

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Schwertfögel és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) felperesnek - a dr. Horváth Ágnes Ügyvédi által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Martin Zoltán ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen vételár megfizetése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2010. november 11. napján kelt 15.P.20.762/2009/44. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 46. és 48., a II. rendű alperes által 45. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 218.000 (kettőszáztizennyolcezer) forint másodfokú perköltséget. Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 61.200 (hatvanegyezer-kettőszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 418.700 (négy-száz-tizennyolcezer-hétszáz) forint másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes meghívásos pályázati felhívás és nyilvános ártárgyalás során 2006. június 26-án adásvételi szerződéssel értékesítette az alpereseknek az a-i ingatlan-nyilvántartásban

szereplő 16 ingatlanát, amelyek nyilvántartott művelési ága részben gyep, részben szántó volt. Az ingatlanok egy része tekintetében az önkormányzat kizárólagos, más részük tekintetében résztulajdonos volt, az utóbbiaknak csak a tulajdonában állt osztatlan közös tulajdoni illetőségeit ruházta át az alperesekre. A közös tulajdonban lévő ingatlanok közül négyben az I. rendű alperes tulajdonostárs is volt, aki ezen kívül a megvásárolt területekkel szomszédos területrészen állattartással foglalkozik. Az adásvételi szerződés alapjául szolgáló pályázati felhívásban 12 ingatlant, illetőleg ingatlan tulajdonrészét egyben történő értékesítéssel kínált megvételre a felperes, a fennmaradó négyet külön megvásárolhatóként jelölt meg. Az alperesek az ingatlanokat értébecslésen alapuló kikiáltási áron vásárolták meg a felperestől. Az ingatlanok közül a II. rendű alperes csak egyet vett meg: az a-i 000/2. helyrajzi számú ingatlannak a kb. 31,6 ha térmértéknek megfelelő 42152/47811-ed osztatlan közös tulajdoni részét 9.795.625 forintért, a többi kb. 63,2 ha-t kitevő ingatlant és ingatlanrészét az I. rendű alperes vásárolta meg összesen 13.978.274 forint ellenében. A szerződés szerint a birtokbaadás feltétele volt a vételár 60 %-ának megfizetése a vevők részéről, míg a hátralék teljesítésére 2007. április 30-ig bezárólag részletfizetési kedvezményt kaptak. Az értékesített ingatlanok geográfaiilag összefüggő területet alkotnak. Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a szerződő felek nem tekintették meg közösen az ingatlanokat, nem tartottak közös bejárást. A meghívott pályázók a pályázati felhívás mellékleteként megkapták az ún. hibrid, azaz a földrészlet fedvényeket, szintvonalakat és erdős területeket is jelölő térképet. Az alperesek egyébként a meghirdetett területeket ismerték.

Az alperesek a vételárat részben és késedelmesen fizették meg. Az I. rendű alperes összesen 7.000.000 forintot teljesített, azt is 1.000.000 és 2.000.000 forintos részletekben késedelmesen, a II. rendű alperes 1.959.126 forintot nem fizetett meg az őt terhelő vételárból. A vételár hátralék teljesítését az alperesek a felperes fizetési felszólítására megtagadták. Arra hivatkoztak, hogy a felperes hibásan teljesített, mert az ingatlanok jelentős része a művelés hiányában beerdősödött, bozótosodott. A felperesnek a vételár hátralék és járulécai megfizetésére irányuló keresetével szemben is ezzel védekeztek az alperesek, árleszállítási igényt kívánva érvényesíteni szavatossági kifogás keretében.

Az elsőfokú bíróság a keresetet - az ügyleti kamatkövetelést leszámítva - túlnyomórészt teljesítette az ítéletével és kötelezte az alpereseket az őket terhelő vételár hátralék, valamint késedelmi kamatai megfizetésére és a perköltségek viselésére. Az általa felvett bizonyítás adatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alpereseknek az általuk állított teljesítési hibát ismerniük kellett, ezért a felperes a Ptk.305/A.§ (1) bekezdése alapján mentesült a szavatossági kötelezettsége alól.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek nyújtottak be fellebbezést, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, továbbra is fenntartva szavatossági kifogásukat. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérték a bizonyítás nagy terjedelmű kiegészítésének szükségességére

utalással, fenntartva az elsőfokú bíróság által beszerzett igazságügyi szakértői vélemény kiegészítésére irányuló és az elsőfokú bíróság által nem teljesített indítványukat.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket helyesen állapította meg, a fellebbezéssel érintett részében az érdemi döntése is helyes, és a keresetre vonatkozó jogi indokaival is egyetért a másodfokú bíróság. Az alperesek szavatossági kifogásával kapcsolatos jogi indokaitól viszont eltérő a másodfokú bíróság jogi álláspontja. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek szavatossági kifogása nem azért alaptalan, mert a szavatossági kötelezettség alól a Ptk.305/A.§ (1) bekezdése alapján mentesült a felperes, hanem azért, mert a felperes teljesítése a Ptk.305.§ (1) bekezdése értelmében hibásnak sem tekinthető.

Az nem vitás, hogy az igazságügyi szakértői véleménnyel is igazolt részbeni beerdősödés és bozótosodás olyan körülmény, amely nem felel meg a gyeper, illetve a szántó fogalmának, nem felel meg a gyeperként és szántóként nyilvántartott földterületekkel szemben támasztható elvárásoknak. Az adásvétel tárgyául szolgáló földterületek tehát köznap értelemben valóban hibásnak minősülnének. A kellékszavatosságnak a Ptk.305.§ (1) bekezdésébe foglalt fogalom-meghatározásából következően azonban a szolgáltatás köznap értelemben vett hibája ellenére sincs hibás teljesítés jogi értelemben, ha a teljesítés a szerződés tartalmának, a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, a szerződő felek üzleti akaratának megfelelően történt.

Az elsőfokú bíróság a megállapított tények között is rögzítette, hogy az alperesek - ha nem is tüzetesen és GPS-szel kimért határvonalak szerint, de nagyjából - ismerték az adásvétel tárgyául szolgált területeket. Ezek egy részében az I. rendű alperes társtulajdonos is volt, a környéket is jól ismerte, hiszen a közelben egyéb saját tulajdonú ingatlanain mezőgazdasági tevékenységet folytatott és folytat, és mindkét alperes vadászott, vadászik a környéken. A II. rendű alperes elmondása szerint e vadászati tevékenysége folytán tett szert az adásvétel tárgyául szolgáló területek általános ismeretére és ez a szenvedélye ösztönözte őt a földvásárlásra is, tulajdont akarván szerezni a vadásztársasági területen. Elmondta, hogy a pályázat benyújtása idején nem volt egyéb terve az ingatlannal, csak a következő évben gondolta úgy, hogy azt rendbe teszi (4. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv). A felperes polgármestere, B.L. azt is előadta tanúvallomásában, hogy az I. rendű alperes is azt mondta neki egy alkalommal, hogy tudja mely területekről van szó, mert arra szokott vadászni.

Az alperesek a pályázati felhívás során részükre rendelkezésre bocsátott iratok tartalmának, valamint az előbbieken írt módon általánosságban szerzett ismereteik alapján döntöttek az ingatlanvásárlásról. Nem tartották szükségesnek az ingatlanok előzetes és alaposabb megtekintését. Nyilvánvalóan azért nem, mert amennyit tudtak az ingatlanokról, az elegendő volt a vásárlási szándékuk kialakításához, általuk elismerten az ingatlanok jó árára is tekintettel. A pályázati felhívás mellékletei között szereplő szintvonalas térkép is feltünteti, hogy a terület egyes részei erdősödtek. Ezzel egyébként és a bozotosodással az alperesek is tisztában voltak. Az alperesek a szavatossági kifogásukat arra a körülményre igyekeztek alapítani, hogy az erdősödés, bozotosodás mértékével és arányával nem voltak tisztában, ez pedig csak a pontos telekhatár ismeretében állapítható meg, amely ismeretnek nem voltak a birtokában, így bíztak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően szántó és gyepterületeket kapnak a felperestől tulajdonba, ezek a területek azonban a szakértői véleményben foglalt mértékben nem művelhetők. A másodfokú bíróság álláspontja szerint sem várható az alperesektől, hogy ránézésre, felületes ismeret alapján tisztában legyenek a bozotosodás, beerdősödés mértékével, így azzal is, hogy a gyepterületekként tulajdonba venni kívánt földterületekből szántó és gyepterületek céljára az ingatlanok milyen mértékben hasznosíthatóak. Az az ismeret azonban elvárható tőlük, hogy a szántó, illetőleg a gyepterületeknek nem természetes tartozéka a bozotos és az erdő. Azzal pedig nem vitásan tisztában is voltak, hogy az egybefüggő szántó és gyepterületeket bozotos és beerdősödött részek tagolják. Egyszerű ránézésre tisztában kellett legyenek azzal is, hogy jelentős ideje, több éve műveletlenek ezek a területek. Nyilvánvaló, hogy mindezzel tisztában is voltak és az is nyilvánvaló, hogy ezek a körülmények az ő üzleti akaratuk szempontjából jelentőséggel nem bírtak, különben megkísérelték volna tisztázni a beerdősülésnek, bozotosodásnak utóbb a perben általuk már jelentős körülménynek minősített mértékét és arányát.

Az alperesek pályázatának tartalma (mely szerint ők mindenképpen a legmagasabb ajánlati ár tartásával is meg kívánták szerezni a perbeli ingatlanok tulajdonjogát), szerződéskötési magatartása (amely nélkülözte az adásvétel tárgyának pontos megismerésére irányuló szándékot) és perbeli nyilatkozataik (amely szerint őket a vásárlásra az ingatlanok előnyös, igazságügyi szakértő által igazoltan is a valós forgalmi érték 85 %-ának megfelelő mértékű vételár ösztönözte) alapján megállapítható, hogy az alperesek pont annak a tulajdonjogát szerezték meg a kereset alapjául szolgáló adásvételi szerződéssel, amit meg akartak vásárolni. Jogi értelemben tehát nem történt a felperes részéről hibás teljesítés. A felperes hibás teljesítésének hiányában pedig szavatossági igényt sem érvényesíthetnek vele szemben az alperesek.

A jogi indokok fenti módosításával az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntését a másodfokú bíróság is helybenhagyta a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján.

Az alperesek fellebbezése sikertelen, ezért a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a másodfokú eljárásban felmerült költségek viselésére. A felperes javára

fizetendő és alpereseket terhelő jogi képviseleti munkadíjat a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének *a)* pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján állapította meg ÁFÁ-val növelt összegben. Az I. rendű alperes helyett a Magyar Állam által előlegezett másodfokú eljárási illeték megtérítésére a Pp.78.§ (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság az I. rendű alperest.

P é c s , 2011. június 9.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró