gyakorolhat bármely megépülő lakásra vagy üzlethelyiségre. A szerződés 7. pontja úgy rendelkezett, a szerződéses ellenérték szolgáltatására az alperes legkésőbb 2005. március 15. napjáig köteles. A felperes a tulajdonjogát fenntartotta a jogerős építési engedély alapján történő kivitelezési munkák megkezdéséig, és 2004. május 28-án kelt átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint az alperes birtokába adta a ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokat. A 2003. december 19-én

kelt adásvételi szerződésben kikötött ellenérték teljesítése 2005. március 15. napjáig nem történt meg, a teljesítési határidőt követően az alperes 2005. április 18-án 4.000.000 forintot, 2005. április 26-án 5.375.200 forintot, összesen 9.375.200 forintot fizetett a felperesnek.

Az alperes 2005. április 12-én kelt levelében elismerte a fizetési késedelmét, és tervezetet készített a szerződés módosítására, amelyben 2005. május 31-ig vállalta a 40.000.000 forint vételár teljes megfizetését. Ezt a felperes nem fogadta el, jogi képviselője 2005. június 8-án kelt levélben felszólította az alperest, hogy annak kézhezvételétől számított három napon belül fizesse meg a ... és ... hrsz. alatt felvett ingatlanok 40.000.000 forint összegben kikötött vételárának eddig meg nem fizetett részét és kamatait, egyben közölte, hogy a felszólítás eredménytelen eltelte esetére a harmadik napot követő hatállyal az adásvételi szerződéstől a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján eláll, felszólítva egyben az alperest az eredeti állapot helyreállítására; az ingatlanok birtokba adására.

Az alperes, illetve jogi képviselője a felperes fenti nyilatkozatát tartalmazó levelét 2005. június 8-án átvette, és ugyanezen a napon a felperesnek átadott, 2005. június 6-án kelt levelében bejelentette, hogy a ... hrsz. alatti ingatlanon a közműtervezéshez szükséges próbafúrások végrehajtása során olyan hulladéklerakó nyomait tárta fel, amelynek meglétéről a felperes nem tájékoztatta, és indítványozta a Képviselő Testület összehívását a felmerült kérdés megoldása céljából. A felperes 2005. június 10-én kelt válasziratában tájékoztatta az alperest, hogy az ingatlant - csere útján - a Kincstári Vagyoni Igazgatóságtól szerezte meg, a területen nem működtetett hulladéktárolót, és nincs tudomása arról sem, hogy a 2004-ben végzett útépítés során szemétlerakás történt. A főépítész nyilatkozata a terület beépítési alkalmasságára, a területre vonatkozó rendezési terv döntésén alapult, a kérdéses terület kertvárosi lakóövezetbe sorolt belterület, és lakásépítési célra igénybe vehető.

A felperes keresetében a balassagyarmati ... és ... hrsz-ú ingatlanok tekintetében kötött adásvételi szerződéstől történt elállásra, a szerződés megszűnésére hivatkozással kérte az alperes kötelezését arra, hogy az ingatlanokat bocsássa a felperes birtokába a teljesített vételárrész egyidejű visszafizetése mellett, marasztalja továbbá a bíróság az alperest az eljárás költségeiben, és keresse meg az illetékes földhivatalt a „tulajdonjog fenntartással” történt bejegyzés törlése iránt. Kereseti kérelme jogszabályi alapjaként a Ptk. 298. §-át, 300. § (1), 48. § 81) és 115. § (2) és (3) bekezdését jelölte meg.

Az alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Hivatkozása szerint nem volt tudomása az adásvételi szerződés megkötésekor, hogy a perbeli ingatlanon hulladék van, ezért a felperes teljesítése nem felelt meg a Ptk. 305. §-ában foglaltaknak, s ez okból nem fizette meg a teljes vételárat. Hivatkozott arra is, hogy 2005. június 8-án a felpereshez intézett levelében kérte, hogy a polgármester terjessze a Képviselő Testület elé a hibás teljesítéssel kapcsolatos kérdéseket, a levél tartalmazta az alperes megoldási javaslatait is; a felperes ezt elutasította. A hibás teljesítésre vonatkozó állítása

alátámasztására előadta, hogy a Közép-Dunavölgyi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet számú határozatával kötelezte a felperest a hulladék elszállítására.

Az elsőfokú bíróság 2005. december 7-én kelt ítéletével - a felperes szerződéstől történt elállását megalapozottnak találva, az ügyvédi munkadíj összege kivételével - a kereseti kérelemnek megfelelő döntést hozott.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatása, a kereset elutasítása iránt. A fellebbezési eljárás során hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlanok lakóház építés céljára nem feleltek meg, így jogosan tartott vissza 31.000.000 forintot, s az sem kizárt, hogy ez az összeg nem fedezi a hulladék elszállítását.

A Fővárosi Ítéltábla - a költségek megállapítása mellett - 10.Gf.40.059/2006/6. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felperes hibás teljesítésére történt alperesi hivatkozása ellenére nem tárta fel e körben a tényállást, az alperes ezirányú védekezésének a vizsgálata azonban nem volt mellőzhető, ezért - figyelemmel a Ptk. 306. §-ának (4) bekezdésében írt szabályokra - a tárgyalás megismétlése szükséges. Előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése és a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésének alkalmazásával fel kell hívni az alperest azon állításának bizonyítására, hogy a felperes szolgáltatása a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése értelmében nem felelt meg a teljesítés időpontjában a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, s az alperest terhelő bizonyítás eredményéhez képest lehet állást foglalni abban a kérdésben, hogy megalapozott-e az alperes kifogása, a hátralékos vételár visszatartása, és mindezekről függően hozhat az elsőfokú bíróság megalapozott döntést a felperes kereseti kérelme tárgyában.

Az újabb eljárásban a felperes a keresetét fenntartotta, az alperes - állítva a felperes hibás teljesítését - változatlanul annak elutasítását kérte. Az elsőfokú bíróság az eljárás eredményeként 2007. november 28-án kelt ítéletében kötelezte az alperest, hogy az ítélet kihirdetésétől számított 30 napon belül a balassagyarmati ... és ... hrsz.-ú ingatlanokat - a felperes egyidejű teljesítésével - adja a felperes birtokába. Kötelezte a felperest, hogy - az egyidejű teljesítés érdekében - 9.375.200 forint vételár-előleget helyezzen ügyvédi letétbe. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.820.000 forint perköltséget, s az adóhatóság külön felhívására fizessen meg az állam javára 900.000 forint eljárási illetéket. Határozata indokolásában rögzítette, hogy több alkalommal felhívta az alperest a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése és a 164. §-ának (1) bekezdése alapján annak az állításnak a bizonyítására, hogy a felperes szolgáltatása a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése értelmében nem felelt meg a teljesítés időpontjában a jogszabályban, illetve a szerződésben foglalt feltételeknek, tovább felhívta indítványainak határidőben történő előterjesztésére. Az alperes a határidőket nem tartotta be, és a jogvita eldöntése szempontjából szükségtelen indítványokat tett,

ezért az elsőfokú bíróság azokat a Pp. 3. §-ának (4) bekezdése és a Pp. 141. §-ának (6) bekezdése alapján elutasította. Az elsőfokú bíróság hivatalból beszerezte a Közép-Dunavölgyi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előtti, a perbeli ingatlanok talajszennyezettségének kivizsgálása, illegális hulladéklerakás tárgyában keletkezett iratokat. A 2007. október 4-én kelt számú, felperest kötelező határozata rendelkező részének és indokolásának összevetése alapján arra a következtetésre jutott, hogy a közigazgatási hatóság döntése ellentmondásos és a per adatai alapján azt állapította meg, hogy az ingatlanokon elszállítandó, veszélyes hulladék nincs. Valótlannak találta az alperesnek azt az állítását, hogy nem ismerte a megvásárolt ingatlanok állapotát, tényként rögzítette, hogy hulladékkal szennyezettséggel kapcsolatban a felek semmilyen kijelentést nem tettek azok alperesnek történő birtokbaadásakor. Megállapította továbbá; valótlan az alperesnek az az állítása is, amely szerint talajmechanikai vizsgálat nem készült, mert a 2004. december 9-én kelt építési engedélyezési tervdokumentáció tartalmazza, hogy annak melléklete a geodézia, és e körben utalt arra, ha a jogosult a hibát a szerződéskötéskor ismerte, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól (Ptk. 305. §-ának (3) bekezdés). Megítélése szerint az alperes a szavatossági jogai érvényesítésével el is késett. Mellőzte az ... Egyesülés igazgatója, ..., továbbá a felperes volt polgármestere és jegyzője tanúkénti idézését, mert az alperes pontosan nem jelölte meg, milyen okból indítványozza a meghallgatásukat, és az alperes indítványait késedelmesen terjesztette elő, megjegyezve azt, hogy az Egyesülés által a felperes felkérésére készített részleges felülvizsgálati dokumentáció elbírálása a környezetvédelmi felügyelőség hatáskörébe tartozik. Az alperes perbeli állításainak bizonyítottsága hiányában a felperes keresetét változatlanul megalapozottnak találta, mert álláspontja szerint a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése szerinti szerződéstől való elállás joga megillette, mellyel a felperes élt is, és nem volt szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének a bizonyítására (Ptk. 300. § (2) bekezdés), mivel az alperesnek a teljes vételárát 2005. március 15. napjáig kellett megfizetnie, ezzel szemben az alperes a vételár teljesítésével késedelembe esett (Ptk. 298. §-a), a fizetési határidő lejártát követően mindössze 9.375.200 forintot fizetett meg a felperesnek. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján a felperesi kereseti kérelemmel egyező ítéletet hozott, és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltségről.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban az alperes számára nem tette lehetővé a hibás teljesítés tényének a bizonyítását, kifogásolta ...nek, valamint a felperes volt polgármesterének és jegyzőjének a tanúkénti meghallgatása mellőzését. Álláspontja szerint az a körülmény, hogy az Egyesülés által készített felülvizsgálati dokumentáció elbírálása a környezetvédelmi felügyelőség hatáskörébe tartozik, nem zárja ki azt, hogy a bíróság a szakdokumentáció aláíróját, mint a téma szakértőjét tanúként meghallgassa, figyelemmel arra is, hogy az elsőfokú bíróság a Felügyelőség számú határozatát nem fogadta el. A per eldöntésének elsődleges kérdése az alperes szavatossági igénye érvényesítésének elbírálása, és a hibás teljesítés ténye a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2007. október 4-én kelt számú határozatából következően

megállapítható. A hatóság kötelezte a felperest többek között arra, hogy az ingatlanon található összes hulladék tömegét geodéziai felmérés alapján határozza meg, s a hulladékot az ingatlanról szállítsa el, igazolt tehát a hibás, nem szerződésszerű teljesítés és következménye, a felperes késedelembe esése, amely az alperes egyidejű késedelmét kizárja. Az elsőfokú bíróság nem tudott egyértelműen állást foglalni az alperesi szavatossági igénye elutasításával kapcsolatban, egyrészt az igények elévülésére, másrészt arra hivatkozott, hogy a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól, amennyiben a jogosult a hibát a szerződéskötéskor már ismerte. Azon ítéleti megállapításból, amely szerint az ingatlanon nincs veszélyes hulladék, nem következik, hogy nem történt hibás teljesítés, mert a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. tv. a települési szilárd hulladék elszállítási kötelezettségét is kimondja. Hivatkozott arra is, az alperes indítványozta, hogy az elsőfokú bíróság rendeljen ki igazságügyi szakértőt annak érdekében, hogy a közigazgatási eljárás során keletkező hatástanulmánnyal kapcsolatosan kérdéseket intézhessenek a szakértőhöz a peres felek.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság tényként kezelte az alperes késedelembe esését, ennek jogkövetkezményeként a felperes szerződéstől történt elállását, és figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes keresetében a Ptk. 115. §-ának (3) bekezdése alapján - az alperesi álláspont szerint rossz jogcímen - kérte az ingatlanok birtokba bocsátását.

A fellebbezési tárgyaláson az alperes elsődlegesen - a felperes fellebbezése folytán időközben meghozott jogerős közigazgatási határozatra figyelemmel - az első fokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra utasítását kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A fellebbezés a következőkre tekintettel nem megalapozott.

Az alperes védekezésésként a felperes hibás teljesítésére alapította a kereset elutasítására irányuló ellenkérelmét, azt állítva, hogy a perbeli megvásárolt ingatlanokon nagy mennyiségű hulladék található. Állította továbbá, hogy a felperes hibás teljesítése folytán jogosult volt a ki nem fizetett vételár visszatartására, mivel nem kizárt, hogy 30.000.000 - 31.000.000 forint nem fedezi a hulladék elszállítását. A védekezést tekintve bizonyítási kötelezettség terhelte az alperest arra nézve, hogy a felperes hibásan teljesített, és ennek okán jogosult volt a még ki nem fizetett 30.624.800 forint vételár visszatartására.

A Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Az idézett szabály értelmében a teljesítés akkor minősül hibásnak, ha a szolgáltatás a teljesítés idején nem felel meg a törvényben és a szerződésben előírt tulajdonságoknak, e rendelkezésből és a Pp. 164. §-ának (1) bekezdéséből következően az alperesnek kellett bizonyítania a perben, hogy balassagyarmati ... és a ... hrsz.-ú ingatlanokon a teljesítéskor nagy mennyiségű hulladék volt.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az alperes a perben nem bizonyította, hogy a teljesítés idején az ingatlanokon nagy mennyiségű hulladék volt található, és azt a feltételezését sem, hogy a területen illegális hulladéklerakó működött.

Az alperes perbeli állítását nem támasztja alá az elsőfokú bíróság által a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségtől (Felügyelőség) beszerzett iratok, az első- és másodfokú hatóság által meghozott határozatok, valamint az első fokú iratoknál 24. sorszám alatt elfekvő és az ... Egyesülés által készített ún. részleges környezetvédelmi felülvizsgálat.

Az alperes az ingatlanok 2003. december 29-i megvásárlását és a 2004. május 28-i birtokbalépését követően, 2005. június 10-én írásos bejelentést tett a Felügyelőségnek arról, hogy a területen nagy mennyiségű hulladék található, és feltételezése szerint a felperes hulladéklerakóként üzemeltette az ingatlanokat. E bejelentése alapján indult eljárásban keletkezett okiratok, s a közigazgatási határozatok megállapításai értelmében a perbeli ingatlanokon hulladéklerakó nyomai nincsenek, a terület egy részén hulladékelhagyás történt. A felperes megbízásából az ... Egyesülés készítette el a közigazgatási eljárásban benyújtott környezetvédelmi felülvizsgálati dokumentációt. E szerint a vizsgált ingatlanokon tapasztalt hulladékelhagyás nem összefüggően, hanem pontszerűen történt. A fúrási pontokon vett mintákban nem találtak hulladékokat. A vizsgált területrészen felmért, elhagyott hulladék (mintegy 2060 m³) mennyiségének körülbelül 90 %-a építési törmelékből származó, földdel kevert inert hulladék, mely a környezetre nem jelent veszélyt. A vizsgálati eredményekre is figyelemmel az Egyesülés a területen kármentést nem javasolt.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a közigazgatási eljárás adataiból nem vonható le kétséget kizáró következtetés arra, hogy a perbeli területeken az Egyesülés által megállapított összetételű és mennyiségű hulladék volt, illetve, hogy volt-e egyáltalán elhagyott hulladék a teljesítéskor az ingatlanokon. Ezért megalapozatlan az alperesnek az a hivatkozása, hogy a Főfelügyelőség jogerős és a felperest újabb vizsgálatra, és a hulladék elszállítására kötelező határozata önmagában bizonyítja a felperes hibás teljesítésének a tényét.

Alaptalanul kifogásolta az alperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé a hibás teljesítés tényének a bizonyítását. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban több ízben felhívta az alperest az őt terhelő bizonyítási kötelezettségére. Ennek ellenére az alperes a hibás teljesítésre nézve kifejezett indítványt igazságügyi szakértő kirendelésére nem tett. Az alperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy szakértő kirendelését annak érdekében indítványozta, hogy a

közigazgatási eljárás során keletkező hatástanulmánnyal kapcsolatos kérdéseket intézhessenek a peres felek a szakértőhöz. Az adott esetben az Egyesülés az ingatlanok aktuális állapotát vizsgálta, így alappal mellőzte az elsőfokú bíróság az alperes kérelmének a teljesítését, s ugyanezen okból szükségtelen volt az Egyesülés igazgatója, ... meghallgatása is. A felperes volt polgármestere 2005. június 10-én kelt levelében a perbeli terület beépítésre való alkalmasságával kapcsolatos álláspontját közölte az alperessel, így tanúkénti meghallgatása esetére nem volt várható ettől eltérő nyilatkozat. A felperesi álláspont ismeretében indokoltan mellőzte az elsőfokú bíróság a volt polgármester és a jegyző meghallgatását, figyelemmel a Pp. 3. §-ának (4) bekezdésében foglaltakra.

A Ptk. 306. §-ának (4) bekezdése a jogosult számára az ellenszolgáltatás arányos visszatartására biztosít lehetőséget. A felperes semmilyen bizonyítási indítványt nem tett e körben és azt az állítását sem igazolta, amely szerint nem kizárt, hogy 30.000.000 - 31.000.000 forint nem fedezi a hulladék elszállítását. Nem mellőzhető az ügyben annak a körülménynek a figyelembevétel sem, hogy a Felügyelőség nem az alperest, hanem a felperest, mint tulajdonost kötelezte újabb vizsgálatra, arra is tekintettel, hogy eljárása során a hulladék tulajdonosát nem tudta megállapítani.

A perbeli állítások bizonyíthatatlanságának következményeit az alperesnek kell viselnie a bizonyítási teher szabályai szerint. Miután az alperes védekezése nem volt megalapozott; nem bizonyította, hogy jogosult volt 30.624.800 forint vételárrész visszatartására, a vételár megfizetésével nem vitásan késedelembe esett, így a felperes jogszerűen állt el a két perbeli ingatlan vonatkozásában a jogügylettől, figyelemmel arra, hogy a 2003. december 19-én megkötött adásvételi szerződés alapján az alperesnek az ellenszolgáltatást „legkésőbb” 2005. március 15. napjáig kellett teljesíteni (Ptk. 300. § (2) bekezdés). A jogszerű elállás a szerződést felbontotta (Ptk. 320. § (1) bekezdés), ezért megalapozottan hozott az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmével egyező ítéletet, s a jogvita eldöntése szempontjából nem bír jelentőséggel, hogy a felperes keresetlevelében - többek között - megjelölte a Ptk. 115. §-ának (3) bekezdését, nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperes keresetét, annak tartalma alapján bírálta el.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte, hogy fizesse meg a felperesnek a másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése figyelembevételével megállapított, és általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Budapest, 2008. április 8.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

. Rédei Anna s. k.,
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k.,
bíró