

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Magyar György ügyvéd által képviselt **felperes neve** felperesnek - a Halászné dr. Balkay Hanna ügyvéd által képviselt **alperes neve** alperes ellen **vételár megfizetése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. június 14-én meghozott 30.G.40.265/2006/11. számú ítélete ellen az alperes 12. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

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

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 1.200.000 (egymillió-kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Az eladó Rt. és az alperes mint vevő 2005. október 18-án ingatlan és ingó adásvételi szerződéseket kötöttek.

Az ingatlan adásvételi szerződésben az eladó a tulajdonát képező üzem megnevezésű ingatlant per-, teher- és igénymentesen, az ingatlanon található felépítményekkel, alkatrészekkel, tartozékokkal és az ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi kontingensekkel együtt ruházta át az alperesre abban az állapotban, ahogyan az az adásvételi szerződés megkötésekor állt. Az ingatlan vételárát a felek 566.350.000 Ft + áfa összegben határozták meg. A szerződés 6. pontjában rögzítették, hogy az alperesnek a vételárát mikor, milyen részletekben és módon kell megfizetnie. A szerződés 6.2.2. pontjában leszögezték, hogy a vételárrész utolsó 100.000.000 Ft-os összege garanciális visszatartás, melyet a vevő legkésőbb 2005. december 31. napjáig köteles megfizetni, amennyiben az általa elvégzett környezetvédelmi vizsgálat megállapítja, hogy az ingatlanon semmilyen környezetvédelmi károkozás nem áll fenn, azzal kapcsolatban az ingatlan

mindenkori tulajdonosát sem helyreállítási, sem bírságfizetési kötelezettség nem terheli. A 6.3. pontban rögzítették: ha a környezetvédelmi vizsgálat környezetszennyezést vagy környezeti károkozást állapít meg, a vevő jogosult a helyreállítást az eladó költségére elvégeztetni oly módon, hogy annak költségét a 6.2.2. pont szerint visszatartott vételárba beszámítja. Amennyiben a környezetvédelmi helyreállítás költségei nem érik el a 6.2.2. pontban meghatározott összeget, a felek a környezetvédelmi helyreállításra vonatkozó utolsó számla beérkezésétől számított 15 napon belül elszámolnak egymással oly módon, hogy a vevő a különbözetet az eladó számlájára a 6.3. pontban meghatározottak szerint átutalja.

Az alperes vezérigazgatója és az alperes által megbízott építési szakértő az ingatlant az adásvételi szerződés megkötése előtt több alkalommal megtekintette. Az első helyszíni szemlére 2005. július 26-án, a második helyszíni megbeszélésre 2005. október 3-án került sor. A megbízott szakértő az utóbbi megbeszélésen átadott és megtekintett dokumentumokat értékelve a hűtött épületrész épületgépészeti, statikai és épületfizikai felülvizsgálatának elvégzését kérte. Miután erre az eladó úgy nyilatkozott, hogy a vizsgálatok elvégzésének kötelezettsége nem terheli, a szakértői vizsgálatokat az alperes rendelte meg. Az ingatlan 2005. december 8-i átadás-átvételét megelőzően az alperes 2005. november 22-ig megkapta a hűtőtechnikai vizsgálatról 2005. november 21-én készült szakvéleményt, továbbá a 2005. november 17-én, illetve november 14-én elkészült épületfizikai és tartószerkezeti szakvéleményeket is.

Az alperes 2005. decemberben a szennyezettség vizsgálatát is megrendelte. Az erre felkért társaság szakvéleményében megállapította, hogy a földtani közeg a korábbi tevékenység során nem szennyeződött a határértékeket meghaladó mértékben, kármentés nem indokolt. A telephely kialakításához nem használtak salakot, a telephelyen veszélyes hulladék tárolása nem történik. A helyszínrajzon 9. számmal szereplő faház tetőszerkezete azbeszt tartalmú hullámpalával fedett, a csapadékvíz csatorna, valamint az ipari szennyvíz csatorna azbesztcement lefolyócsöveinek tömegét is meghatározta. A vélemény leszögezte, hogy az épületek átvizsgálásakor nem találtak azbeszt tartalmú szigetelő anyagokat. Az összefoglaló értékelés rögzítette, hogy a telephelyen található épületek és közműhálózatok megszüntetése esetén, bontáskor keletkezik veszélyes hulladék.

Az alperes 2006. január 4-én írásban közölte az eladóval, hogy a környezetvédelmi tanulmány 7.240.000 Ft környezetvédelmi kárt állapított meg. Az épület hűtött tereinek biztonságos üzemeltetése érdekében statikai, épületfizikai és hűtéstechnikai szakvéleményt készítettett, és ezek a szakvélemények olyan rejtett hibának minősülő veszélyforrásokra hívták fel a figyelmet, amelyeket a létesítmény megtekintett állapotban történő megvételekor nem lehetett észlelni. Ezekre a hibákra tekintettel a vételár 60.000.000 Ft-os csökkentését tartotta elfogadhatónak. A két tétel összeadásával és a szakvélemények költségeinek felszámításával a vételár 69.055.000 Ft + áfa összegű csökkentését jelentette be. Az eladó 2006. január 6-án kelt levelében az árleszállítás iránti igényt elutasította.

Az eladó a jelen perben előterjesztett keresetlevelében 93.935.789 Ft vételár és annak 2006. január 26-tól a kifizetés napjáig, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A szavatossági kifogással szemben alapvetően az alperes igényérvényesítési jogosultságát vitatta (Ptk. 316. § (1) bekezdés), egyben tagadta, hogy a csatolt környezetvédelmi tanulmány a szerződésben írtak szerinti fizetési kötelezettségét megalapozza.

Az alperes érdemi védekezésében a kereset teljes elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a kereseti kérelmet meghaladó 93.880.000 Ft + áfa összegű szavatossági igényére tekintettel a kereset alaptalan (Ptk. 305. § (1) bekezdés, 306. §).

A 2007. április 24-én kötött szerződéssel az eladó az alperessel szemben jelen perben érvényesített követelését átruházta a felperesre. Az elsőfokú bíróság 11. sorszámú végzésével a felperes jogutódlását megállapította, és a per korábbi felperesét a perből elbocsátotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 93.935.789 Ft-ot, annak 2006. január 26-tól a kifizetésig járó mindenkorai költségvetési törvényben írt kamatát és 5.000.000 Ft perköltséget. Az ezt meghaladó keresetet elutasította.

Ítéletének indokolásában a Ptk. 305/A. § (1) bekezdését idézte, egyben megállapította, hogy jelen esetben az alperes ügyvezetője és tulajdonosa is megtekintette a perbeli ingatlant, amelyről szemmel látható volt, hogy az 1930-as években épült, a hűtőrendszer beépítésére az 1960-as években került sor, ugyanakkor az alperes nem tudott válaszolni arra, hogy a szerződés megkötése előtt miért nem szerzett be szakvéleményt. Az alperesi ügyvezető előadása szerint az alperes jelenleg is hűtőházként használja a perbeli ingatlanon lévő hűtőházakat, a már ismert kivétellel. „Mindezek alapján ahogyan megállapítható is felperes szerződésszegése, azt alperes tudta, ezért a bíróság a Ptk. 316. § (1) bekezdés alapján alperes hivatkozását elutasította.” Megállapította, hogy az átadás-átvétel 2005. december 8-án történt, az alperes a szakvéleményeket ugyanakkor 2005. november 21. napján már átvette, ennek ellenére az átadás-átvételnél jogfenntartási nyilatkozatot nem tett. Alaptalan az alperes árleszállítási igénye a környezeti károkozásra hivatkozva is, hiszen a csatolt szakvélemény semmilyen környezetszennyezést vagy károkozást nem állapított meg. A kamatkövetelésről a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozott, és kizárólag e körben utasította el részben a keresetet, míg az alperest a rendelkező rész szerint marasztalta. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdésének felhívásával határozott.

