

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Kiss M. Tibor ügyvéd által képviselt szám székhelyű felperesnek a dr. Ormai Gabriella ügyvéd és a dr. Simon Péter ügyvéd által képviselt szám székhelyű alperes ellen szavatossági jog érvényesítése iránt a Fővárosi Bíróságon 9.G.40.298/2005. szám alatt indult, és a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.021/2008/5. számú ítéletével befejezett perében a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 688.475 (Hatszáznyolcvannyolcezer-négyszázhetvenöt) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2003. november 26-án kelt adásvételi szerződéssel 720.000.000 forint + ÁFA vételárért megvásárolta a B. hrsz-ú, hrsz-ú, és a hrsz-ú „kivett üzemi terület rendeltetésű” beépített ingatlanokat. A szerződés 3. pontjában a felek meghatározták az egyes ingatlanok telekhányadának és az 1. sz. melléklet szerinti felépítmények vételárát. Az alperes a szerződésben szavatosságot vállalt az ingatlan per, teher és igénymentességéért, a birtokba vehetőség zavartalanságáért, valamint azért, hogy a 2. sz. mellékletben írtak kivételével más személy használati, vagy más a zavartalan birtoklást korlátozó joga nem áll fenn az ingatlanokon. A szerződés 23. pontjában a felek rögzítették, hogy a szerződésben írt jogok és kötelezettségek teljesítésével összefüggő nyilatkozatot csak írásban tehetnek, és azok csak akkor érvényesek, ha a másik féllel történt közlésük ténye igazolható.

2003. november 26-án a felek közműkontingens engedményezési szerződést is kötöttek, amelyben rögzítették, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokhoz a mellékletek szerinti víz-, csatorna-, gáz-, és elektromos energia jogok tartoznak, amelyeket az alperes a felperesre engedményez. A szerződésben a felek az

elektromos energia jogának ellenértékét 37.500.000 forint + ÁFA összegben határozták meg.

A felperes 2003. november 24-én bérleti szerződést kötött a B. Betéti Társasággal, amelyben a bérlő 232 m² alapterületű épületrészt vett bérbe üzemi tevékenység célú használatra. A szerződést kötő felek a szerződést 2004. január 22-én megszüntették.

Az alperes képviselői által alá nem írt, 2003. december 5-én kelt jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a felperes a birtokába még át nem adott ingatlanokon folyó bontási munkálatok leállítását kérte. Az alperes 2003. december 23-án adta át az ingatlanok birtokát a felperes részére. 2003. december 30-án a felperes jegyzőkönyvet vett fel, amely szerint olyan berendezések, alkatrészek rongálására, illetve eltávolítására is sor került, amelyeket használatba tudott volna venni, illetve bérbe tudott volna adni. A felperes megrendelésére a V. Kft. 2004. február 4-én átadta a felperesnek a leszerelt berendezések felméréséről készített listát.

2004. március 23-án az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték a felperes tulajdonjogát az ingatlanokra. Az E. Rt. a felperes „közműkontingens engedményezési szerződés alapján megszerzett” elektromos energiajogokra való hivatkozását nem fogadta el. A felperes 2004. október 14-én hálózatcsatlakozási szerződést kötött az E. Rt-vel, amellyel kapcsolatban bruttó 4.140.000 forint csatlakozási díjat fizetett.

A felperes eredménytelenül szólította fel az alperest árleszállítás fizetésére, valamint az elektromos energia kontingens rendelkezésre állása biztosítására, vagy az ellenérték visszafizetésére.

A felperes keresetében összesen 278.001.221 forint és az egyes jogcímekhez kapcsolódóan különböző időpontoktól járó kamatok, és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

A Ptk. 306. § alapján bruttó 122.331.000 forint árleszállítást arra hivatkozva kért, hogy használaton kívül helyezett erőművet vásárolt meg a megtekintett állapotban, annak valamennyi technológiai berendezésével együtt, azonban a V. Kft. listáján szereplő vagyontárgyak - amelyekre az ingatlan alkotórészeként, illetve tartozékaiként az alperesnek tulajdon átruházási kötelezettsége állt fenn - leszerelésre és elszállításra kerültek, így azokon a vételár kifizetése ellenére tulajdont nem szerzett.

A Ptk. 370. § alapján - az alperesi jogszavatossági felelősség körében - azt követelte az alperestől, hogy tehermentesítse az ingatlanokat az azokon áthaladó távhővezetéktől, illetve annak költségeit 60.000.000 forintot térítsen meg a részére, mivel az

alperes - telekkönyvbe be nem jegyzett - vezetékjoggal terhelten adta el az ingatlant.

44.655.221 forint összegű kártérítést arra hivatkozva kért, hogy az ionizáló üzemet - a megkötött bérleti szerződés ellenére - nem tudta hasznosítani, mivel a berendezések leszerelésre kerültek.

A közműkontingens engedményezési szerződés hibás teljesítése miatt bruttó 46.875.000 forint árleszállítás megfizetésére kérte kötelezni az alperest, mivel az E. Rt. az alperes által eladott elektromos energia jogokat nem ismerte el, 4.140.000 forint kártérítés megfizetésére pedig az elektromos hálózati csatlakozás díjának megfizetése miatt kérte kötelezni az alperest.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés kizárólag az ingatlanokra vonatkozott, míg az eszközökre nem. Miután kötelezettsége nem terjedt túl az ingatlanok átadásán, az ionizáló üzemhez kapcsolódó hasznosítási üzleti terv megghiúsulásáért sem felel. Érvelése értelmében az ingatlan vezetékjoggal nem terhelte, a felperes pedig részletes tájékoztatást kapott a közművezetésekről, és azt az ingatlanfejlesztőtől elvárható szintű gondosság mellett észlelnie kellett. Szerinte a felperes megszerezte az ingatlanokon lévő 10 kW-os csatlakozási pontot, így a közműkontingens engedményezési szerződést teljesítette.

A bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a felek nem üzemelő energiatermelő létesítmény adásvételéről tárgyaltak, az energiatermelést szolgáló berendezések átruházására, illetőleg megszerzésére a felek akarata nem terjedt ki. Az ítélet értelmében az adásvételi szerződésnek megfelelően az alperes földrészleteket és felülepítményeket értékesített a felperes részére, amellyel kapcsolatban nem történt hibás teljesítés. A jogerős ítélet szerint miután a felperes az erőműi tevékenységhez szükséges vagyontárgyak felett az ingatlan adásvételére irányuló szerződéssel tulajdonjogot nem szerzett, alaptalanul igényelt a bérleti szerződés megghiúsulására hivatkozva kártérítést.

A bíróság megállapította ugyan, hogy a F. használati jogával érintett vezetékek az ingatlanon teherként jelentkeznek, azonban szerinte a felperes - mint intézményi befektető - az ingatlanfejlesztés céljára vásárolt ingatlanok megtekintésekor a kellő gondosság tanúsítása mellett felismerhette, hogy a csőhasználat az ingatlanon a rendelkezési jogát korlátozza. A jogerős ítélet értelmében a felperes a megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlanokat, és az adásvételi szerződés mellékleteként csatolt okiratok tartalmára figyelemmel nem hivatkozhat alappal arra, hogy az alperes nem tájékoztatta a

távhőszolgáltatót megillető, de ingatlan-nyilvántartáson kívüli szolgalmi jog fennállásáról.

A közműkontingens engedményezési szerződéssel kapcsolatban azt állapította meg, hogy az alperes szerződéskötési szándéka az elektromos áram vételezési lehetőségének átruházására irányult, és ennek megfelelően a szerződés teljesítése az alperes részéről nem maradt el, mivel az ingatlan birtokának átruházását követően is folyt áram vételezés az egyes épületekben. A bíróság szerint az, hogy a felperes 2004. október 14-én hálózat csatlakozási szerződést írt alá az áramszolgáltatóval, és ennek ellenében 4.140.000 forint csatlakozási díjat fizetett, nem az alperes szolgáltatásnak hiányosságával összefüggésben felmerült költségnek minősül, mivel az alperes az engedményezési szerződéssel nem hálózati csatlakozási szerződésből származó jogok átruházásáról rendelkezett. A bíróság ebben a körben arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem bizonyította a 37.500.000 forint + ÁFA pénzbeli szolgáltatás tekintetében, hogy úgy fizetett volna, hogy ezért ténylegesen az alperes szolgáltatást nem nyújtott, ezért a közműkontingens engedményezési szerződéssel kapcsolatos, illetve a csatlakozási díj kifizetésével felmerült összegek tekintetében is elutasította a keresetet.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az alperes kereseti kérelme szerinti marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. §-át, a Ptk. 95. § (1) bekezdését, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 9. pontját, a Ptk. 207. § (1) bekezdését, a Ptk. 4. § (1) bekezdését, a Ptk. 205. § (4) bekezdését, valamint a Ptk. 277. § (4) bekezdését, a Ptk. 305. §-át, 306. §-át, 369. §-át, és 370. §-át.

A felülvizsgálati kérelem értelmében a bíróság alaptalanul utasította el a felperes árleszállításként megjelölt kellékszavatossági igényét, mivel az alkotórésznek minősülő műtárgyak az alapul fekvő földrészlettel együtt átruházásra kerültek, függetlenül a felek esetleges ezzel ellentétes szándékától. Szerinte a bíróságnak vizsgálnia kellett volna a technológiai berendezések földdel való alkotórészi kapcsolatát. Sérelmezte, hogy a bíróság nem adott helyt azon bizonyítási indítványának, amely arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az alperest azon eszközök, felszerelési és berendezési tárgyak pontos megnevezésére, amelyek az adásvételi szerződés megkötése időpontjában a perbeli ingatlanokon megtalálhatók voltak. Érvelése értelmében a bíróság bizonyítás lefolytatása nélkül, megalapozatlanul nyilvánította az egyes erőművi berendezéseket tartozékoknak. Szerinte a bíróság megalapozatlan megállapításokat tett a felek szerződéses szándékára vonatkozóan, és tévesen jutott

arra a következtetésre, hogy az egyes berendezések tulajdonjoga az adásvételi szerződéssel nem került átruházásra a felperesre, ezért jogszabályt sértve utasította el a hibás teljesítéssel és a meghiúsult bérleti szerződéssel kapcsolatos kártérítési igényét.

Sérelmezte a távhővezeték kapcsán előterjesztett keresetének elutasítását. Szerinte az adásvételi szerződés, illetőleg a bérleti szerződés melléklete nem fogadható el a használati jog fennállására és terjedelmére vonatkozó bizonyítékként, és a perben nem lehetett volna tényként megállapítani azt sem, hogy a tranzit jelleggel az ingatlanokon folyó távhőszolgáltatásra, mint tényleges teherre nézve a szóbeli tájékoztatás megtörtént.

Arra hivatkozott, hogy a bíróság az okirati bizonyítékokat figyelmen kívül hagyva, megalapozatlanul utasította el a közműkontingens engedményezési szerződéssel kapcsolatos kereseti kérelmét is. Álláspontja szerint a kontingens szónak különös jelentősége van a szerződés értelmezése körében, és a bíróság a döntése meghozatala során nem vette figyelembe az eset összes körülményét, kizárólag az alperesi érveket fogadta el ítélete alapjául, így megalapozatlanul utasította el a több mint 37.000.000 forintos igényét. Sérelmezte a hálózatcsatlakozási szerződés megkötése vonatkozásában előterjesztett keresetének elutasítását is, mivel a közműkontingens engedményezési szerződés alperes általi hibás teljesítésére alapított kereseti kérelméből okszerűen következik, hogy a csatlakozási díjat, mint kárt jogszerűen igényelheti az alperestől.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A Ptk. 207. § (1) bekezdése értelmében a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára, és az eset körülményeire tekintettel, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett, ezért alaptalanul hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a bíróság jogszabályt sértve vizsgálta a felek szerződéses akaratát.

Az ingatlan adásvételi szerződés 3. pontjában a felek az ingatlanok tekintetében a telekhányadok és a felépítmények vételárát részletezték, és ezen összegek figyelembevételével határozták meg a 720.000.000 forint + 90.000.000 forint ÁFA vételárát. A szerződés 2. pontja szerint a felperes intézményi jellegű ingatlanfejlesztés céljából vásárolta meg az ingatlanokat. A szerződés 6. pontja

értelmében a felperes tudomásul vette, hogy az alperes kérelmet nyújtott be a Magyar Energia Hivatalhoz az ingatlanokon folytatott erőművi tevékenység megszüntetése, és a telephelyen végzett funkciók megváltoztatása iránt. A szerződés ugyanakkor nem tartalmaz utalást arra, hogy a felperes berendezéseket is vásárolt volna.

A felperes az alperes által eltávolított berendezési tárgyak értékét 97.864.800 forint + ÁFA összegben határozta meg, és arra hivatkozott, hogy e berendezések és felszerelések leszerelése miatt az ingatlanok értéke ilyen mértékben csökkent. A felperes a leszerelt berendezések között szerepeltette - egyebek mellett - az 1. sz. turbinát 16.000.000 forint, és a 2. sz. turbinát 40.000.000 forint értékben. A turbinák és az egyéb erőművi berendezések a felperesnek a szerződés 2. pontjában megjelölt ingatlanfejlesztési céljának megvalósításához nem kapcsolódnak. Az eljárás során pedig arra nem merültek fel adatok, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében írtak szerint „egy ipari emlék jellegű hasznosítást” kívánt volna megvalósítani. A szerződésben meghatározott ingatlanfejlesztési célra, és az eset összes körülményére figyelemmel jogszabálysértés nélkül mellőzte a bíróság a felperes által megvásárolt ingatlanok tekintetében az erőművi berendezések alkotórész, illetve tartozék jellegének vizsgálatát.

A bírói gyakorlat értelmében a bizonyítás eredményének mérlegelésére vonatkozó jogszabály megsértéséről csak akkor lehet szó, ha a bíróság által megállapított tényállás az iratok tartalmával ellentétes (iratellenes), illetőleg a bíróság a bizonyítékok egybevetése és összességükben való értékelése során okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott.

A bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményének mérlegelése alapján az említett hibáktól mentesen, a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének eleget téve jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és jutott arra a következtetésre, hogy a felperes az erőművi berendezéseket nem vásárolta meg, azok birtokba adása nem tartozott az alperes szerződéses kötelezettségei közé, így ennek elmaradásával az alperes részéről nem történt szerződésszegés, ezért jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes erre alapított árleszállítási igényét.

Ennek megfelelően jogszabálysértés nélkül ítélte alaptalannak a bíróság a B. Bt-vel megkötött bérleti szerződés megszűnése miatti kártérítési kereseti kérelmet is.

A felek az adásvételi szerződést 2003. november 26-án kötötték. Erre figyelemmel a jogvita elbírálása során a 2002. évi XXXVI.

törvény 7. §-ával beiktatott Ptk. 305/A. § (1) bekezdés rendelkezését kell alkalmazni, miszerint, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól.

A felperes felülvizsgálati kérelme szerint tudott arról, hogy a megvásárolt ingatlanokon a fűtés távhőszolgáltatás útján valósul meg, azonban szerinte „azt alappal nem feltételezhette, hogy az erőmű leállása ellenére is van olyan vezeték, amely mint tranzitvezeték teherként halad át az ingatlanokon”. A 2003. december 23-án kelt birtokbaadási jegyzőkönyv 10. pontja szerint azonban az alperes tájékoztatta a felperest arról, hogy „a birtokbaadás időpontjában az alábbi technológiai rendszerek üzemelnek: 1.) F. előremenő és visszatérő csőrendszer”. A bíróság dr. B. S. J. aggálytalan szakértői véleménye, az (okirati bizonyítékok, bérleti szerződés birtokbaadási jegyzőkönyv), és a felek nyilatkozatai alapján jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes - mint intézményi befektető - az ingatlanfejlesztés céljára vásárolt ingatlanok megtekintésekor a kellő gondosság tanúsítása mellett felismerhette, hogy a csőhálózat korlátozott használatot eredményez. Helytállónan jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes ebben a körben a szükséges mértékben eleget tett a tájékoztatási kötelezettségének, a felperes - a szerződés szerint - a megtekintett állapotban vásárolta meg az ingatlanokat, ezért jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes keresetét a távhővezetékekkel kapcsolatban.

Alaptalanul sérelmezte a felperes a felülvizsgálati kérelmében a közműkontingens engedményezési szerződés hibás teljesítésére alapított kereseti kérelmének, és a hálózati csatlakozásért kifizetett összeg megtérítésére irányuló kereseti kérelmének elutasítását is.

Helytállónan mutatott rá a másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában, hogy a közműkontingens engedményezési szerződés mellékletét képező megállapodás 4. pontjában rögzített villamosenergia szolgáltatás tekintetében nem került sor kontingens, azaz adott közműmennyiség mértékegységgel történő bejelölésére, csupán a változatlan vételezési lehetőségről rendelkeztek a felek, utalva arra, hogy a szolgáltatóval új szerződést kell kötni. A rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése alapján állapította meg a bíróság, hogy az alperes nem tett árammennyiségre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot a felperes felé, ezért jogszabálysértés nélkül jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes részéről ebben a körben sem történt hibás teljesítés, és ennek megfelelően a 4.140.000 forint csatlakozási díj nem az alperes szolgáltatásának hiányosságával összefüggésben felmerült költség, ezért ezen

kereseti kérelmeket is jogszabálysértés nélkül utasította el a bíróság.

Alaptalanul hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 4. § (1) bekezdésének megsértésére, mivel a Ptk. 4. §-a a felek részére írja elő a jóhiszeműség, és a tisztesség követelményeinek megfelelő kölcsönös együttműködés kötelezettségét. Erre figyelemmel ebben a körben a bíróság jogszabálysértése nem állapítható meg.

Alaptalanul sérelmezte a felperes a felülvizsgálati kérelmében a közműkontingenssel kapcsolatos igénye tekintetében a szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványa elutasítását is.

A Pp. 177. § (1) bekezdése szerint szakértő kirendelésére akkor kerülhet sor, ha a perben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához, vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik. A felperes közműkontingens engedményezési szerződéssel kapcsolatos kereseti kérelme tekintetében azonban olyan ténykérdés nem merült fel, amely szakértő kirendelését indokolta volna, ezért ebben a körben jogszabálysértés nélkül mellőzte a bíróság a szakértői bizonyítás lefolytatását.

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a felperest az alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.

Budapest, 2008. szeptember 18.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Kováts Rolandné s.k. bíró