

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.279/2009/7.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a jogtanácsos által képviselt felperesnek a dr. Takács Tibor ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen vételárhátralék megfizetése iránt a Zalaegerszegi Városi Bíróságnál 9.P.21.476/2004. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Vas Megyei Bíróság 6.Pf.20.669/2008/11. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.-II.r. alperesek felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.-II.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg - 15 napon belül - a felperesnek 30 000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2003. december 18. napján kelt adásvételi szerződéssel - tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartva - 12 820 500 forintért eladta a N.-i belterületi ingatlant az alpereseknek. A szerződés szerint a vételárat csökkenti az autópályaépítés kapcsán a területet érintő nyomvonal-korrekció folytán leeső 138 m² terület értéke. A vételárból 10 000 000 forintot a vevők nyolc napon belül, a fennmaradó összeget pedig a beruházás elvi építési engedélye kiadását követő nyolc napon belül voltak kötelesek megfizetni. Az ingatlant az alperesek a szerződés megkötésének napjától vették birtokba. Az építési engedélyezési eljárás során az elvi építési engedély 2004. április 1-én kiadásra került, de a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal próbafeltárást írt elő, amelyet a felperes - saját költségén - elvégeztetett. 2004. augusztus 25-én megállapítást nyert, hogy a tervezett beruházás régészeti

lefedettséget nem érint, majd kiadták a végleges építési engedélyt. 2007. február 12. napjára a felperes a fennmaradó területrészt megelőző régészeti feltárását is elvégeztette.

A vételt megelőzően a perbeli és a szomszédos ingatlant már kerítés választotta el, amelyet az ingatlan megtekintése során az alperesek meghatalmazottja is megsejmlélt. A kerítést az adásvételi szerződés megkötését követően azonban áthelyezték és csak a felperes által, a szomszédos ingatlan tulajdonosa ellen indított birtokvédelmi eljárás eredményeként került visszahelyezésre, amelynek megtörténtéről a felperes 2008. augusztus 29-én értesítette az alperest.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 2 820 500 forint vételárhátralék és ennek 2004. június 30. napjától járó késedelmi kamata és a perköltségek megfizetésére.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségekben való marasztalását kérték arra hivatkozva, hogy az ingatlan - részbeni régészeti érintettsége folytán - nem volt tehermentes, továbbá a kisajátítás is csökkentette értékét. A felperes hibás teljesítésére tekintettel beszámítási kifogást terjesztettek elő, amelyben a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdése b/ pontja alapján a felperes követelésével azonos mértékű árleszállítást kértek.

A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte azzal, hogy az ingatlan tehermentes, a részleges régészeti próbafeltárást saját költségén elvégeztette, az elvi és végleges építési engedélyt az alperesek megkapták, míg az adásvételi szerződésből is megállapíthatóan tudtak a kisajátítás megtörténtéről.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, a felperes részére 2 820 500 forint és ennek 2004. június 30. napjától járó kamata, valamint az állam javára 169 200 forint illeték megfizetésére. Az indokolás szerint a szerződésből megállapíthatóan az alperesek tudtak arról, hogy az ingatlan egy része kisajátítás alá esett, ezért e vonatkozásban a felperes kellékszavatossági felelőssége nem állt fenn. Az ingatlan részbeni régészeti érintettsége miatti hiba kijavítására, azaz a megelőző régészeti feltárás várható költségeinek a kifizetésére fennáll a lehetőség, ezért az elsőfokú bíróság a vételár-leszállításra irányuló beszámítási kifogást elutasította és kötelezte az alpereseket a hátralékos vételár megfizetésére. A szerződésben megjelölt esedékességi időpont korábbi a felperes által megjelölnél, ezért ebben a részben is a kereset szerinti marasztalásnak volt helye.

Az alperesek fellebbezése folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az alpereseket a tőkeösszeg után 2007. február 15. napjától kezdődően kötelezte a késedelmi kamat megfizetésére, ezt meghaladóan az ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy az alperesek először viszontkeresetként benyújtott beadványukat utóbb előkészítő iratnak, majd beszámítási kifogásnak kérték tekinteni, azaz joghatályos viszontkeresetet nem terjesztettek elő, ezért azt az elsőfokú bíróságnak nem kellett elbírálnia. Hibás teljesítésre való hivatkozással akkor lehetséges árleszállítást igényelni, ha a jogosultnak sem a kijavításra, sem a kicserélésre nincs joga. Az alperesek a jelentős kiadással járó régészeti feltárással kapcsolatos szavatossági hiba tekintetében kijavítást kértek, amelyet a felperes a per során teljes mértékben teljesített, így ezen a jogcímen nem kérhettek árleszállítást, illetve az ár meghatározott része visszatartására sincs jogi lehetőségük. Az ingatlanl kapcsolatos tulajdonosi jogosítványaik gyakorlásában azonban az előzetes régészeti ásatások elvégzéséig - amelyek szükségességéről előzetesen az eladótól tájékoztatást nem kaptak - korlátozva voltak, ezért annak teljesítéséig, azaz 2007. február 15-ig a vételárhátralék megfizetésével nem estek késedelembe, a késedelmi kamat fizetési kötelezettség tekintetében ezért az elsőfokú bíróság ítéletét részben meg kellett változtatni. A felperes részéről az ingatlan birtokbaadásakor abban a vonatkozásban hibás teljesítésre nem kerülhetett sor, hogy nem az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelő térmértékű területet adott birtokba, mert a jogvitára alapot adó kerítés elhelyezésére az alperesek birtokba lépését követően került sor.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével a felperes keresetének az elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását. Álláspontjuk szerint jogosultak voltak a Ptk. 306. §-ának (4) bekezdése alapján megfelelő árleszállítás iránti igény előterjesztésére, vagy a vételár arányos részének a visszatartására. Az ingatlan hibáit a felperes ismerte, azoknak több év alatt történt kijavítása nem minősülhet megfelelő időben elvégzettnek, de az alpereseknek egyébként is lehetőségük volt más szavatossági igényre áttérni, míg a visszatartási jogosultság más jogokkal egyidejűleg is gyakorolható és árleszállítás esetén is fennállhat.

A térmérték vonatkozásában a felperes is elismerte 2008. augusztus 29-i levelében a hibás teljesítést, e körben kell értékelni azt is, hogy az alperesek az ingatlan tulajdonjogát nem szerezték meg és a birtokvitában is a felperes járt el. A felperes tehát az adásvételi szerződésben meghatározott alapterületű ingatlant nem tudta

szolgáltatni, míg a hibás teljesítés tényét nem zárja ki az, hogy az alperesek maguk is jogosultak lettek volna birtokvédelmet kérni.

A kerítés megfelelő határvonalra történt áthelyezéséről csak a 2008. augusztus 29-i levéllel kaptak értesítést, ezért a késedelmi kamatfizetési kötelezettségük kezdő időpontja is csak ez az időpont lehet. Súlyos eljárási szabálysértést követtek el az eljáró bíróságok akkor, amikor a viszontkereseti kérelmüket nem bírálták el. Az alperesek jogi képviselője e vonatkozásban tett nyilatkozatai értelmezhetetlenek, egy konkrét követelés előterjesztése nem tekinthető a kereset észrevételezésének, illetve a kereset elutasítása és a beszámítási kifogásnak való helytadás egyszerre nem valósulhat meg, továbbá konkrét beszámítási kifogás sem került megjelölésre. A Pp. 3. §-ának (3) bekezdése alapján szükséges lett volna ezért mindezeket az elsőfokú eljárás során tisztázni, mert az alperesek ténylegesen azt kérték, hogy a viszontkeresetnek a bíróság adjon helyt.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperesek perköltségekben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet által helyesen alkalmazott Ptk. 306. §-a szerint a jogosult csak abban az esetben igényelhet árleszállítást, ha a kijavításra, vagy kicserélésre nincs joga, vagy azt a kötelezett nem vállalta, illetve kötelezettségének - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel - megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül, nem tud eleget tenni. A perbeli esetben a kijavítást, azaz az előzetes régészeti feltárást megfelelő határidőn belül, 2004. augusztus 25. napjára elvégezték, így nem volt akadálya az alperesek által tervezett beruházás - benyújtott építési engedélyeknek megfelelő - megvalósításának. A beruházással nem érintett ingatlanrészt ekkor az alperesek még nem kívánták beépíteni, de ennek jövőbeni lehetősége megteremtése érdekében a későbbiekben a kijavítás, azaz az előzetes feltárás e vonatkozásban is megtörtént. A jogerős ítélet tekintettel volt a Ptk. 306. §-ának (4) bekezdésében foglaltakra is, mert ennek megfelelően - figyelemmel az alperesek visszatartási jogára - csak a kijavítás teljes megtörténtétől 2007. február 15. napjától kezdődően állapította meg a kamatfizetési kötelezettségüket, a visszatartási jog azonban nem jelenti azt, hogy a vételárat egyáltalán nem kell megfizetni.

Nem volt megállapítható a felperes hibás teljesítése az ingatlan birtokbaadása vonatkozásában, mert az irányadó tényállás szerint a kerítés áthelyezésére a szerződés megkötését követően, már az alperesek birtoklása alatt került sor, a kérdéses területet tehát már ők veszítették el. Az, hogy a birtokvédelmi eljárást a tulajdonos felperes és nem a birtokosként arra szintén jogosult alperesek folytatták le, csupán a felek döntése volt, nem lehet levonni ebből azt a következtetést, hogy ezáltal - és erre egyébként az alperesek sem hivatkoztak - a felperes az alpereseket egészen a birtokvita lezárásáig elzárta volna a teljes ingatlan birtoklásától. Az a körülmény, hogy a felperes milyen szóhasználatot adott tájékoztatást a birtokvédelmi eljárás befejezéséről, nem alapozza meg az alperesek követelését. A felperes tehát e vonatkozásban nem teljesített hibásan, ezért helyesen állapította meg a jogerős ítélet az alperesek kamatfizetési kötelezettségének kezdő időpontját.

A jogi képviselővel eljáró alperesek a 2005. április 10-én kelt beadványukban a korábban "vizontkeresetként" megjelölt előadásukat előkészítő iratnak kérték tekinteni, amelyben a keresetre érdemben nyilatkoztak, majd azt a 2005. április 12-i tárgyaláson beszámítási kifogásként tartották fenn. Mindez értelemszerűen azt jelentette, hogy a felperes keresete megalapozottságának esetén kívántak erre hivatkozni, de azt önálló keresetként (vizontkeresetként) nem terjesztették elő. Az alperesek jogi képviselője nem kérte "ténylegesen" a vizontkeresetnek történő helytadást, mert nyilatkozatával ezzel éppen ellentétesen, azt kifejezetten beszámítási kifogásként tartotta fenn. Az alperesek igénye beszámítási kifogásként elbírálásra került. Ha úgy vélik, hogy jogi képviselőjük tévesen járt el, vagy hibázott, nem valósít meg az eljáró bíróságok részéről eljárási jogszabálysértést. A Pp. 3. §-ának (3) bekezdése értelmében a bíróság a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről köteles a feleket előzetesen tájékoztatni és nem arról, hogy álláspontja szerint a feleknek milyen jognyilatkozatokat kellene tenniük az ügyben. Nem állt fenn tehát az elsőfokú bíróságnak kötelezettsége arra, hogy az alperesek jogi képviselőjét további nyilatkozattételre hívja fel.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő

alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdésének megfelelő alkalmazásával a ténylegesen végzett tevékenységgel arányosan megállapított jogi képviselői munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2010. január 5.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. előadó bíró, dr. Harter Mária sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bíróági írnok