Fellebbezésében az alperes elsődlegesen az ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, amennyiben pedig az előbbi döntés meghozatalához nem áll rendelkezésére elegendő adat, másodlagosan az ítélet hatályon kívül

helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárásban csatolt szakértői vélemények igazolják a felperes hibás teljesítését. A szerződésszegés tényét ítéletében az elsőfokú bíróság is megállapította, a szakvélemények megállapításait egyébként az eljárásban a felperes sem vitatta, és maga kérte a szakértők tanúkénti meghallgatását. Tanúvallomásukban a szakértők megállapításait fenntartották. Az ítélet indokolása helytelenül tartalmazza a hűtőrendszer korára, állapotára vonatkozó adatokat. A szakvélemények alapján egyértelműen megállapítható, hogy a hűtők nem voltak alkalmasak üzemeltetésre, és hogy a hűtésszakértő által javasolt áthelyezés a statikai vélemény szerint nem volt lehetséges, hiszen azt a föld nem bírta volna ki. Az alperes megtekintette az épületeket, látta azok korát, látta az üzemelő hűtőrendszereket, mint ahogyan azt is, hogy a pinceszint bizonyos területeken alá van dúcolva. Ezeknek a tényeknek az ismeretében sem feltételezhette azonban, hogy a hűtőberendezések és az épület a rendeltetésszerű használatra egyaránt alkalmatlan, megállapításaikhoz ugyanis még a szakértőknek is többszöri helyszíni szemlére és vizsgálatra volt szükségük. Ezek a hibák tehát megtekintéssel nem voltak felismerhetők. Megismételte, hogy az elsőfokú eljárásban csatolt számtalan irat igazolja: több éven keresztül üzemelő hűtőházat kívánt vásárolni, nem csupán egy épületekkel és berendezésekkel rendelkező ingatlant. A szerződéskötést megelőzően nem tudta a szakvéleményeket megrendelni, mert a felperes ezt kifejezetten megtagadta. A 2007. június 12-i ellenkérelme 2. oldalán is előadta, hogy miért nem szerzett be szakvéleményt a szerződéskötést megelőzően, ezért alaptalan az a megállapítás, hogy ennek indokát nem adta elő a perben. Az utolsó szakvélemény 2005. december 14-én készült. Önmagában az a tény, hogy a szakvéleményeket mikor vette át, nem jelenti egyben azt, hogy az alperesi képviselő tudott a szerződésszegésről. A szakvélemények megállapításai nem egyértelműek, egy részük költségbecslést nem tartalmaz, így a szakértői megállapítások valós jelentését, illetve a feltárt problémák üzemeltetést befolyásoló kihatásait csak ezeknek a szakvéleményeknek az értékelése után lehetett megállapítani. A problémák teljeskörű ismeretéhez ezért az összes szakvéleményre, valamint azok értékelésére is szükség volt. A Ptk. 316. § (1) bekezdéséhez fűzött indokolás is kifejezetten kimondja: szükséges vizsgálni, hogy a jogosult valóban tudott-e a szerződésszegésről. Erre a szakvélemények egy részének átadása nem elegendő bizonyíték. Helyesen állapította meg ugyanakkor az ítélet, hogy a felperes szerződést szeptemberben kötött, helytelenül vonta le azonban azt a következtetést, hogy szerződésszegéséről az alperes tudott volna.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedés nélkül állapította meg ítéletében, hogy az alperes az ingatlant jogfenntartás nélkül vette birtokba, erre tekintettel a Ptk. 316. § (1) bekezdése értelmében szerződésszegésre hivatkozással nem támaszthat igényt. Amennyiben az alperes a 2005. november 21-én átvett szakvéleményekből hibás teljesítésről értesült, a két héttel később lebonyolított teljesítés időpontjában nyilvánvalóan jogfenntartással kellett volna élnie. Nem felel meg a valóságnak, hogy az alperes a szakértői véleményeket a szerződéskötés előtt nem tudta megrendelni, mert soha

semmilyen akadálya nem volt annak, hogy szakértői vizsgálatokat végeztesen, és iratellenesen állítja azt is, hogy az eladó ezt a lehetőséget megtagadta volna tőle. A perben hivatkozott hűtőtechnikai, tartószerkezeti, valamint épületfizikai szakvélemények 2005. november 21-én már az alperes rendelkezésére álltak, és az alperes ezeknek a megállapításaira alapította a hibás teljesítés tényét. Megállapítható tehát, hogy az alperes a szerződésszegés tudatában volt a szakvélemények átvételét követően, és ebben a tudatban fogadta el a teljesítést, jogfenntartása elmulasztását pedig nem magyarázza az a fellebbezésben hivatkozott körülmény, hogy az általa állított hibás teljesítés hatásait értékelni, a szavatossági igényt számszerűsíteni kellett. A Ptk. 316. § (1) bekezdésének alkalmazása irrelevánssá teszi annak vizsgálatát, hogy az alperes által állított szerződésszegés bizonyított-e vagy sem. Ettől függetlenül - a fellebbezésben előadottaktól eltérően - az elsőfokú ítélet sem állapította meg a szerződésszegés tényét, az ítélet 3. oldalának utolsó mondatát ugyanis megítélése szerint úgy kell érteni, hogy amennyiben megállapítható lenne a szerződésszegés, azt az alperes tudta, így arra a Ptk. 316. § (1) bekezdése értelmében nem hivatkozhat. Az alperesi állásponttal ellentétben egyébként a szakvélemények semmilyen rejtett hibát, illetve hibás teljesítést nem állapítottak meg. Az alperes által hivatkozott hibás teljesítés ténye tehát nem bizonyított, ezt ugyanis a lefolytatott bizonyítás eredménye nem támasztotta alá, további bizonyítást pedig az alperes sem a jogalap, sem az összecszerűség körében nem terjesztett elő. Mindennek azonban csak akkor lenne jelentősége a perben, ha az alperes nem mulasztotta volna el megtenni a Ptk. 316. § (1) bekezdésében rögzített, a további igényérvényesítéshez szükséges nyilatkozatot. A környezetvédelmi szakvélemény semmilyen környezetszennyezést vagy károkozást nem állapított meg, erre tekintettel az alperes árleszállítási igénye e részében is megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a felperes kamatkövetelését részben elutasító rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállást az elsőfokú eljárásban 1/F/3. számon mellékelt adásvételi szerződés, a 2/A/2. és 3. számon csatolt levelek, továbbá a 2/A/5. és 8/F/2. számon benyújtott szakvélemények, valamint a 9. sorszámú beadványhoz mellékelt engedményezési szerződés alapján pontosította, illetve egészítette ki. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt értett egyet:

A keresettel szembeni érdemi védekezésében az alperes kifogás útján szavatossági jogot kívánt gyakorolni, szerződésszegésből származó és az épület kellékhányára alapított árleszállítási igényének érvényesítését azonban a Ptk. 316. § (1) bekezdése kizárta.

A perben nem vitás tények szerint az alperes a hűtőtechnikai, épületfizikai és tartószerkezeti szakvéleményeket is már 2005. november 22-én átvette, azok

tartalmát az átadás-átvétel 2005. december 8-i időpontjában ismerte, és az eladóhoz 2006. január 4-én intézett levelében is úgy nyilatkozott, hogy ezek a szakvélemények hívták fel a figyelmét a vételkor nem észlelhető, rejtett hibákra. E tények alapján pedig az elsőfokú bíróság helyesen vonta le azt a következtetést, hogy a szerződésszegésből eredő előbbi igények érvényesítése kizárt. Az alperes ugyanis a szakvélemények birtokában és ismeretében fogadta el az eladó teljesítését, amennyiben tehát ezek a szakvélemények rejtett hibákat tártak fel, akkor az alperes ezekre a hibákra alapítottnak csak abban az esetben érvényesíthetett volna szavatossági igényt, ha erre irányuló jogait kifejezetten fenntartotta volna. Ilyen jogfenntartó nyilatkozatot azonban az alperes - maga által sem vitatottan - nem tett.

A környezetszennyezés és környezeti károkozás címén támasztott alperesi igény ugyancsak alaptalan. Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a szerződő felek az ingatlan adásvételi szerződés 6.2.2. és 6.3. pontjában részletesen megállapodtak a környezetszennyezés, környezeti károkozás tényén alapuló egymást megillető jogokról és kötelezettségekről. Megállapodásuk szerint az alperes csak az általa készített környezetvédelmi vizsgálattal feltárt környezeti kár elhárításával felmerült költségeit számíthatta be a garanciális jelleggel éppen emiatt visszatartott utolsó 100.000.000 Ft-os vételárrészletbe. Az elkészített környezetvédelmi vizsgálat sem környezetszennyezést, sem környezeti károkozást nem állapított meg, ráadásul az alperes sem állította, hogy a szerződés 6.3. pontja szerint költségei merültek fel, így igényérvényesítésre a szerződés előbbi pontja értelmében ugyancsak nem jogosult.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával helyben hagyta az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését.

Az alperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles megfizetni a felperes jogi képviselőjével felmerült és a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységgel arányosan megállapított, áfával növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Budapest, 2007. november 20.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: