

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pörzse Tamás ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Ungvári Renáta ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szavatossági jogok érvényesítése, szerződés érvénytelenségéből eredő igény érvényesítése, illetve hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 20. napján kelt 39.P.26.219/2007/26. számú ítéletével szemben a felperes által 27. sorszám előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen az alperesnek 15 napon belül fellebbezési eljárási költség fejében 200.000 (azaz kettőszázezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi továbbá a felperest arra is, hogy az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 600.000 (azaz hatszázezer) Ft fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra fizessen meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az alperes tulajdonában volt a B. ... hrsz. alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányada, amelyet öröklés útján szerzett. A tulajdonostársak természetben megosztva használták az ingatlant, az alperes által használt területen csupán egy bódé állt, míg a tulajdonostárs által használt részen lakóház volt. Az alperes tulajdonostársa és az önkormányzat között volt szerződés vízellátásra, az alperes jogelődje tulajdonostársának fizetett vízdíjat. Az alperes építkezni szeretett volna az ingatlanrészén, a tulajdonostárssal azonban nem sikerült megállapodni, ezért úgy döntött, hogy az ingatlanhányad tulajdonjogát értékesíti, és a vételár felhasználásával máshol építkezik. Hirdetésre vevőként a felperes jelentkezett.

A felek első ízben 2003. január 10-én kötöttek adásvételi szerződést, amelyben a perbeli ingatlanhányadot összközműves építési telekhányadként jelölték meg és 26 millió Ft-ban határozták meg a vételárat. Az alperes tulajdonostársa - miután az

alperes felhívta, hogy tegyen nyilatkozatot az elővásárlási joggal kapcsolatban - 2003. január 16-án levelet intézett a felpereshez, amelyben tájékoztatta a felperest az ingatlan - általa lényegesnek tartott - tulajdonságairól. A tulajdonostárs tájékoztatta a felperest arról is, hogy milyen vezetékről történik a vízellátás, és arról is, hogy a vezeték túlterheltsége miatt a kapacitás bővítése csak új víztársulat létrehozásával, új vezetékrendszer kiépítésével oldható meg az önkormányzat közlése szerint. E levelet a felperes megküldte az alperesnek. A felperes és az alperes tulajdonostársa között tárgyalások kezdődtek az ingatlan használatának újrendezéséről, ami nem járt eredménnyel, így a 2003. március 17-én kelt megállapodással a felek felbontották az adásvételi szerződést és visszaállították az eredeti állapotot arra figyelemmel, hogy a tulajdonostárs nyilatkozata alapján az ingatlan jogi helyzete nem pontosan tisztázott.

A felek 2003. június 17-én ismét ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a perbeli tulajdoni hányadra. E szerződésben vevőként szerepeltek a felperes szülei és a felperes élettársa is. A vétel tárgyát összközműves építési telekként jelölték meg, a vételár 26 millió Ft volt. A szerződésben rögzítették, hogy a vevők az építési telken 4 éven belül 1-1 társasházrészletet akarnak létesíteni. 2004. január 16-án módosították az adásvételi szerződést, amelyben vevőként már csak a felperes szerepelt, a vétel tárgya összközműves építési telekhányadként volt megjelölve, a vételár továbbra is 26 millió Ft volt. A 2003. június 17-ei megállapodás tartalmazta, hogy a vevők a teljes vételárat kifizették és a vevők az ingatlan birtokába léptek.

2004. szeptemberében a felperes és a tulajdonostárs használati megállapodást kötöttek, a felperes pedig elkezdte az építési engedélyhez szükséges elvi nyilatkozatok beszerzését. 2004. szeptemberében a felek együtt keresték fel a kerületi önkormányzatot a vízellátással kapcsolatos szerződés felperesre való átírása céljából. Az alperes ekkor szerzett tudomást arról, hogy édesapjának sem volt vízszerveződése az önkormányzattal. Az önkormányzat szóban tájékoztatta a felperest arról, hogy akkor adnak ki építési engedélyt, ha vízközmű társulás jön létre, és a vízkapacitás megfelelő lesz. 2006. június 7-én a kerületi önkormányzat írásban is tájékoztatta a felperest arról, hogy amennyiben megfelelő lesz a vízkapacitás, nem lesz akadálya az építési engedély kiadásának, a vízközmű társulás létrejöttének akadálya azonban az út szabályozásának megoldatlan volta.

A felperes 2006. június 20-án nyújtotta be a keresetlevelet a bírósághoz.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperes módosított keresetét, amelyben a felperes elsődlegesen szavatossági jog érvényesítése címén a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással 1.010.000 Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest; másodlagosan a Ptk. 210. § (1) és (3) bekezdéseire hivatkozva megtámadta a szerződési nyilatkozatát és a szerződés érvénytelenségének okát oly módon kérte kiküszöbölni, hogy a bíróság kötelezze az alperest 1.010.000 Ft és járulékai megfizetésére; harmadlagosan pedig a Ptk. 310. §-ára és 339. § (1) bekezdésére hivatkozással kártérítés címén kérte 1.010.000 Ft

és járulécai megfizetésére kötelezni az alperest. Az elsőfokú bíróság kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 150.000 Ft perköltséget, míg az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 585.000 Ft-ot külön felhívásra.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes szavatossági joga és megtámadási joga elévült a keresetindításig.

A szavatossági jog érvényesítése kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette a Ptk. 308. § (1) bekezdésére hivatkozással, hogy a jogosult a szerződés teljesítésétől számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. Ez a határidő a 2004. január 16-ai szerződéskötés napjától a jogvesztő határidőn belül a hiba felismeréséig nyugszik, és attól számítva 3 hónap áll rendelkezésre az igény bíróság előtt történő érvényesítésére. A 3 hónapos határidő nem elévülési jellegű, így nem szakítható meg. A bíróság nem fogadta el a felperes azon állítását, hogy csak az önkormányzat 2006. június 7-ei írásbeli tájékoztatásából ismerte fel az alperesi hibás teljesítést. A felperes élettársának tanúvallomására utalva vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes 2004. szeptemberében tudomást szerzett arról, hogy az önkormányzat csak akkor ad ki építési engedélyt, amennyiben a vízközmű társuláson keresztül a megfelelő vízellátás biztosított lesz. Ekkor derült ki az is, hogy az alperes jogelődjének nem volt vízhasználatra vonatkozó megállapodása az önkormányzattal, továbbá az önkormányzat csak akkor köt megállapodást a vízhasználatra vonatkozóan a felperessel, amennyiben az új vízvezeték kiépítése biztosítja a megfelelő vízellátást, mert a meglévő vezeték kapacitásának hiánya miatt nem bírta volna el az új építkezéssel és használattal járó megnövekedett vízfogyasztást.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Ptk. 310. §-a és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesnek elsősorban azt kellett bizonyítania, hogy az alperes felróható magatartást tanúsított, amikor nem tájékoztatta a felperest arról, hogy az önkormányzat milyen feltétellel adja ki az építési engedélyt. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokból arra vont le következtetést, hogy az alperes végül nem akart építkezni a perbeli telekre és nem is használta azt, nem volt tudomása arról, hogy édesapjának a vízfogyasztása nem az önkormányzattal kötött vízhasználati szerződésen, hanem a tulajdonostárssal történő szóbeli megállapodáson alapult. Az alperesnek nem volt tudomása arról sem, hogy milyen feltételek teljesülése esetén ad építési engedélyt az építésügyi hatóság.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesnek kellett volna körültekintőbben eljárnia és az ingatlan vásárlása előtt utána járnia annak, hogy az építési engedély kiadásának mik a konkrét feltételei. Nem arról van szó, hogy az ingatlan ne lett volna építkezésre alkalmas összközműves telek, hanem arról, hogy bizonyos feltételek teljesülése kellett volna ahhoz, hogy ténylegesen el lehessen kezdeni az építkezést.

Az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségére alapított kereset elévülését a Ptk. 236. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. 236. § (2) bekezdés a) pontja alapján állapította meg. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesnek a Ptk. 210. § (1) és (3) bekezdésére alapított igényét 2004. szeptemberétől számított 1 éven belül érvényesítenie kellett volna a bíróság előtt.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésére és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendeletre hivatkozással határozta meg.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte azzal, hogy a bíróság kötelezze az alperest 10 millió Ft és járulékainak megfizetésére az elsőfokú bíróság előtt megjelölt valamennyi jogalapon. A felperes hangsúlyozta, hogy a hiba felismerésének kezdő időpontja 2006. június 7-e. A keresetlevelet 2006. június 20-án, nem pedig az elsőfokú ítéletben megjelölt 2007. június 7-én terjesztette elő, így nem évült el sem a szavatossági jog, sem a megtámadási jog. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság iratellenesen és tévesen állapította meg a hiba felismeréséről való tudomásszerzés időpontját 2004. szeptemberében.

A felperes előadta, hogy az alperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, így magatartása felróható. Az alperes maga mondta el, hogy a tulajdonostársának leveléből értesült arról, hogy nem lehet építkezni, erre a körülményre az elsőfokú bíróság nem tért ki ítéletének indokolásában, továbbá utalt arra is, hogy az alperes tudta azt is, hogy nincs szerződése a vízhasználatra vonatkozóan az önkormányzattal, különben kapott volna számlákat fogyasztás nélkül is.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján való helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, helyes érdemi döntést hozott és jogi indokolása is túlnyomó részben helyes. Így a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki.

Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a keresetlevél bírósághoz való benyújtására nem 2007. július 7-én került sor, az ügy ekkor érkezett a Fővárosi Bíróságra a keresetlevél áttétele folytán, annak benyújtására 2006. június 20-án került sor, tehát a szavatossági jog, valamint a megtámadási jog elévülésével kapcsolatos határidőt ennek az időpontnak a figyelembe vételével kell számítani.

A másodfokú bíróság teljes egészében osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a vonatkozásban, hogy a szavatossági jog és a megtámadási jog érvényesítésének kezdő időpontja 2004. szeptembere. A felperes élettársának tanúvallomása ugyanis egyértelműen alátámasztja azt, hogy 2004. szeptemberében a felperes tudomást szerzett arról, hogy az építésügyi hatóság építési engedélyt a vízkapacitás megfelelő bővítése feltételével ad ki az ingatlanra. Az elévülési határidő tehát nem 2006. június 7-én, az önkormányzat írásbeli tájékoztatásának megadásakor, hanem a 2004. szeptemberi ugyanilyen tartalmú szóbeli tájékoztatásának időpontjától kezdődik.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy mind a szavatossági jog, mind a megtámadási jog érvényesítésének elévülési ideje nyugodott a hiba, illetve a megtámadási ok felismeréséig, így a Ptk. 308. § (2) bekezdése, illetve a 326. § (2) bekezdése értelmében a felperes a hiba felismerésétől számított 3 hónapon belül érvényesíthette volna igényeit a bíróság előtt. Így a szavatossági jog és a megtámadási jog is elévült 2004. decemberében. A 2006. június 20-án történő bíróság előtti igényérvényesítés tehát mindkét jogalapon elkésztett.

A hibás teljesítéssel okozott kártérítés iránti igény a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti általános 5 éves határidőn belül érvényesíthető. Az adásvételi szerződésből aggálytalanul állapítható meg, hogy az adásvétel tárgya összközműves építési telek volt, a felperes tájékoztatta az alperest arról, hogy az ingatlanon lakóházat, esetleg többlakásos lakóházat szeretne építeni. Egyértelműen megállapítható a lefolytatott bizonyítás alapján az is, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor és módosításakor e célra az ingatlan nem volt alkalmas a megfelelő vízkapacitás hiánya miatt. Az ingatlan a vétel céljára nem volt alkalmas, így egyértelmű, hogy a szerződéskötéskor a hiba fennállt. A hibás teljesítés szerződésszegés, ami jogellenes magatartást valósít meg, ami a Ptk. 310. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján kártérítési felelősséget alapoz meg. A Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján azonban az eladó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben tehát nem a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az alperes magatartása felróható volt, hanem miután a kártérítési felelősség főszabálya szerint kimentéses felelősség, így a Pp. 164. § (1) bekezdésére és a Ptk. 339. § 2. mondatára figyelemmel az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, tehát a hibás teljesítéssel kapcsolatos magatartása nem volt felróható.

Az alperes előadta a perben, hogy a tulajdonostárs felperes által részére megküldött levélből szerzett tudomást arról, hogy a vízkapacitás nem megfelelő volta miatt az építésügyi hatóság nem ad ki építési engedélyt. Ennek időpontja 2003. januárjának vége, ezt követően a felek az első adásvételi szerződésüket fel is bontották, majd pedig később újabb adásvételi szerződést kötöttek. A felperes élettársának tanúvallomása szerint 2004. szeptemberében szerzett tudomást a felperes és az alperes is arról, hogy az alperes jogelődjének nem volt vízhasználati szerződése az önkormányzattal. A tanú vallomása szerint e tájékoztatáson maga az alperes is

megdőbbsent (10. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal 2. bekezdés és 20. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal 1. bekezdés).

A bizonyítékokból egyértelmű következtetés vonható arra, hogy a vízkapacitás hiánya volt az építési engedély kiadásának az akadálya, nem pedig az, hogy az alperes, illetve jogelődje, valamint az önkormányzat között nem volt vízhasználati szerződés. Nem arról van szó tehát, hogy a perbeli ingatlanon eleve nem lehetne lakóházat építeni, hanem arról, hogy erre feltételekkel van lehetőség. Ilyen feltétel az út szabályozása és a megfelelő vízvezeték rendszer kiépítése, megfelelő vízkapacitás biztosítása. E tárgyban az alperes nem rendelkezett ismeretekkel és nem is volt elvárható tőle, mint eladótól, hogy e tárgyban kellő szakmai megalapozottságú tájékoztatással lássa el a felperest. Ilyen körülmények között a felperestől lett volna elvárható, hogy a szerződés megkötését megelőzően tájékozódjon az építésügyi hatóságnál az építési engedély kiadásának a feltételeiről. 2004. őszén az alperes a felperessel együtt kereste fel az önkormányzatot annak érdekében, hogy a felperes vízhasználattal kapcsolatos szerződést köthessen az önkormányzattal, egyéb magatartás kifejtése az alperes részéről nem volt elvárható, így felróhatóság hiányában kártérítési felelőssége sem áll fenn.

A felperes jogalap nélküli gazdagodás jogcímén is terjesztett elő keresetet (10. sorszámú jegyzőkönyv), amelyet a 14. sorszámú keresetváltogatás már nem tartalmaz, ugyanakkor a jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett keresettől a felperes nem állt el, e vonatkozásban permegszüntetésre nem került sor, a bíróság úgy tekintette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének keresetének elutasító rendelkezése e jogalapon előterjesztett keresetre is vonatkozik.

A Ptk. 361. § (1) bekezdése szerinti jogalap nélküli gazdagodás szabályai csak akkor alkalmazhatók, ha nem jött létre kötelelem a felek között. Miután azonban a felek szerződéses jogviszonyban álltak, így a köztük lévő jogvitát a szerződésekre vonatkozó szabályok alapján kellett elbírálni, a jogalap nélküli gazdagodás, mint subsidiárius (helyettesítő) jogintézmény szabályainak alkalmazása kizárt.

A fellebbezési eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésén, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2011. február 4.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő

Fővárosi Ítéltábla
3.Pf.21.423/2010/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pörzse Tamás ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Ungvári Renáta ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szavatossági jogok érvényesítése, szerződés érvénytelenségéből eredő igény érvényesítése, illetve hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránt indult perében meghozta az alábbi

k i j a v í t ó v é g z é s t :

A másodfokú bíróság a 4. sorszámú ítélet rendelkező részének 2. bekezdését akként javítja ki, hogy kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen az alperesnek 15 napon belül fellebbezési eljárási költség fejében 200.000 (azaz kétszázézezer) Ft ügyvédi munkadíjat.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet e bíróságon 3 pld-ban kell benyújtani a Legfelsőbb Bírósághoz címezve.

I n d o k o l á s

Az alperes fellebbezésében bejelentette, hogy a jogi képviselő nem áfa alany, a másodfokú bíróság ítéletében elírás folytán ügyvédi munkadíj áfa fizetési kötelezettséget írt elő.

A másodfokú bíróság a Pp. 224. § (1) bekezdésére figyelemmel az elírási hibából származó áfa fizetési kötelezettséget mellőzte.

Budapest, 2011. február 25.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő