

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Pörzse Tamás ügyvéd által képviselt szám alatti lakos felperesnek a dr. Ungvári Renáta ügyvéd által képviselt szám alatti lakos alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt a Fővárosi Bíróságon 39.P.26.219/2007. szám alatt folyt és a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.423/2010/4. 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 15 nap alatt az alperes részére 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára az adóhatóság felhívására 600.000 (Hatszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A ... alatt nyilvántartott ... szám alatti ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni arányban osztatlan közös tulajdonát képezte az alperesnek és Sz. I.-nak. Az alperes tulajdoni részét az édesapja hétvégi teleknek használta, ott azonban életvitelszerűen nem lakott, a telekrészen csak egy bódé állt. Az ingatlan az önkormányzat tulajdonában álló magánvezetékéről volt ivóvízzel ellátva, a ...-ról kapta a vizet, a H. J. féle vízóráról. Az alperes tulajdonostársának jogelődje Sz. J. 1991. augusztus 16-án szerződést kötött a ...-tal a víz- és csatornahasználati díj átvállalásáról, azonban sem az alperes, sem a haszonélvezeti joggal rendelkező édesapja nem kötött külön szerződést az ingatlanhányad vízellátására. Az alperes az édesapja halála után nem használta az ingatlanrészt. Korábban az alperes részéről felmerült, hogy építkezik a telekrészére, mivel azonban a tulajdonostárs a családjával nem tudott megállapodni, erre nem

került sor.

A felek első ízben 2003. január 10-én kötöttek adásvételi szerződést, amelyben a vétel tárgyat összközműves építési telekhányadként jelölték meg, és a vételárat 26.000.000 forintban határozták meg. Miután az alperes felhívta tulajdonostársát, hogy tegyen nyilatkozatot az elővásárlási jogával kapcsolatban, Sz. I. 2003. január 16-án levelet intézett a felpereshez, amelyben tájékoztatta az ingatlan - általa lényegesnek tartott - tulajdonságairól. A levél 4. pontja tartalmazta, hogy az ingatlan vízellátása a ... H. J. féle vízóráról történik 1991. óta, két külön almérő beállításával. Leírta, hogy a fenti vezeték túlterheltsége miatt a kapacitás bővítése csak egy új víztársulás létrehozásával, új vezetékrendszer kiépítésével oldható meg az önkormányzat tájékoztatása szerint. Az 5. pontban közölte, hogy a vízóra aknát az édesapja alakította ki, annak költségeihez D.-ék nem járultak hozzá, de utólag felszerelték saját almérőjüket, amihez fogyasztóhely nincs kialakítva. Ezt a levelet a felperes megküldte az alperesnek. A felperes és az alperes tulajdonostársa között tárgyalások kezdődtek az ingatlan használatának újrarendezéséről, ami nem járt eredménnyel, így 2003. március 17-én a felek az adásvételi szerződést felbontották.

A felek 2003. július 17-én ismét adásvételi szerződést kötöttek a perbeli tulajdoni hányadra. E szerződésben vevőként szerepeltek a felperes szülei és a felperes élettársa is. A vétel tárgyat összközműves építési telekként jelölték meg, és a szerződésben rögzítették, hogy a vevők az építési telken négy éven belül egy-egy társasházrészlet akarnak létesíteni. 2004. január 16-án módosították az adásvételi szerződést, és vevőként már csak a felperes szerepelt, a vétel tárgya összközműves építési telekhányadként volt megjelölve. A 2003. július 17-én kötött megállapodás tartalmazta, hogy a vevők a teljes vételárat kifizették, és az ingatlan birtokába léptek.

2004. szeptemberében a felperes és Sz. I. tulajdonostárs használati megállapodást kötöttek, és a felperes elkezdte az építési engedélyhez szükséges elvi nyilatkozatok beszerzését. 2004. szeptemberében a felperes az alperessel együtt kereste fel a kerületi önkormányzat polgármesteri hivatalát a vízellátással kapcsolatos szerződés felperesre való átírása céljából. Az alperes a felperessel együtt ekkor szerzett tudomást arról, hogy sem neki, sem édesapjának nem volt vízszolgáltatási szerződése az önkormányzattal, ekkor derült ki, hogy a telekrészre nem lehet ráépíteni. 2006. július 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 keresetét. Módosított keresetében a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján elsődlegesen szavatosság jogcímén, másodlagosan a Ptk. 210. § (1) és (3) bekezdése, valamint a 237. § (2) bekezdése szerint a szerződés érvénytelensége címén, harmadlagosan a Ptk. 310. §-a és a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kártérítés címén, míg negyed sorban a Ptk. 361. § (1) bekezdés alapján 10.000.000 forint és járulécai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, aki a kereset elutasítását kérte.

A bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint a szavatossági jog és a megtámadási jog érvényesítésének kezdő időpontja 2004. szeptembere, mivel a felperes ekkor tudomást szerzett arról, hogy az építésügyi hatóság építési engedélyt a vízkapacitás megfelelő bővítése feltételével ad csak ki az ingatlanra. A jogerős ítélet szerint az elévülési határidő már ekkor, és nem 2006. június 7-én az önkormányzat írásbeli tájékoztatásának megadásakor megkezdődött. Mindezek alapján a bíróság megállapította, hogy a 2006. június 20-án történt bíróság előtti igényérvényesítés már mindkét jogalapon elkésztett.

A felperes kártérítési igényével kapcsolatban a bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor és módosításakor az ingatlan lakóház, illetőleg többlakásos lakóház építésének céljára nem volt alkalmas a megfelelő vízkapacitás hiánya miatt, így a szerződéskötéskor a hiba fennállt. A bíróság arra a következtetésre jutott, 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. A jogerős ítélet szerint nem arról van szó, 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, a vízkapacitás biztosítása. A bíróság megállapította, hogy e tárgyban az alperes nem rendelkezett ismeretekkel, és nem is volt elvárható tőle, mint eladótól, hogy e körben kellő szakmai megalapozottságú tájékoztatással lássa el a felperest. A jogerős ítéletben a bíróság megállapította, hogy az alperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, tehát a hibás teljesítéssel kapcsolatos magatartása nem volt felróható, ezért a kártérítés címén előterjesztett felperesi igényt is alaptalannak ítélte. A jogerős ítélet szerint a felperestől elvárható lett volna, hogy a szerződés megkötését megelőzően tájékozódjon az építésügyi hatóságnál az építési engedély kiadásának feltételeiről. 2004. őszén az alperes a felperessel együtt kereste fel az önkormányzatot annak érdekében, hogy a felperes vízhasználattal

kapcsolatos szerződést köthessen, míg egyéb magatartás kifejtése a részéről nem volt elvárható, és nem is tanúsított felróható magatartást. A bíróság a felperes jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett kereseti kérelmét is alaptalannak ítélte, miután a felek szerződéses jogviszonyban álltak.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az első fokon eljáró bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat meghozatalára történő utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, a 163. § (1) - (3) bekezdéseit, a 164. § (1) bekezdését, a 213. § (1) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését. A Ptk. 326. § (2) bekezdését, a 339. § (1) bekezdését, az 1997. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdés e), c) pontját, a 253/1997. (XII.20.) Korm. r. 8. § (2) bekezdését, 33. § 2. pontját, és a 38/1995. (IV.5.) Korm. r. 2. § 10. pontját, 18. § (1) bekezdését és 25. § (2) bekezdését.

Érvelése értelmében a bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az alperes öröklés útján szerezte meg az ingatlanrész tulajdonjogát, mivel a tulajdonszerzésének jogcíme vétel volt. Így az adásvételi szerződés megkötéséig 21 éve szakadatlanul tulajdonos volt. Szerinte a vízszolgáltatási szerződés hiányáról alperesnek „megdöbbenése” ellenére tudnia kellett. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a vízkapacitás hiánya az építési engedély kiadásának az akadálya, nem pedig az, hogy az alperes nem rendelkezett vízszerveződéssel. Előadta, hogy amennyiben az alperes rendelkezett volna vízszolgáltatási szerződéssel, az építésügyi jogszabályok szerint az önkormányzat építési osztálya nem mérlegelhetett volna a vízkapacitás kérdését, mivel az kizárólag az új vízszolgáltatási szerződés megkötésekor releváns. Szerinte vízszolgáltatási szerződés megléte esetén az építési engedély kiadására kötelezett az önkormányzat.

Előadta, hogy a 2006. évi júniusi levélből tudta meg, hogy vízszolgáltatási szerződés - és ebből következően építési engedély - csak akkor szerezhető meg, ha a vízvezeték megfelelő kapacitással rendelkezik. Arra hivatkozott, hogy a bíróság nem bírálta el a kereseti kérelmét a tekintetben, hogy az alperes már eredetileg is egy nem összközműves telket szolgáltatott, és ebben a körben az alperesi felróhatóságot sem értékelte. Érvelése értelmében a bíróság a két hibás teljesítési jogcím összekeverésével jutott arra az álláspontra, hogy a szavatossági igény elévülésének nyugvása a 2004. évi önkormányzati találkozón szakadt meg, mert ez igaz a vízszolgáltatási szerződés hiánya tekintetében, azonban nem helytálló az ingatlan beépíthetősége kapcsán. Sérelmezte, hogy a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes kimentette magát a kártérítési felelősség alól.

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

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

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

A felperes a 4. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltan elmondta, hogy az utolsó szerződés megkötésekor „már látható volt, hogy a közeljövőben nem lehet a telken építeni”. Előadta, hogy 2004. nyarán derült ki, hogy nincs vízszolgáltatási szerződés. A felperes élettársa V. A. J. a 2009. március 3-án tartott tárgyaláson a 10. számú jegyzőkönyv szerint elmondta „az, hogy ez nem összközműves, és nem lehet rá építeni, és problémás ebből a szempontból az ingatlan, ez 2004. szeptember, októberében az önkormányzatos vízszolgáltatási szerződés átírási kísérleténél merült fel”. A felperes a 14. sorszámú keresetváltoztatás és előkészítő irat elnevezésű beadványában leírta, hogy egészen 2004. szeptemberéig, amikor az alperes által sem vitatottan közösen feltárták, hogy alperes nem rendelkezik vízszolgáltatási szerződéssel, abban a hiszemben volt, hogy alperesnek fennálló szerződése van az önkormányzattal, így a kapacitás növekedésből adódó gondok őt és építkezését nem érintik, tekintettel arra, hogy az ingatlanrész rendelkezik vezetékes vízzel és semmiféle kapacitásbővítés nem szükséges. Ezen időpontban derült fény az alperes hibás teljesítésére a tekintetben, hogy a kérdéses ingatlanrész nem összközműves.

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, jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és jutott arra a következtetésre, hogy a felperes 2004. szeptemberében tisztában volt az alperes hibás teljesítésével a tekintetben, hogy az ingatlanrész nem összközműves, és „nem lehet rá építeni”. Erre figyelemmel a bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a felperes szavatossági joga és a megtámadási joga elévült, és a 2006. július 20-án történt bíróság előtti igényérvényesítés mindkét jogalapon elkésztett.

A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a másodfokú bíróság az ítélete 5. oldalán a második bekezdésben a felperes kártérítési igényével kapcsolatban értékelte, hogy az adásvétel tárgya összközműves építési telek volt. Megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor és módosításakor e célra az ingatlan nem volt alkalmas a megfelelő vízkapacitás hiánya miatt. A jogerős ítélet értelmében a szerződéskötéskor a hiba fennállt, ami az alperes kártérítési felelősségét is megalapozta. A bíróság azonban a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperes mentesül a felelősség alól, mivel bizonyította, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Helytállóan hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy tévesen tartalmazza a jogerős ítélet indokolása azt, hogy az alperes az ingatlan tulajdoni hányadát öröklés útján szerezte, mivel az ingatlan-nyilvántartás szerint az alperes tulajdonjogának bejegyzésére 1994-ben vétel jogcímén került sor. A 2008. július 10-én történt személyes meghallgatása során az alperes elő is adta, hogy „gyermekkoromban az apám íratta rám ezt a telket, az akkori megkötések miatt”.

A felperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett álláspontjával szemben azonban a tényállásnak ebben a körben történt téves megállapítása nem minősül olyan eljárási szabálysértésnek, amely az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással lett volna.

Az alperes következetesen állította, hogy az édesapja járt ki a telekre, míg ő azt nem használta. Sz. I. tanú a 10. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltan előadta, hogy „a ...-ék is beállítottak egy külön vízmérőt, de náluk nem volt fogyasztás, mert olyan ritkán jártak ki, hogy akkor mindig a mi vizünket használták. Nem is volt vízcsap kiépítve az ő hétvégi házukhoz”. A tanú már a 2003. január 16-án kelt levelének 5. pontjában megírta a felperesnek, hogy az alperes almérőjéhez fogyasztóhely nincs is kialakítva. V. A. J. tanú elmondta, hogy 2004. szeptemberében a felperes az alperessel bement az önkormányzathoz, hogy a vízhasználati szerződést átírassák, és ekkor derült ki, hogy az alperesnek nem volt vízszolgáltatási szerződése és ... úr is nagy döbbenetet tanúsított, „hogy ő erről akkor hall először”.

A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése alapján állapította meg, hogy az alperes az ingatlanrészt nem használta, nem volt tudomása arról, hogy édesapjának a vízfogyasztása – aki az ingatlan haszonélvezője volt – nem az önkormányzattal kötött vízhasználati szerződéssel, hanem Sz. J.-fel történt szóbeli megállapodáson alapult. Sz. I., Sz. K., K. Z. tanúk vallomása alapján megalapozottan állapította meg a

bíróság, hogy az alperes nem érdeklődött az önkormányzatnál arról, hogy milyen feltételek teljesülése esetén kaphat építési engedélyt.

Az alperes nem rendelkezett ismeretekkel a vízhasználati szerződés és a vízkapacitás hiányának következményeiről, ezért jogszabálysértés nélkül jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy nem is volt tőle elvárható mint eladótól, hogy e tárgyban kellő szakmai megalapozottságú tájékoztatással lássa el a felperest. A rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes bizonyította, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ezért jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy az alperes a kártérítési felelősség alól kimentette magát. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének (az ún. felülmérlegelésnek) pedig nincs helye (BH 1999.44.).

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, míg a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése folytán a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték viselésére.

Budapest, 2011. szeptember 22.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró