

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Vitári Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen hibás teljesítésből eredő igény iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 10. napján kelt 25.G.41.253/2009/29. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezéssel támadott rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.250.000,- (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft másodfokú költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint vevő és az alperes mint eladó 2007. március 9. napján üzletrész adásvételi szerződést kötöttek egymással a F. Kft. 100 %-os üzletrészeire vonatkozóan arra a körülményre tekintettel, hogy F. Kft. kizárólagos tulajdonában áll a Budapest X., ... alatti belterületi ingatlan. Az üzletrész 10.488.109,- EUR vételárát a felperes letéti számlára teljesítette, melyből a szerződésben rögzítettek szerint a második vételár részletnek megfelelő 1.000.000,- EUR-t a letéteményes azzal a feltétellel fizetheti ki az alperesnek, ha a felperes 2008. december 31. napjáig nem jelent be az adásvétellel összefüggésben szavatossági igényt. A szerződés 6.3. pontjában a felek megállapították, hogy az ingatlan jelenleg erdőként van nyilvántartva, és az alperes kijelentette, hogy megszerezte a szükséges jóváhagyásokat és engedélyeket az ingatlan jogi jellegének megváltoztatására kivett (nem mezőgazdasági) beépíthető területre, ... építési övezetként. A földhivatali bejegyzés feltétele meghatározott mennyiségű fa kivágása, melynek az alperes eleget tesz és gondoskodik a terület jogi jellegének földhivatali bejegyeztetéséről.

A szerződés teljesedésbe ment, az ingatlan művelési ága erdő megjelölésről kivett, beépítetlen terület megjelölésre változott, és a felperest mint az üzletrész tulajdonosát a cégnyilvántartásba bejegyezték.

A felperes a perbeli ingatlanon lakóparkot kívánt létesíteni. E célból az építési engedélyezési terveket benyújtotta a Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium Központi Építészeti- Műszaki Tervtanácsához, amely azonban a 2008. május 27. napján kelt 66/2008. számú állásfoglalásában a bemutatott tervet nem ajánlotta engedélyezésre. A tervtanácsi állásfoglalást követően a Budapest X. Kerület Kőbányai Önkormányzat az 50/2008. (X.17.) számú rendeletével a perbeli ingatlant is érintően változtatási tilalmat rendelt el.

A felperes 2008. október 2. napján jogi képviselője útján szavatossági igényt jelentett be a vételár letéteményesénél, aki a második vételár részletet, ennek megfelelően visszatartotta.

A felperes a Fővárosi Bírósághoz 2009. július 27. napján benyújtott, pontosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest a Ptk. 305. § és 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján hibás teljesítésre tekintettel, árleszállítás jogcímén 1.000.000,-EUR és annak 2008. október 22. napjától a kifizetés napjáig terjedő időszakra a 2008. október 22. napján érvényes E.-nak megfelelő mértékű, évi 5,079 % késedelmi kamata, továbbá perköltség megfizetésére.

A keresetét arra alapította, hogy az alperes az üzletrész adásvételi szerződésben szavatosságot vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező társaság tulajdonában álló ingatlan beépíthető, ezáltal a felperes által tervezett beruházás céljára hasznosítható. Az ingatlan azonban nem felelt meg a teljesítéskor a szerződésben rögzített és szavatolt tulajdonságnak, mivel ténylegesen nem rendelkezett a beépíthetőség lehetőségével. Ennek oka, hogy az 54/2005. (XI.18.) számú rendelettel módosított 39/2001. (IX.18.) számú Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet (KSZT) az 1997. LXXVIII. törvény (Épt.) 6. és 7. §-aiba ütközik, mivel annak meghozatalakor a kerületi önkormányzat az Épt. 9. §-ába ütközően járt el, továbbá nem felel meg a magasabb szintű Budapesti Városrendezési és Építési

Keretszabályzatnak (BVKSZ), melyet a Fővárosi Közgyűlés 47/1998. (X.15.) rendelete tartalmaz, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervnek (FSZKT). A felperes az üzletrészt kifejezetten azzal a céllal vette meg, hogy a cég tulajdonában lévő ingatlant lakóépületekkel beépítse és a területet ilyen módon hasznosítsa. A kialakult vételár is ennek alapján került meghatározásra. Az alperes tudott a felperes tervezett beruházásáról és mivel az ingatlan nem felelt meg a szerződésben rögzített és szavatolt tulajdonságoknak, ezért hibásan teljesítette a szerződést. A fentieket igazolja a Tervtanács keresetlevélhez csatolt állásfoglalása, valamint a Fővárosi Önkormányzatnak a kerületi önkormányzathoz írt 2008. december 5-i levele, továbbá a felek és a hatóság 2008. szeptember 22. napján tartott egyeztetéséről felvett jegyzőkönyvben foglaltak.

Előadta, hogy a felek által meghatározott letéti összeg az ingatlan építési telekké minősítésének értéke, ennél fogva a kért árleszállítás a felek szerződéses megállapodásából következik. Az összecszerűség körében - annak vitatása esetére - igazságügyi szakértő kirendelését kérte.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte, vitatta azt mind jogalapjában, mind összecszerűségében. Arra hivatkozott, hogy szerződésszerűen teljesített. Az ingatlan művelési ága a szerződésnek megfelelően megváltoztatásra, a felperes pedig mint az üzletrész tulajdonosa a cégjegyzékbe bejegyzésre került. Az ingatlan jelenleg is ... építésügyi hatósági besorolású, a felperes igényének és a szerződés rendelkezéseinek megfelelően. Hangsúlyozta, hogy az alperes azon túlmenően, hogy a felperes az ingatlant be kívánja építeni, további információval nem rendelkezett a felperesi szándék tekintetében. A Tervtanács a 66/2008. számú - egyébként kötelező erővel nem rendelkező - állásfoglalásában összefoglalóan a felperes terveit azért nem javasolta engedélyezésre, mert nem tartotta azokat építésszerűen megfelelő színvonalúnak. Az üzletrész átruházási szerződést követően másfél évvel elrendelt ideiglenes építési tilalom nem alapozza meg az alperes hibás teljesítését, egyébként a felperes azt sem igazolta, hogy annak oka a tervtanácsi állásfoglalás lett volna.

A bizonyítási eljárás során a felek az előadásuk alátámasztására okiratokat csatoltak, és a felperes arra az esetre, ha a bíróság további bizonyítást tartana szükségesnek, indítványozta a Kőbányai Önkormányzat főépítészének tanúkénti kihallgatását arra nézve, hogy a KSZT rendelkezéseit a Fővárosi Önkormányzat jogszerűtlennek minősítette, és erre tekintettel került sor a változtatási tilalom elrendelésére, amely folytán a KSZT ugyan jelenleg is érvényes, de joghatás kiváltására nem alkalmas.

Az elsőfokú bíróság a 2010. november 10. napján kelt 25.G.41.253/2009/29. számú ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2.500.000,- Ft perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 204.375,- Ft perköltséget.

Döntését azzal indokolta, hogy a szerződés teljesítése akkor minősül hibásnak, ha a szolgáltatás a teljesítéskor nem felel meg a szerződéses tulajdonságoknak. Ezért mindenekelőtt azt kellett vizsgálnia, hogy a felek az ingatlan tulajdonságai vonatkozásában milyen szerződéses kikötéseket tettek. Megállapította, hogy a szerződés 6.3. pontja csak arról rendelkezik, hogy az alperes gondoskodik az ingatlan jogi jellegének megváltoztatásáról, és hogy az a ... jelű építési övezetbe tartozik. A KSZT jóváhagyásáról szóló rendelet 2005. december 1-jei módosítása tette lehetővé a K-TP jelű építési övezetekben lakáscélú épület építését, illetve lakás rendeltetési egység kialakítását. Erre tekintettel a perbeli ingatlanra a szabályozási terv nem zárja ki lakáscélú épület építését. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a rendelet a szerződés megkötésének és teljesítésének időpontjában hatályos volt, és a mai napig azonos tartalommal van hatályban. Megsemmisítésére csak az Alkotmánybíróság lenne jogosult, ilyen tartalmú határozat azonban nem született. A rendelet érvényességét és hatályát sem a Tervtanács állásfoglalása, sem a fővárosi főépítész levelekben vagy jegyzőkönyvben rögzített véleménye nem érinti. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 6.3. pontjában előírt feltételek a felperes által sem vitatottan teljesültek. A felperes ezért nem is az ingatlan jogi jellegét vagy építési hatósági övezeti besorolását kifogásolta, hanem azt, hogy az utóbb elrendelt változtatási tilalom folytán a tervezett beruházását nem tudja megvalósítani. Ez a körülmény azonban nem az ingatlan szerződésben rögzített tulajdonságaival függ össze. Az alperes nem vállalt és nem is vállalhatott szerződéses kötelezettséget arra, hogy a felperes terveit a Tervtanács előtt, illetve az építési hatósági eljárásban elfogadják vagy, hogy az önkormányzat utóbb nem rendel el ideiglenes változtatási tilalmat, vagy nem módosítja a szabályozási tervet. Megállapította ezért az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által hivatkozott hiba a szerződés teljesítésekor nem állt fenn, ezért arra szavatossági igény nem alapítható. A kereset jogalapjának hiányában nem vizsgálta annak összecszerűségét.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, valamint az alperes perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg, az okirati bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, a felek szerződését a Ptk. 207. §-ába ütköző módon jogszabálysértően értelmezte, illetve a kereseti kérelem lényegét és annak tartalmát is tévesen értelmezte, ezért téves jogi következtetést vont le.

A felperes a keresetlevelében és beadványaiban részletesen előadta az alperessel megkötött szerződés jogi tartalmát. Csatolta az okirati bizonyítékokat arra, hogy a szerződés tényleges tartalma mindkét fél által ismert az volt, hogy az ingatlanon lakóépület építhető és a szerződés az ingatlan ezen tulajdonságát tartalmazta. Kiemelten hivatkozott az F/22. szám alatti, az alperes által a felperes részére megküldött önkormányzati nyilatkozatra, amely egyértelműen azt tartalmazza, hogy azon az építési övezeten belül, amelybe a perbeli ingatlan be van sorolva, lakáscélú épület építhető. Ez a felperes által kért és kapott külön nyilatkozat okirati bizonyítékkul szolgál arra, hogy a szerződés célja az volt, hogy a felperes

lakóépülettel beépíthető ingatlan tulajdonjogát szerezze meg. A per során azonban bizonyítást nyert, hogy a perbeli ingatlanon lakáscélú épület létesítésének jogi lehetősége ténylegesen nem létezik, nem érvényesíthető, mivel az ezt a jogi tulajdonságot igazoló helyi rendelet törvénysértő, a tőle remélt joghatás kiváltására alkalmatlan.

A szerződés teljesítése után megindított építésügyi engedélyeztetési eljárás első fázisa az építési tervek egyeztetése. A Tervtanács szakmai véleménye nélkül építési engedély iránti kérelem nem nyújtható be a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján. A tervtanácsai állásfoglalás egyértelműen kimondta, hogy a KSZT módosítása jogszabálysértő volt, a területre lakófunkció létesítésére építési engedély nem adható. Az ingatlannak ezen hibáját a felperes ebből az állásfoglalásból ismerhette meg, erre tekintettel a felek azonnali egyeztetést kértek a helyi és a fővárosi építési hatóságoktól, és a 24/F/2. szám alatt csatolt emlékeztetőben az alperes jogi képviselője egyértelműen elismerte azt is, hogy a felperes a KSZT-ben rögzített lakófunkcióra figyelemmel vette meg a területet. Az egyeztetésről felvett jegyzőkönyvben a fővárosi főépítész egyértelműen kijelentette, hogy amennyiben az elsőfokú építési hatóság kiadja az építési engedélyt, úgy azt a főváros megtámadja. Ezáltal nyilvánvalóvá vált, hogy a felperes nem kaphat jogerős építési engedélyt.

Az elsőfokú bíróság iratellenesen és tévesen állapította meg az ítéletében, hogy a felperes sem vitatta, hogy az üzletrész átruházási szerződés 6.3. pontjában foglaltak teljesültek. Az alperes ugyanis tartalmilag a tényleges beépíthetőségre vállalt szavatosságot, mind a szerződés 6.3., mind 6.5. pontjai szerint, mely utóbbiban azt vállalta, ha régészeti feltárások miatt válik az ingatlan a felperes tervei szerint beépíthetetlenné, úgy azt visszavásárolja. Ebből is következik, hogy ismerte a felperes terveit.

Az elsőfokú bíróság értelmezése sérti a Ptk. 207. § (1) bekezdését, mert nem foglalkozott a felperes valós céljával, az övezeti besorolás tartalmával, a jogi normák vizsgálatával, nem hallgatta meg tanúként a kerületi főépítészt, nem mérlegelte a felek szerződéskötéskori akaratát, holott a hibás teljesítés mindig csak egy adott szerződés keretei között, annak tartalmához viszonyítva értelmezhető. Azt kellett volna a bíróságnak vizsgálnia, hogy a szolgáltatás alkalmas-e a jogosult szerződésben biztosított érdekének a kielégítésére. Ha a felperes kijelenti, az alperes pedig elismeri, vagy a szerződésből és egyéb bizonyítékokból megállapítható, hogy az ingatlant a felperes lakóépületek létesítése céljából kívánta megszerezni, azt kellett volna a bíróságnak vizsgálnia, hogy a teljesítéskor az ingatlan ténylegesen rendelkezett-e ezzel a tulajdonsággal, ami akkor állapítható meg, ha a cél eléréséhez szükséges jogi lehetőség érvényesíthető. Ebből a szempontból pedig mindegy, hogy a KSZT hatályban van-e vagy sem, ha az magasabb szintű jogszabályba ütközik. A szerződés aláírásakor a felek nem a rendeletet vagy az abban foglalt övezet megjelölést, hanem annak építési-jogi tartalmát minősítették és értelmezték az ingatlan tulajdonságának.

Amennyiben az elsőfokú bíróság nem látta igazoltnak, hogy a törvénysértő önkormányzati rendelet alkalmazását a kerületi építési hatóság a változtatási tilalom elrendelésével akadályozta meg, úgy le kellett volna folytatnia a felperes e körben előterjesztett bizonyítási indítványa alapján a bizonyítási eljárást.

Hangsúlyozta, hogy nem arra alapította a keresetét, hogy az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a felperes építési engedély iránti kérelmét a hatósági eljárás során elfogadják, és nem a szerződés megkötése után bekövetkezett körülményekre hivatkozott. Ezeknek csak a tényállás tisztázása szempontjából volt relevanciájuk.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Rögzítette, hogy a felperesi érvelés szerint a „lakóépülettel való beépíthetőség” olyan objektív jogi tulajdonsága volt az ingatlannak, amely tulajdonságnak az ingatlan a szerződés teljesítésekor nem felelt meg, és amely vonatkozásában az alperest szavatossági kötelezettség terheli, melyet a felperes árleszállítási igény keretében tud érvényesíteni. Ezzel szemben állította, hogy az adásvétellel érintett ingatlannak nem volt teljesíteni vállalt tulajdonsága a lakóépülettel való beépíthetőség. Ez nem állapítható meg sem a szerződésből, sem a felek levelezéséből. Egyébként egy ilyen feltételnek általánosságban akkor felel meg egy ingatlan, ha sem jogszabály, sem az ingatlan hatályos övezeti besorolása nem zárja ki azt, hogy az ingatlanon lakóépület létesüljön. Konkrétan pedig akkor felel meg ennek egy ingatlan, ha az építésügyi hatóság a jogosult kérelmére a benyújtott tervek alapján jogerős építési engedélyt bocsát ki.

Annak rögzítése mellett, hogy a szerződésben az eladó nem vállalt ezért szavatosságot, az alperes álláspontja szerint az ingatlan a beépíthetőség fenti, általános tulajdonságának megfelel, a konkrét beépíthetőség vonatkozásában pedig ténykérdés az, hogy a felperes nem is kezdeményezett építési engedélyezési eljárást. A konkrét beépíthetőség megítélése szempontjából annak van jelentősége, hogy hatóságilag az nem került elbírálásra.

A KSZT hatályával kapcsolatosan fenntartotta az elsőfokú eljárásban is képviselt álláspontját, amely szerint jogszabályi hierarchiába való ütközés megállapítására kizárólag az Alkotmánybíróság rendelkezik hatáskörrel. E tekintetben nincs relevanciája a KSZT-vel szemben megfogalmazott véleményeknek. A felperes végig hangsúlyozottan hivatkozik a Tervtanács állásfoglalására, azonban leszögezhető, hogy annak csak a 4. pontja foglalkozik a KSZT jogszabályba ütköző jellegével, azonban ez valójában nem is a Tervtanács állásfoglalása, hanem a fővárosi főépítész véleménye, szemben az első három ponttal, amelyben a Tervtanács építész-szakmai, a tervek hiányosságaira vonatkozó véleményt fogalmaz meg. Utalva az e körben irányadó jogszabályokra, rögzítette, hogy a Tervtanács feladata szakmai véleményezés, amely azonban nem köti az építésügyi hatóságot. Ennek megfelelően a Tervtanács a jogszabályi keretek között szakmai alapon minősítette engedélyezésre nem javasoltnak a terveket.

Miután a felperes hivatkozott az ideiglenes építési tilalomra is, ismét hangsúlyozta - fenntartva szintén az elsőfokú eljárásban általa előadottakat -, hogy az Épt. rendelkezései szerint az nem érintette volna az azt megelőzően benyújtott építési engedélyezési kérelem elbírálását, sem a korábban megkezdett építkezéseket.

Az alperes a szerződés 6.3. pontjában vállalt kötelezettségnek megfelelően gondoskodott az ingatlan jogi jellegének megváltoztatásáról. Az általa vállalt további

szavatossági kötelezettségek, így a 2. számú melléklet 15.3. pontjában tett azon kijelentés, hogy a megismert jogi feltételekhez képest nincs olyan fenyegető hatósági eljárás, amely az ingatlan használatát korlátozza, csak a szerződés megkötésekor és teljesítésekor fennálló hatályos jogszabályi állapotok tekintetében értelmezhető. Az alperesnek azonban a hatályos jogszabályok esetleges alkotmányellenességének vizsgálata sem joga, sem kötelessége nem volt.

Hivatkozott továbbá a szerződés 1.4. pontára, amelyben rögzítésre került, hogy amennyiben a szerződés értelmezésével vagy a felek szándékával kapcsolatban kétség merül fel, vagy az nem egyértelmű, a szerződést úgy kell értelmezni, hogy azt a felek közösen szerkesztették. Erre tekintettel helytállóan rögzíti az elsőfokú ítélet, hogy az alperes nem vállalhatott a tényleges beépítésre szavatosságot. A szavatossági kötelezettségvállalást nem lehet kiterjesztően értelmezni. Végül előadta, hogy az ingatlanfejlesztéssel hivatásszerűen foglalkozó felperestől elvárható lett volna a jogi körülmények tisztázása.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmére a felperes észrevételében a korábbi nyilatkozatait fenntartva hangsúlyozta, hogy a szerződés 9. pontjában az alperes minden nyilatkozatára és kijelentésére szavatosságot vállalt. Szavatosságot vállalt tehát arra, hogy az ingatlan jogi helyzetét nem fenyegeti semmilyen hatósági eljárás, szavatosságot vállalt az övezeti besorolásra, a beépíthetőségre, még annak terjedelmére is a 6.5. pont szerint. A szerződés aláírásakor az FSZKT az adott területet K-TP jellegű különleges tematikus közpark övezetbe sorolta, és a BVKSZ 49. § 17. táblázata határozta meg, hogy ide milyen funkciók építhetők. Lakófunkciót ez a besorolás nem engedélyez. Ennek megfelelően az Épt. figyelembevételével fővárosi rendelettel igazolta a felperes, hogy az adott területen a szerződés aláírásakor lakóépület nem volt építhető. Tekintettel arra, hogy az építési engedélyeztetési eljárás kétfokú, ha az elsőfokú építési hatóság nem is veszi figyelembe a helyi önkormányzati rendelet törvénysértő jellegét, megteszi ezt helyette a másodfokon eljáró fővárosi hatóság. Ugyan a tervtanácsai állásfoglalás esztétikai okokból is elutasította a felperes terveit, ez azonban könnyen orvosolható lett volna. Építési engedély iránti kérelmet pedig nem azért nem nyújtott be a felperes, mert változtatási tilalmat rendelt el időközben a helyi önkormányzat, hanem azért, mert az eleve jogszabályba ütköző lett volna. Ezt a körülményt az alperes is elismerte az egyeztetésről felvett emlékeztető tanúsága szerint. Nyilván nem várható el a felperestől, hogy szavatossági igényének előfeltételeként megindítson egy eleve eredménytelen építési hatósági eljárást, amelyben lakóingatlanokat terveztet meg egy intézményi besorolású területre. Összefoglalva tehát megállapítható, hogy a szerződésben hivatkozott övezeti besorolás a szerződés része, így az a szerződés tartalmává vált, a felek a szerződés megkötésekor úgy tudták, vagy legalább is a felperes úgy tudta, hogy az ingatlan lakóépületekkel beépíthető. Így, a felperes álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy milyen szolgáltatásra irányult a felek akarata.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az üzletrész adásvételi szerződés megfelelő értelmezésével, helytálló jogi következtetéssel és megalapozott jogi indokolással utasította el a felperes hibás teljesítésre alapított keresetét.

A fellebbezésben hivatkozott, a szerződés Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelő értelmezése kapcsán hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal értett egyet, amely szerint a szerződésből nem állapítható meg, hogy az adásvétellel érintett ingatlan teljesíteni vállalt tulajdonsága lett volna a lakóépülettel való beépíthetőség.

Ezt az egyébként nagyon részletes szabályozást tartalmazó - a felek által angolszász típusúnak minősített - üzletrész adásvételi szerződés sehol nem tartalmazza. A felperes által hivatkozott 6.3. pont az ingatlannak erdőként nyilvántartott jellegét, a jogi jelleg megváltoztatásához szükséges jogerős engedélyek meglétét, ... építési övezetként való besorolását, valamint az alperes arra vonatkozó kötelezettségvállalását tartalmazza, hogy az ingatlan jogi jellegének megváltozását átvezetteti az ingatlan-nyilvántartáson. A 6.5. pont sem lakóépületekkel való beépíthetőséget tartalmaz, csak a vevő tervei alapján történő fejlesztésről, fejlesztési telkekre történő megosztásról és tervezett épületről szól. Az alperes a felperes által hivatkozott egyéb pontokban sem vállalt szavatosságot lakóépülettel való beépíthetőségért.

Az alperes vitatásával szemben a felperes a fellebbezésében hivatkozott F/22. és 24/F/2. szám alatti okiratokkal a másodfokú bíróság álláspontja szerint sem tudta bizonyítani, hogy az alperes tudva a felperes konkrét, lakópark építésére irányuló szándékáról, szavatolta az ingatlan ennek megfelelő tulajdonságát.

Az F/22. alatti, a Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala által a F. Kft. ügyvezetőjéhez írt, 2005. december 6. napján kelt levélben a hivatal arról tájékoztatta az ügyvezetőt, hogy a KSZT módosításra került. „A módosítás értelmében a perbeli ingatlan övezeti besorolása K-Tp-X/1. építési övezetből ... építési övezetté módosult. Az övezet területén - az övezeti előírások keretei között - a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiegészítő funkciójú lakáscélú épület és önálló rendeltetési egységként lakás rendeltetési egység elhelyezhető. Az ingatlanon 6000 m² bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény nem helyezhető el.”

Ennél nem konkrétabb a 24/F/2. alatti emlékeztetőben az alperes jogi képviselőnek nyilatkozata sem, amely szerint „mindenki úgy vette a telket, mint aki tudja, lakóépület épülhet ott”.

A fenti okiratok tartalmát összevetve a szerződésben garantált övezeti besorolással megállapítható, hogy az ingatlan ... övezeti besorolásba tartozott. Ennek megfelelően már a szerződéskötéskor, magából a KSZT-ből - akár a fővárosi szintű keretterv és keretszabályzat ismerete nélkül - is megállapítható volt, hogy az ingatlan besorolása különleges terület (K-T), tematikus (intézmény)park (Tp). Az

iratok között elfekvő KSZT 28. § (2) bekezdése szabályozza, hogy az övezetek területén - az övezeti előírások keretei között - a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú mely épületek helyezhetők el. Ezek példálózó jelleggel: különböző vásárok, kiállítások, szabadtéri bemutatók, kongresszusi központok, irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, szabadidőparkok, egyéb közösségi szórakoztató építmények és - nem vitásan - lakáscélú épület is.

Alappal hivatkozott azonban az alperes a fellebbezési ellenkérelmében arra is, hogy a fentiekből az ingatlanfejlesztéssel hivatásszerűen foglalkozó felperesnek is tudnia kellett volna kellő gondossággal, hogy az ingatlan kifejezetten lakópark céljára nem hasznosítható, hiszen maga a KSZT is önálló, „L” jelű övezetként határozza meg a beépítésre szánt lakóterületeket.

A felperes azonban kifejezetten lakóparkot kívánt létesíteni az ingatlanon, amely kitűnik a 66/2008. tervtanácsi állásfoglalásból, amely szerint a beruházó a Gy. út felől kialakított négy telken négy azonos lakóépületet tervez, egyenként 384 lakással, önálló építési ütemekben, a F. út mentén két irodaház építését tervezi, ötödik építési ütemként. A tervtanácsnak az első építési ütem tervét mutatta be.

A fentiek azonban nem jelentik azt, hogy az alperes által a szerződésben szavatolt fejlesztési célú beruházásra a F. Kft. tulajdonában álló ingatlan ne lenne alkalmas, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperes nem teljesített hibásan.

Az elsőfokú bíróság ítélete a fentiekén túl a fellebbezésben hivatkozottak alapján sem szorul kiegészítésre, jogi indokolásával a másodfokú bíróság teljes egészében egyetért.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - érdemben annak helytálló indokaira tekintettel - helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes bruttó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének a megfizetésére. Annak mértékét mérlegeléssel állapította meg a pertárgyértékre és a kifejtett ügyvédi munkára is tekintettel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (3), (5) és (6) bekezdései alapján, arra is figyelemmel, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget a felek nem kifogásolták.

Budapest, 2011. év május hó 19. napján

Dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő