

# Az árleszállítás mértéke a szavatossági perben

✎ *Jakab Éva egyetemi docens, Szegedi Tudományegyetem (Szeged)*

A Legfelsőbb Bíróság határozatai között tallózva szembetűnő, hogy a szavatossági jogok érvényesítéséből fakadó perek gyakran megjárják a bírósági szervezet összes lehetséges fokozatát. A jogterülettel már az Alkotmánybíróság is foglalkozott,<sup>1</sup> még mindig kísért azonban némi bizonytalanság e jogszabályok alkalmazása terén.

A következőkben a *jogtörténet* szemszögéből szeretnék néhány megjegyzést fűzni a *Polgári Kollégium egyik határozatához*. Mivel a jog mint társadalmi norma történeti fejlődés eredménye, a hatályos jog által fölvetett problémák dogmatikailag letisztultabban állnak előttünk, ha visszanyúlunk a gyökerekhez. Közismert tény, hogy a mai európai magánjogok anyajoga a római jog volt;<sup>2</sup> ez indokolja a hatályos joghoz illetve jogalkalmazáshoz fűzött római jogi kommentárokat. Az antik jogintézmények, jogásztechnikák bemutatásán túl e rövid tanulmány szeretné felhívni a figyelmet a nemzetközi kitekintés szükségességére. A jogintézmények történeti gyökereit feltáró összehasonlító jogi elemzés szigorú kritikus, de jó tanácsadó. A civilisztikai hagyomány körvonalazza a „közös európai jog” fejlődésének irányelveit.

## I.

1. Hatályos jogunk szerint a jogosult hibás teljesítés esetén szavatossági jogként elállás, kicserélés vagy kijavítás helyett *árleszállítást* is kérhet. A Ptk. 306. § (1) bek. következőképpen szabályozza e szavatossági jog érvényesítését: „Ha a jogosult szavatossági jogként árle-

szállítást igényel, a bíróságnak a jogvita eldöntésénél a szerződésben kikötött vételárból kell kiindulnia, a dolog forgalmi értéke és a hiba kijavítási költsége csak az árleszállítás mértékének megállapításánál számba jöhető tényező lehet.” A jogszabály arra utasítja a bírót, hogy az árleszállítás mértékét a következő paraméterek alapján határozza meg: vételár, forgalmi érték, javítási költség. A felek között kölcsönösen kialakult vételár fontos, mert a bíróságnak a konkrét szerződésből kell kiindulnia; a forgalmi érték az objektív viszonyítási pont; a javítási költség pedig támpontul szolgál a kellékhiba nagyságának pénzben való kifejezésénél. A törvényhozó tehát látványosan minden lényeges szempontot megadott az árleszállítás mértékének meghatározásához, a jogalkalmazó mégis gyakran problémákkal küszködik a konkrét jogvita eldöntésénél.

2. A *bíró nehézségeit* szemlélteti a következő jogeset: A III. r. felperes, mint állagvevő, az I.-II. r. felperesek mint haszonélvezeti vevők megvásároltak az alperesektől egy családi házzal beépített ingatlant, az okirat tanúsága szerint 1.640.000 forint vételárért. A beköltözés után a felperesek rövidesen észlelték a lakóépület vízesedését, majd haladéktalanul közölték az alperesekkel a vételár leszállítására vonatkozó szavatossági igényüket. A felsorolt hibák javítási költsége 611.645 forint. Az ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában 1.800.000 forint volt. A felperesek keresetükben hibás teljesítés miatt a vételár leszállítását igényelték, és ennek megfelelően 611.645 forint és kamatai megfizetésére kérték az alpereseket kötelezni. Az

<sup>1</sup> 14/1991. (IV. 13.) AB határozat az egyes tartós fogyasztási cikkek jótállásáról.

<sup>2</sup> *Wieacker*, Römische Rechtsgeschichte, München 1988, 36. és k.

alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadták, hogy az ingatlan valós vételára 1.940.000 forint volt, melyből az alperesek csak 1.640.000 forintot teljesítettek, ezért a szavatossági igény netáni megalapozottsága esetére bejelentették, hogy tartozásukba az ellenkövetelésüket beszámítják (BH 1995/4. 212).<sup>3</sup>

Az ingatlan adásvételéből eredő szavatossági perben a felperesek tehát árleszállítást kértek. A tényállás leírásából úgy tűnik, hogy az eljáró bíróságok elegendő bizonyítékot láttak a valós vételár 1.940.000 forintban való megállapítására, és a szavatossági jog érvényesítését is megalapozottnak találták. Bizonytalanság illetve tanácsatlanság uralkodik azonban az árleszállítás mértékének meghatározását illetően:<sup>4</sup>

a) az elsőfokú bíróság úgy határozott, hogy a felperesek által ténylegesen kifizetett javítási költséggel kell csökkenteni a vételarat. A konkrét ügyben ez meglehetősen magas összeg, a vételárnak csaknem 1/3 része. Ezt a megoldást joggal sérelmezték az alperesek. A javítási munkálatokról, azok szükségességéről és optimális kivitelezéséről egyedül a felperesek döntöttek. Ha a bíróság felülvizsgálás nélkül elfogadná a felperesek által benyújtott számlákat és ezek végösszegével csökkentené a vételarat, akkor két hibát követne el egyszerre. Egyrészt abból a feltételezésből indulna ki, hogy a felek által kölcsönösen kialakított vételár egybeesik a (fiktíve) hibátlan ingatlan objektív forgalmi értékével; ha ebből levonjuk a javítási költségeket, akkor megkapjuk a hibás dolog értékét. Másrészt a javítási költségek szakértői vizsgálat nélküli elfogadásával a bíróság az egyik félnek engedné át a vételárcsökkentés mértékének megszüntetését.

b) A másodfokú bíróság a felek között ténylegesen kialakított vételarat (1.940.000 forint) az ingatlan az adásvétel megkötésekor forgalmi értékére csökkentette (1.800.000 forint). A vételár és az objektív forgalmi ár közti különbség lenne az árleszállítás találó mértéke? Ez a megoldás a felperesek számára lenne hátrányos: ez a számolási mód ugyanis csak akkor vezetne helyes eredményhez, ha a vételár és a fiktíve hibátlan dolog objektív forgalmi értéke egybeesne, azaz a rejtett hibák nélkül pontosan 1.940.000 forint volna az ingatlan értéke.

A két féléletet összevetve megállapíthatjuk, hogy a másodfokú bíróság megoldása helyesebb, mert a vételárcsökkentés mértékét megpróbálja objektív becsléshez kötni. Az ingatlan forgalmi értéke az adásvételi szerző-

dés megkötésekor kétségkívül fontos támpont az árleszállítás mértékének meghatározásánál. A forgalmi érték becslése azonban nem elegendő az adásvétel mértékének meghatározásához. A Ptk. 306. § (1) bekezdése, illetve a miniszteri indoklás csak a „megfelelő árleszállításról” beszél,<sup>5</sup> de alig ad konkrét támpontot ahhoz, hogy mikor tekintendő „megfelelőnek” a vételár csökkentése. A Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseiben negatív feltételekkel próbálja meghatározni az árleszállítás mértékének helyes meghatározási módját: az eladáskori forgalmi értéket nem lehet egyedül irányadóként elfogadni illetve a hiba kijavítási költségei nem jelenthetik automatikusan a vételárcsökkentés mértékét. A bírói gyakorlat viszont többnyire automatikusan a hiba kijavítási költségei alapján határozza meg az árleszállítás mértékét.<sup>6</sup> A vevő által igazolt javítási költség felülvizsgálás nélküli átvétele viszont azt jelenti, hogy az árleszállítás mértékének meghatározását *de facto* átengedjük az egyik érdekelt félnek; ez az eljárás *nélkülöz minden objektivitást*.

Az adásvételi szerződésben a vételár a felek között szabad alku tárgya: megközelítheti ugyan a forgalmi értéket, de ez semmiképpen sem tekinthető főszabálynak. Sokszor a vevő olcsón jut az áruhoz vagy fordítva, az eladó drágán ad túl rajta. A bíróságnak tekintettel kell lennie a szerződési szabadságra. Az árleszállítás mértékének meghatározásakor arra kell törekedni, hogy a felek által a szerződésben rögzített ár-érték viszony lehetőleg fennmaradjon. Ezzel szemben esetünkben a bíróság átváltoztatta a felek által kialakított vételarat egy úgynevezett „igazságos árra”, amely megfelel az ingatlan eladáskori objektív értékének, de semmi köze sincs a felek alkujához.

Az első- és másodfokú bíróság eltérő döntése és a PK-határozat szükségessége jól érzékelteti a *jogalkalmazó bizonytalanságát*. Sem a jogszabályi háttér, sem a jogalkalmazási gyakorlat nem ad egyértelmű útmutatást a hasonló jogviták eldöntéséhez. A PK állásfoglalása is csupán elvi iránymutatás, amely negatív feltételeket rögzít, de nem ad konkrét eligazítást a bírónak, hogy hogyan határozza meg ténylegesen az árleszállítás mértékét. A következőkben a jogintézmény *római jogi gyökereit* feltárva és a római jogi alapon álló német dogmatika álláspontját ismertetve próbálunk választ adni a nyitva maradt kérdésekre.

3 A Legfelsőbb Bíróság már 1989-ben is megkísérelte áttogóan rendezni ezt a problémát, lásd a 62. számú eseti döntést (BH 1989/2).

4 A kellekszavatosság témájával számos tanulmány foglalkozott az utóbbi két évtizedben a magyar polgári jogban. ld. pl. *Miskolczi Bodnár Péter*: A szerződésen kívüli károkkért való felelősség, mint a hibás teljesítés esetén alkalmazható jogvédelmi eszköz, Magyar Jog 35 (1988); *Kemenes István*: A szavatosság, jótállás és a kártérítés egyes kérdéseinek újraszabályozásához, Magyar Jog 39 (1992); *Fuzekas Judit*: Fogyasztói jogok - fogyasztóvédelem, Budapest 1995, átfogó irodalom-áttekintéssel. A vételárcsökkentés problémája azonban dogmatikailag meglepően kidolgozatlan maradt, lásd *Lázár Ernő*: A szerződésesszégességekért való kártérítési felelősség és az árengedmény a római-germán családdhoz tartozó polgári jogokban, Magyar Jog 39 (1992) 427-432, ahol a kártérítési és a szavatossági igény elhatárolása áll a középpontban, valamint *Molnár Ambrus*: Az árleszállítás - mint szavatossági igény, Magyar Jog 39 (1991) 351-354; az utóbbi tanulmány igyekszik választ találni a jogalkalmazó problémájára az árleszállítás mértékét illetően.

5 A Ptk. szabályozásának és a miniszteri indoklásnak a hiányosságaira már Molnár, Magyar Jog 39 (1991) 351 is felhívta a figyelmet.

6 Lásd: *Molnár*, Magyar Jog 39 (1991) 352.

## II.

Nézzük, milyen megoldást dolgoztak ki a római jogászok erre a problémára!

1. Az eladói kellékszavatosság Rómában az *aedilis curulis*<sup>7</sup> edictumában<sup>8</sup> nyert először szabályozást. A szavatosság kezdetben csak a legértékesebb ingó dolgok, rabszolgák és igásbarmok piaci vételére vonatkozott. Az *aedilis curulis* előírta, hogy aki rabszolgát ad el, *közölje* nyíltan a vevővel, hogy van-e valamilyen betegsége vagy hibája, nem szökött vagy csavargó-e, illetve nem terheli-e rendezetlen deliktuális felelősség.<sup>9</sup> Az információadási kötelezettség elmulasztása esetére az *aedilis curulis* redhibícióval fenyegetett: *emptori omnibusque ad quos ea res pertinet iudicium dabimus, ut id mancipium redhibeatur* – a vevőnek illetve jogutódjának keresetet adunk a rabszolga visszavételének kikényszerítésére.<sup>10</sup> Az információadási kötelezettség csak *rejtett hibákra* vonatkozott (Ulp. D. 21.1.1.6): a látható hibákat a vevőnek észlelnie kell, azaz a vevőt megvizsgálási kötelezettség terheli. Az eladó kimentheti magát a szavatossági perben azzal, hogy a vevő ismerte (vagy ismerhette) a hibát: a kimentési okot kifogásként lehet érvényesíteni (Pomp. D. 21.1.48.4). A szavatosságért az eladó az objektív felelősség elvei szerint felel: akkor is köteles a helytállásra, ha az adott hibát nem ismerte.<sup>11</sup> Ulpianus indoklása szerint az edictum célja, hogy elejét vegye az eladók csalárdságának. A jogász azzal érvel, hogy az eredmény szempontjából mindegy, hogy a vevő az eladó tájékozatlansága vagy csalárdsága miatt károsodik.<sup>12</sup>

2. A történetileg első szavatossági igény tehát a *redhibitio*, az *elállás* volt. A hibás rabszolga visszaadása ellenében a vevő követelheti a vételár visszafizetését<sup>13</sup>;

3. a már teljesített szolgáltatások visszaadásával a feleket olyan helyzetbe kellett hozni, mintha az adásvételt meg sem kötötték volna.<sup>14</sup> Ha az eladó nem volt hajlandó

visszavenni a hibás rabszolgát, akkor sem lehetett a vételárnál többen marasztalni (Ulp. D. 21.1.31 ör). Az elállást mint szavatossági jogot hat hónapos perlési határidőn belül lehetett érvényesíteni.<sup>15</sup>

A jogtudósok azonban hamarosan felismerték, hogy a vevőnek *nem mindig áll érdekében* a drasztikus elállási jog gyakorlása. Előfordulhat, hogy a hiba ellenére meg szeretné tartani az árut, a fellépő rejtett hiba ill. az ígért tulajdonság hiánya azonban szükségszerűen kihát a vételár megállapítására. Így kézenfekvő a vevő számára *keresetet adni az árleszállításra*.<sup>16</sup> Erre az esetre, illetve a hathónapos perlési határidő elmulasztása esetére a jogtudósi kiterjesztő értelmezés a magistratus (*aedilis curulis*) iurisdictionóján belüli perttechnikai lehetőségeket kihasználva<sup>17</sup> bevezetett egy második perlési lehetőséget, amely a *quanti minoris*-ra ment; a vételárcsökkentésre irányuló szavatossági igényét a vevő hosszabb határidőn, egy éven belül érvényesíthette.<sup>18</sup> A vételárcsökkentést mint szavatossági igényt tehát már igen korán elismerték, bevezették.

3. Milyen támpontokat kínálnak a források az *árleszállítás mértékének* megállapításához? A legkorábbi forrás az árleszállításról mint szavatossági jogról Aulus Gellius-tól<sup>19</sup> származik, aki *Noctes Atticae* című munkájában az aediliszi edictum régi szövegét és az ehhez kapcsolódó jogászai magyarázatokat idézi. A szerző Caelius Sabinus (és Labeo) meghatározását említi arról, hogy melyik rabszolga tekinthető betegnek illetve hibásnak. A „hiba” fogalmának tárgyalása után található a következő rövid megállapítás (Gell. NA 4.2.5): *Quamobrem, cum de homine morbosus agetur, aequae inquit ita dicitur: QUANTO OB ID VITIUM MINORIS ERIT*. Az edictum eredeti szövege és a legtöbb hozzá fűzött jogászai szakvélemény csak a redhibitót említi.<sup>20</sup> Sabinus is az elállási jogra koncentrált és mintegy mellékesen jegyzi meg, hogy az eladott rabszolga betegsége miatt indított perben

7 Az *aediles curules* Róma általános rendészeti felügyeletért feleltek; ellenőrzésük alá tartoztak a közterek, közutak, nyilvános kutak stb., és többek között a piacterek is. A magánjog fejlődése szempontjából a piacfelügyelői tevékenységük bír jelentőséggel, mert ennek keretében adtak ki adásvételi előírásokat. Az *aedilis curulis*hoz ld. W. Kunkel: *Staatsordnung und Staatspraxis der römischen Republik*. München 1995. 474. és k.; Jakab É.: *Stipulationes aediliciae*. Szeged 1993. 33-43.

8 Az *aedilis curulis* is rendelkezett edictum-kibocsátási joggal. ld. G. Impallomeni: *L'editto degli edili curuli*. Padova 1955. 90. és k.; Jakab, *Stipulationes* 45-66.

9 D. 21.1.1.1 Ulp. ed. aed. cur.: *Qui mancipia vendunt certiores faciant emptores, quod morbi vitium cuique sit, quis fugitivus errore sit noxae solutus non sit: eademque omnia, cum ea mancipia venibunt, palam recte pronuntiant*. Az edictumhoz lásd Impallomeni: *L'editto* 5. és k.; V. Arangio-Ruiz: *La compravendita in diritto romano II*. Napoli 1956. 353. és k.

10 A redhibitós eljárás konkrét lefolyásához ld. Impallomeni: *L'editto* 141-192; Lorenza Manna: *Actio redhibitoria e responsabilità per i vizi della cosa nell'editto de mancipiis vendundis*. Milano 1994. 165-204.

11 Pl. D. 19.1.13 pr.-1 Ulp. 32 ed.; D. 19.1.6.4 Pomp. 9 Sab.; lásd ehhez D. Medicus: *Id quod interest*. Studien zum römischen Recht des Schadenersatzes. Köln 1962. 128. és k.

12 D. 21.1.1.2: *Causa huius edicti proponendi est, ut occurratur fallacis vendentium et emptoribus sic currat, quicumque decepti a venditoribus fuerint: dummodo sciamus venditorem, etiamsi ignoravit ea quae aediles praestari iubent, tamen tenevi debere, nec est hoc iniquum: potuit enim ea nota habere venditor, neque enim interest emptoris, cur fallatur, ignorantia venditoris an calliditate*.

13 Lásd pl. Ulp. D. 21.1.21 ör.; az eljárási szabályokhoz ld. Manna: *Actio redhibitoria* 165. és k.

14 Lásd pl. D. 21.1.23.1. 7. 9; Manna: *Actio redhibitoria* 217. és k.

15 Ulp. D. 21.1.19.6: *Tempus autem redhibitoris sex menses utiles habet...*

16 Honsell: *Quod interest* 73. és k.

17 Az *aedilis curulis* előtti perhez ld. Jakab É.: *Praedicere und cavere beim Marktkauf. Sachmangel im griechischen und römischen Recht*. München 1997. 263. és k.

18 Lásd ehhez lent.

19 A szerzőhöz és művéhez ld. B. Baldwin: *Studies in Aulus Gellius*. Kansas 1975. 5. és k.; L. Holford-Strevens: *Aulus Gellius*. Oxford 1988. 9. és k.

20 Gell. NA 4.2.5.-hoz ld. Jakab, *Praedicere* 40. és k.

a formulát az árleszállításra irányuló tordattal is kérheti a vevő. A vételáresökkentés mértékéről csak a formula szövege ad felvilágosítást: QUANTO OB ID VITUM MINORIS ERIT (amennyivel e miatt a hiba miatt kevesebbet ér).

Gellius tudósítása mutatja, hogy a Kr.u. I. században kellékhiba miatt a vevő az elállás mint szavatossági jog helyett már vételár-csökkentési igényvel is élhetett. Árleszállítás címén a vevő visszakövetelhetett a vételárból annyit, amennyivel a dolog értéke kevesebb a kellékhiba miatt. Gellius azonban nem informál arról, hogy a „kevesebb” mértékét milyen szempontok szerint állapították meg.

Az árleszállítást mint szavatossági igényt a redhibíció alternatívájaként említik és következetesen a perlési formula fordulatával jelölik a későbbi jogászok is. A Digestának a kellékszavatossági kereseteket tárgyaló fejezete (D. 21.1) a rabszolgák eladásáról szóló edictummal kezdődik. Az edictum szövege Ulpianus tolmácsolásában maradt ránk, de az első bekezdések megőrizték a tradicionális, régi szöveget.<sup>21</sup> Ennek következtében a rabszolga-edictum csak a redhibíciót említi szavatossági jogként, és egyáltalán nem szól az árleszállításról. Maga Ulpianus is csak jóval később, először a perlési határideők tárgyalásánál és mintegy mellékesen említi az árleszállításra irányuló szavatossági jogot (D. 21.1.19.6 Ulp.); *Tempus autem redhibitionis sex menses utilis habet: si autem mancipium non redhibeatur, sed quanto minoris agitur, annis utilis est.* Ulpianus a rabszolga-edictumhoz fűz kommentárokat. Az edictum-magyarázatok szokásos módszere szerint szóról szóra értelmezi a jogforrást, így jut el végül a perlési határideő tárgyalásához. Az elállás hathónapos határidejének rögzítése után kitér az alternatív szavatossági igényre, az árleszállításra is: ha a rabszolgát nem adják vissza, hanem a QUANTO MINORIS-formulával perelnek, akkor egy év áll nyitva a perlésre. Az árleszállítás mértékét illetően azonban Ulpianus sem szolgál új információkkal.

4. A *iumentum*-edictum fiatalabb a rabszolga-edictumnál, a fogalmazása is jóval „modernebb”;<sup>22</sup> ennek megfelelően az árleszállításra irányuló szavatossági jog már bedolgozásra került az edictum főszövegébe (D. 21.1.38 pr.): *Si quid ita factum non erit ... morbi autem vitivae causa inemptis faciendis in sex mensibus, vel quo minoris cum venirent fuerint in anno iudicium dabimus.* Az árleszállítás lehetőségét az edictum is úgy ajánlja, mint a redhibíció helyett választható megoldást. Az árle-

szállítást a QUO MINORIS CUM VENIRENT FUERINT kifejezés jelöli, amely az előző forrásokkal összevetve már több támpontot kínál az árleszállítás mértékének a megállapításához: a *quo minoris* a *quanto minoris* változata, a perlési formulában a magistratus utasítása a *iudex*, az egyesbíró részére az értékesítőknél és illető becslési eljárás lefolytatására. A *fuerint* alak a peres eljárás második, *apud iudicem* részében lefolytatandó becslő eljárásra utal. A *cum venirent* (amikor eladásra kerültek) azt hangsúlyozza, hogy az adásvétel időpontja lesz többszörösen is mérvadó a becslésnél; a hibás és a hibátlan árunak az adásvételkori (becsült) értéke szempontjából. Az ígásállatok eladásánál fellépő kellékhibákat szabályozó edictum tehát már kifejezetten említi az árleszállítást mint szavatossági jogot. Ennek ellenére szembevetve, hogy a jogtudósok a kellékszavatossághoz fűzött kommentárjaikban alig foglalkoznak az árleszállítással. A redhibíciót, annak bonyolult eljárási szabályait részletesen tárgyalják: az árleszállításról, mint szavatossági jogról viszont csak ritkán tesznek említést és hallgatnak annak eljárási problémáiról is.

Az árleszállítás mértékének a megállapítására a következő kifejezéseket, fordulatokat találjuk az aediliszi keresetekhez fűzött jogtudósi kommentárokból: *quanto minoris propter servi fugam* (D. 21.1.31.16 Ulp.); *quanto minoris cum venirent fuerit* (D. 21.1.38.13 Ulp.); *quanto minoris is homo sit* (D. 21.1.31.5 Ulp.); *agi quanto minoris* (D. 21.1.31.10 Ulp.); *quanto minoris emisset emptor si scisset* (D. 21.1.61 Ulp.); *quanti minoris propter fugam servi* (D. 21.2.32.1 Ulp.); *quanto minoris essem empturus* (D. 19.1.13 pr.). A következőkben áttekintjük a legjellemzőbb tényállásokat, amelyek információval szolgálnak a *quanti minoris* tartalmáról.

Ulpianus egy ökörfogat adásvételéből eredő kellékszavatossági pert tárgyal: a fogatból csak az egyik állat hibás, beteg (D. 21.1.38.13 Ulp.);<sup>23</sup> a vételárat viszont a két ökörre együtt állapították meg. A vevő szavatossági igényként árleszállítást kíván érvényesíteni: a jogászt pedig arról kérdezik, hogy a vételár csökkentésénél *milyen számítási módot* kell alkalmazni. Ulpianus elveti annak lehetőségét, hogy az egyik ökör hibája miatt esupán az egyik ökör árából kellene levonni a hibának megfelelő összeget. Ha ökörfogatként, tehát egy állattal kerültek eladásra, akkor az egész fogat értéke csökken az egyik állat hibája miatt. Talán ez a forráshely hangsúlyozza a legszemléletesebben, hogy *az árcsökkentés viszonyítási pontja a vételár és a dolog objektív forgalmi értéke.*

21 Az edictum szakaszos keletkezéséről és telépítéséről ld. W. Selb: Das prätorische Edikt: Vom rechtspolitischen Programm zur Norm. Iuris Professio. FG Kaser. Wien/Köln 1986. 270. és k.

22 Lásd ehhez Jakob: Praedicere 139. és k. további irodalommal.

23 D. 21.1.38.13 Ulp.: *Si forte iugum mularum sit, quarum altera vitiosa est, non ex pretio tantum vitiosae, sed ex utriusque erit componendum (computandum), quanti minoris sit: cum enim uno pretio utraeque venerint, non est separandum pretium, sed quanto minoris cum venirent utrumque fuit, non alterum quod erat vitiosum.*

5. D. 44.2.25.1 alatt *Julianus az elállás és az árleszállítás közti konkurenciát* elemzi: *Est in potestate emptoris intra sex menses, redhibitoria agere mallet an ea quae datur, quanti minoris homo cum veniret fuerit, nam posterior actio etiam redhibitionem continet, si tale vitium in homine est, ut eum ob id actor empturus non fuerit ...* Figyelemre méltó a vételáresökkentésre irányuló kereset körülírása: a *quanti minoris homo cum veniret fuerit* egybevág a *numentum*-edictum vételár-csökkentési formulájával.<sup>24</sup> *Julianus az elállás és a vételáresökkentés közti választási jogot* hangsúlyozza a jogeset kapcsán. A vevő nem köteles a rabszolgát visszaadni: *redhibitió* helyett bármikor választhat árleszállítást, az egyik szavatossági jogról áttérhet a másikra. A római jog az árleszállítás mint szavatossági jog érvényesítését jogpolitikailag preferálta: a hosszabb jogérvényesítési határidővel és az egyszerűbb perttechnikai lebonyolítással igyekezett a vevőnek az árleszállítást attraktívvá tenni. *Julianus itt az ellenkező irányba* igyekszik „átjárhatóvá tenni” a két jogintézmény közti határt. A hathónapos elállási határidő már lejárt, a vevő tehát csak a vételáresökkentésre perelhet. *Julianus azt hangsúlyozza, hogy az árleszállítás szélsőséges esetben a nulláig is terjedhet: ha a hiba olyan súlyos, hogy a vevő ennek ismeretében egyáltalán nem vette volna meg a rabszolgát.*<sup>25</sup> Ha az árleszállítás tág értelmezése folytán a vevő a teljes vételárat visszakapja, akkor ugyanolyan helyzetbe kerül, mintha elállást érvényesített volna. *A nam posterior actio etiam redhibitionem continet* kitétel arra utal, hogy a hibás rabszolgát a vevő ebben az esetben is visszaadja az eladónak.<sup>26</sup>

6. A *Digestának a kellékszavatosságot tárgyaló* titulusában (D. 21.1.31.16) *Ulpianus egy egészen más problémát vet föl a vételáresökkentéssel kapcsolatban: Si quis egerit quanto minoris propter servi fugam, deinde agat propter morbum, quanti fieri condemnatio debeat?* A vevő többször egymás után vételáresökkentésre perel. Először észleli, hogy a rabszolga szökött volt, de az eladó erről őt nem tájékoztatta. Később felfedezi, hogy rejtett betegsége is van, pl. epilepsziás. A jogászt arról kérdezik, hogy perelhet-e többször egymás után, különböző hibák miatt. Az eladó illetve jogi képviselője nyilván azzal érvelnek, hogy az ismételt vételáresökkentés által a vevő esetleg nyerészkedhet az eladó rovására. *Ulpianus a szö-*

veg folytatásában az előző jogász-generáció egyik neves képviselőjére, *Julianusra hivatkozik*<sup>27</sup> és a többszöri perelési lehetőség mellett foglal állást.<sup>28</sup>

A *Julianus-féle eredeti szöveg tulajdonképpen nem az actio quanti minoris-ról* szól. A *Digestának a stipulatio duplae-t* tárgyaló titulusában találjuk ugyanis a keresett fragmentumot (D. 21.2.32.1): *Ergo et illud procedit, quod Iulianus libro quinto decimo digestorum scribit. egit, inquit, quanti minoris propter fugam servi, deinde agit propter morbum: id agendum est, inquit, ne lucrum faciat emptor et his eiusdem vitii aestimationem consequatur. fingamus emptum decem, minoris autem empturum fuisse duobus, si tantum fugitivum esse scisset emptor: haec consecutum propter fugam: mox comperisse, quod non esset sanus: similiter duobus minoris empturum fuisse, si de morbo non ignorasset: rursus consequi debet duo; nam et si de utroque simul egisset, quattuor esset consecuturus, quia eum forte, qui neque sanus et fugitivus esset, sex tantum esset empturus. secundum haec saepius ex stipulatu agi poterit: neque enim ex una stipulatione, sed ex pluribus agitur. A rabszolgák (és más értékes dolgok) adásvételéről szokásos volt az ókorban is okiratot kiállítani. A tanúk előtt felvett okirat fontos bizonyító eszköz az áru eredetét illetően egy esetleges későbbi perben. A ránk maradt rabszolgavételi okiratok túlnyomó többségében megtalálható az eladó önkéntes jótállása elperlés (*evictio*) és rejtett fizikai hibák esetére. A kellékhibákért való helytállás okirati megszövegezése nyelvtanilag összefonódott az evictio helytállás formulájával. Mivel az utóbbiban elperlés esetére rendszerint a duplumot (a vételár illetve a dolog értékének kétszeresét) ígérte megfizetni az eladó, ezt a garanciaígéretet egységesen *stipulatio duplae-nak* szoktuk nevezni.<sup>29</sup> A *stipulatio duplae* mint megjelölés azonban átterjedt a kellékhibákért való helytállást megígérő szerződési kikötésre is, mivel a két klauzula a tömör megfogalmazás miatt alig választható szét.<sup>30</sup> *Julianus tehát az eladó által önként teljesített jótállási stipulatio értelmezését fejtegeti mindkét idézett szövegben.*<sup>31</sup> *Jusztinianus kompilátorai (vagy még maga Ulpianus) terjesztették ki analógiával ennek marasztalási elveit az actio quanti minoris-ra.**

7. *Ulpianus Julianust idézi a tipikusan elvi éllel feltett kérdés kapcsán, amelyet szemmel láthatóan a jogászok*

24 A feltűnő azonosság arra utal, hogy a *numentum*-edictum fennmaradt végső megfogalmazása valószínűleg *Julianus keze* nyomát viseli.

25 Hasonlóan D. 21.1.43.6 Paul., *Medicus*. Id quod interest 124; *Honsell*, *Quod interest in bonae-fidei-iudicium*, München 1968, 77.

26 Ezen értelmezés mellett szól a párhuzamos forráshely, D. 21.1.43.6 Paul. is: ... *haec aestimatoria actum fuerit, officio tamen iudicis continetur, ut reddito mancipio pretium recipiatur: a iudex* köteles tehát a redhibitós eljárás szabályai szerint eljárni, ha a vételáresökkentés a nulláig terjed.

27 *Salvius Julianus munkásságához* ld. *W. Kunkel*, *Herkunft und soziale Stellung der römischen Juristen*, Weimar 1952, 152.

28 *F. Pringsheim*: *Das Alter der adilitischen actio quanti minoris*, SZ 69 (1952) 275. és k.; *Impallomen*: *L'editto 46*, és k.; 230. és k.; *Medicus*, *Id quod interest* 111. és k., 124.

29 *Pólov E.*: *A dáciai viaszostályak szerződéseit*, Budapest 1972.

30 Részletesebben *Jakab*: *Praedicere* 165. és k.

31 Lásd ehhez *Medicus*: *Id quod interest* 56 további irodalommal.

több nemzedéke is feldolgozott. A kiindulópont egy rabszolgavétel. A szerződés megkötése és a szolgáltatások teljesítése után a vevő felfedezi, hogy a rabszolga hibás. Először megtudja, hogy szökött rabszolgát (*fugitivus*) adtak el neki; mivel a szökés komoly értékesökkenítő tényező,<sup>32</sup> nem kéri beperelni az eladót. Azonban nem ellárást kíván érvényesíteni, hanem inkább megtartaná a rabszolgát, és árleszállításra perel. Később észreveszi, hogy a rabszolga valamilyen betegségben is szenved, ami használati értékét lényegesen csökkenti. A második hiba miatt újfent árleszállítást kér. A jogászt arról kérdezik, hogy lehetősége van-e a vevőnek ugyanazon adásvételből eredően többször perelni, több hiba miatt. Az eladó illetve jogi képviselője nyilvánvalóan megpróbál mindent megtenni ez ellen, mert úgy gondolják, hogy a vételár így túlzott mértékben csökkentésre kerülne és az eladó aránytalanul ráfizetne az üzletre.

Julianus – az uralkodó nézetel egyezően – a többszöri perlési lehetőség mellett foglal állást<sup>33</sup> és egy egyszerű példával vezeti be válaszát. Tegyük fel, hogy tízért vette a rabszolgát a vevő; ha tudta volna, hogy szökött, akkor kettővel kevesebbet vette volna meg. Később észleli, hogy nem egészséges; megint kettővel kevesebbet vette volna meg, ha tudott volna erről. Mind az első, mind a második hiba miatt kettőt kell hogy kapjon; hiszen ha mindkét hiba miatt egyszerre perelt volna, akkor is négyet kapott volna, mert egy olyan rabszolgát, aki beteg és szökött, csak hatért vásárolt volna.

Figyelemre méltó a jogász szóhasználata. *Julianus a vételárból indul ki*, de a hibák miatti vételáresökkentés mértékének meghatározásánál az a szilárd meggyőződése, hogy egy *objektív összeg* lesz az eredmény, akárhány perben kerül is sor az összes hibák miatti csökkentés meghatározására. Az „amennyivel kevesebb” az adásvételkor tehát két tényezőtől tevődik össze: az egyik viszonyítási pont a vételár, a másik egy objektív becslés a dolog értékét illetően. *Aestimatio*, a praetor illetve a *iudex* által elrendelt szakértői becslés eredménye, hogy az egyes hiba miatt mennyivel lesz kevesebb a dolog értéke. Julianus nem magyarázza el részletesebben az *aestimatio* számítási módját, hisz ez „csupán” technikai kérdés, amivel az „elegáns jogász” nem foglalkozik. Minden római tudja, hogy a praetor a határozatlan összegre

menő perben becslési eljárás lefolytatására kötelezi a bírót (formula *aestimatoria*):<sup>34</sup> ezen szakértői becslés eredménye az áresökkentés objektív mértéke.

8. A római per felépítése megkönnyíti a magyarázatot. A formuláris perben a *condemnatio*, a marasztaló ítélet csak pénzösszegre szólhatott (*condemnatio pecuniaria*).<sup>35</sup> A bíró köteles volt tehát a pertárgy értékét becsülni (*litis aestimatio*). A becslési eljáráshoz a praetori formula szabta meg az irányelveket:<sup>36</sup> azaz az *actio quanti minoris becslési eljárásának* lefolytatására vonatkozó elveket is a perlési formula határozta meg.<sup>37</sup> Az *actio quanti minoris* kereseti formuláját Lenel így rekonstruálta: *Si paret homini ... vitium quid, cum veniret, fuisse ... quanto ob id vitium is homo, cum veniret, minoris fuit, tantum pecuniam iudex N<sup>m</sup> N<sup>m</sup> A<sup>o</sup> A<sup>o</sup> c. s. n. p. a.* Ha a vevő szavatossági igényként a vételáresökkentést választja, a fenti séma alapján adja ki a praetor a konkrét perprogramot: Ha bebizonyosodik, hogy a rabszolga az adásvétel megkötésének idején<sup>38</sup> rejtett hibával volt terhelve, akkor bíró marasztalja annyiban az alperest, amennyivel ez a rabszolga az adásvétel megkötésekor kevesebbet ért; ha nem bizonyosodik be, mentse fel. Az „amennyivel kevesebb” *incertum* (határozatlan követelés), ezért a praetor utasította a *iudex*-et a becslési eljárás lefolytatására (formula *aestimatoria*).<sup>39</sup> A bíró tehát *szakértőként* a becslési eljárás eredményére támaszkodva állapította meg a vételáresökkentés mértékét.

9. D. 21.1.61 alatt Ulpianus egy olyan esetet tárgyal, ahol az *eladott dologot*<sup>40</sup> valamilyen *szolgálat* terheli. Az eladó a szolgálat fennállásáról nem tájékoztatta a vevőt, aki a hiba tudomásul vétele után kellékszavatossági keresettel él: *Quotiens de servitute agitur, victus tantum debet praestare, quanti minoris emisset emptor, si scisset hanc servitutum impositam.* A jogi probléma tulajdonképpen a jogszavatosság területére tartozna (*in rem actio*-val védett dologi jog harmadik személy javára), hisz a *habere licere*, az eladott dolog zavartalan birtoklása, szenved sérelmet. A szolgálat azonban – úgy tűnik – nem vezet tényleges birtokvesztéshez, ez indíthatja a jogászt arra, hogy nem az *evictio* miatti, hanem a kellékhiba miatti perlést ajánlja a vevőnek.<sup>41</sup> Figyelemre méltó

JOGTUDOMÁNYI KÖZLÖNY

32 Lásd *F. Kudlich*: Sklavenmentalität im Spiegel antiker Wahrsagerei. Stuttgart 1991. 89. és k.; *K. Bradley*: Slavery and Society at Rom. Cambridge 1994. 174. és k.  
 33 Lásd *Impallomeni*: L'editto 46. és k.; 230. és k.; *Medicus*: Id quod interest 111. és k.  
 34 *Kaser/Hackl*: Römisches Prozeßrecht. München 1997. 365. és k.  
 35 Lásd *Ulp. D. 2.9.5; D. 42.1.61; Kaser/Hackl*: Römisches Prozeßrecht 371. és k.  
 36 Lásd *Kaser/Hackl*: Römisches Prozeßrecht 317. és k.  
 37 Az aediliszi perhez lásd *Kaser/Hackl*: Römisches Prozeßrecht 174. és k.; *Jakab*: Praedicere 263. és k.; *Jakab*: Stipulationes aediliciae 115. és k.  
 38 Különböző vélemények alakultak ki a mérvadó időpontról: az adásvételi szerződés megkötése vagy a dolog átadása a releváns, lásd ehhez *F. de Zulueta*: The Roman Law of Sale. 50. és k.; *R. Zimmermann*: The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition. 2. Kiadás, Oxford 1996. 318.  
 39 De nem formula *arbitraria*, lásd *Kaser/Hackl*: Römisches Prozeßrecht 336.  
 40 Ulpianus tulajdonképpen azt sem árulja el, hogy rabszolgáról, igazállatról vagy valamilyen más dologról van-e szó.  
 41 *Evictio*, elperlés miatt ugyanis hagyományosan csak akkor lehet perelni, ha a vevőtől perrel elvonták a dolog birtokát. ld. *R. Knitel*: Stipulatio poenae. Studien zur römischen Vertragsstrafe. Köln-Wien 1976. 49. és k.; *W. Ernst*: Rechtsmängelhaftung. Tübingen 1995. 7. és k.

még a *quotiens* kitétel, ahányszor a szolgalmom miatt perelnek: úgy látszik, hogy a szolgalmom rendszeresen viszatérő zaklatást jelent a vevő számára. A jogeset értelmezése számos problémát vet fel, amelyeket azonban most megválaszolatlanul kell hagynunk, mert számunkra elsősorban az árleszállítás mértékének a meghatározása bír jelentőséggel: amennyivel kevesebbet vette volna meg a vevő a dolgot, ha tudta volna, hogy ezzel a szolgálommal van terhelve. Ulpianus megfogalmazása arra enged következtetni, hogy a hibás és a hibátlan dolog objektív forgalmi értéke mellett a vevő *szubjektív* értékítéletét, azaz a *vételárat* is figyelembe vette a római bíróság az árleszállítás mértékének a meghatározásánál.

D. 19.1.13 ör. szintén viszonylag *bonyolult becslő eljárásra* enged következtetni: *Julianus libro quinto decimo inter eum, qui sciens quid aut ignorans vendidit, differentiam facit in emptio: ait enim, qui pecus morbosum aut tignum vitiosum vendidit, si quidem ignorans fecit, id tantum ex empto actione praestaturum, quanto minoris essem empturus, si id ita esse scissem.* Az idézett forráshely igen nevezetes és központi jelentőséggel bír a kellékszavatossági kereseteknek az *actio empti*-be való recepciójának a megítélésénél. A szöveg részletes elemzése túllépi e tanulmány kereteit,<sup>42</sup> számunkra elsősorban az árleszállítás körülírása a fontos: ha az eladó nem tudva (*ignorans*) ad el hibás árut (beteg állatot vagy hibás épülettűt) és a vevő az *actio empti* keretében szavatossági jogként árleszállítást kíván érvényesíteni, akkor annyira kell marasztalni az eladót, *amennyivel kevesebbet vette volna meg az árut, ha a hibát ismerte volna.*

Ulpianus tehát D. 21.1.61 és D. 19.1.13 ör. alatt ugyanazzal a fordulattal határozza meg az árleszállítás mértékét: amennyivel kevesebbet vette volna meg a vevő az árut, ha a hibát ismerte volna. Az árleszállítás mértékének a meghatározásánál figyelembe vett objektív becslési kritériumok (hibás és hibátlan áru eladáskori forgalmi értéke) mellé tehát egy új szempont társul: amennyivel az áru a vevőnek kevesebbet ért volna a hiba miatt. E szubjektív tényező beépítése arra utal, hogy az árleszállítás mértékének a meghatározásánál a rómaiak is ragaszkodtak a vételárhoz, mint a felek közti szabad alku eredményéhez.

10. A kereseti formula alapján joggal feltételezhető, hogy a vevő árleszállítás címén a vételárból bizonyos összeget visszakapott: annyit, amennyivel az áru az eladáskor a hiba miatt kevesebbet ért.<sup>43</sup> Logikailag két le-

hetőség képzelhető el a szakértői becslés lefolytatására:<sup>44</sup>

a) a bíróság egy becslést végez, csak a hibás dolog értékét becsüli, és ez kerül levonásra a vételárból;

b) a bíróság két becslést folytat le, a hibás dolog értékét és azt becsüli, hogy mennyi lenne a hibátlan dolog értéke.<sup>45</sup>

10.1. Az a) esetben a viszonyítási pont a vételár: mint fent már láttuk, a vételár szubjektív, a felek közti alku eredménye. A hiba miatt csökkent érték, azaz a hibás dolog forgalmi értékének becslése objektív tényező. Ha a vételárból levonjuk a hiba becsült értékét, akkor egy objektív eredményhez jutunk, a forgalmi értékhez. Ez első pillantásra nagyon igazságosnak tűnik. A vevő nem szenved kárt, hisz az ár-érték viszonyt a bíróság helyreállította. Az eladóra nézve is igazságosnak látszik ez a megoldás, hisz abból kell kiindulnunk, hogy nem esalárdul járt el, tehát a forgalmi értéken való értékesítéssel elégedettnek kell lennie. A pandektisztika nyomán a római jogi szakirodalom hosszú ideig azon a véleményen volt, hogy a források ezt a számítási módot írják le,<sup>46</sup> azaz hogy a *római jogászok a hibátlan dolog értékét a vételárral egyenlőnek tekintették.*

A forgalmi érték alapul vétele az árleszállításra irányuló szavatossági jogvitában csak akkor lenne kielégítő, ha az adásvételi szerződésnél a vételár általában egybeesne a forgalmi értékkel. Ez azonban egyáltalán nem jellemző. Az adásvétel természetes tartalma a nyereszkeszándék, a felek mindig igyekeznek túljárni egymás eszén.<sup>47</sup> Ha a bíróság a forgalmi értékhez ragaszkodik, figyelmen kívül hagyja a szerződési szabadságot és „hatósági árat” szab. A *iudex* nem kötelezheti a feleket arra, hogy ár-csökkentés címén egy egészen új ár-érték viszonyon alapuló alkut fogadjanak el. A vételár, mint viszonyítási pont tehát *hibás* eredményhez vezet. Éppen azokban az esetekben ugyanis, ha a vevő túl drágán vagy túl olcsón vásárolt, azaz ha a vételár és a hibátlan dolog forgalmi értéke lényeges eltérést mutat, felmondja a szolgáltatást. Ha a vevő olcsón vásárolt, akkor semmit sem kapna vételárcsökkentés címén. Fordítva, ha túl drágán vásárolt, akkor az ebből eredő hátrányt vételárcsökkentés címén nagyrészt átháríthatná az eladóra. Egyébként Julianus fogalmazási módja is ez ellen a megoldás ellen szól: „kettővel kevesebbet vette volna”.

10.2. A b) esetben leírt becslési módszer lehetővé teszi, hogy a bíróság megőrizze a felek által az adásvételben

42 *Medicus*: Id quod interest 110. és k.

43 *Medicus*: Id quod interest 124 tagadja, hogy valódi „Minderung”-ről lenne szó; szerinte helyesebb az értékcsökkenés megtérítéséről beszélni. Honsell: Quod interest 74 viszont azzal érvel, hogy a vételárcsökkentés szélesebb értelemben is felfogható, mint a BGB 472 § szabályozása, és akkor joggal nevezhető a római jogi megoldás is Minderungnak.

44 *Honsell*: Quod interest 74. és k.

45 Tulajdonképpen ebben az esetben is két további számítási mód képzelhető el a vételárcsökkentés meghatározására: 1. ehhez lent.

46 *A. Bachmann*: Der Kauf nach gemeinem Recht III 2, Erlangen 1876, 163; *F. Hasmann*: Die Haftung des Verkäufers für die Beschaffenheit der Kaufsache, Berlin 1912, 36. és k.; *Medicus*: Id quod interest 125.

47 Eladni és becsapni azonos etimológiai töről ered a latin és a német nyelvben. lásd *A. Wacke*: SZ 94 (1977) 202. és k.

rögzített ár-érték viszonyt. Ezt a megoldást alkalmazták valóban a rómaiak is? A források nem szolgálnak közvetlen információval az áresökkentés mértékének számítási módjáról. Ez a tény egyrészt azzal magyarázható, hogy a jogtudósi kommentárok alig foglalkoznak per technikai problémákkal; a peres eljárás konkrét lebonyolítása a praetori formula alapján mentes volt minden elméleti jogi problémától. Másrészt joggal tételezhető fel, hogy a becslő eljárás lefolytatása valóban sohasem merült fel problémaként.<sup>48</sup> A fent ismertetett források a *quanto minoris*-ra menő perlési formula megfogalmazásáról illetve az árleszállításra irányuló jogvitákhoz fűzött jogtudósi kommentárokról arra utalnak, hogy a rómaiak a két becsléses eljárást alkalmazták: a perbeli *aestimatio* keretében becslték a hibás és a hibátlan áru eladáskori forgalmi értékét. Mindkét értéket szakértő (szakértő bíró<sup>49</sup>) állapította meg, innen ered az *actio aestimatoria* elnevezése a keresetnek.<sup>50</sup> Azonban a vételár is releváns, mert az egész eljárás annak csökkentésére irányul: a két becslés értékének különbözete a vételárból kerül levonásra.<sup>51</sup> A vételárat a vevő már mindenképpen kifizette;<sup>52</sup> az árleszállítás tehát mindig az *értékkülönbség* visszafizetését jelentette.

Ha a két becsléses eljárást alkalmazza a bíró, akkor az ár-érték viszony, azaz a felek szabad alkujában kialakított vételár érintetlen marad. Ha a vevő kedvezőtlen alkut kötött, azaz túl drágán vásárolt, akkor tovább viselte ennek hátrányát; ha olcsón jutott hozzá az áruhoz, akkor megőrizte ezt az előnyt.

A bíró nem változtatta át a felek által kialakított árat egy ún. „igazságos árra”, hanem csak a hibát egyenlítettte ki a vételár arányos részének visszafizetésével. A rómaiak tehát arra törekedtek, hogy egy *objektíve mérhető értékcsökkenést* térítsen meg az eladó a vevőnek. Ha a vevő olcsón vásárolt, jól járt ezzel a számítási móddal. Ha viszont a vételár lényegesen meghaladta a forgalmi értéket, akkor a vevő húzta a rövidebbet az árleszállításnál is. Azaz a felek által rögzített ár-érték viszony mindenképpen fennmaradt e számítási modell alkalmazása mellett.

11. Térjünk azonban röviden vissza a *kiindulópontul szolgáló jogesetünkhöz*, az ingatlan adásvételéből származó szavatossági jogvitához. Határozzuk meg az árleszállítás mértékét a római jogi szabályok alapján! A fent vázolt felfogás szerint a római szakértő bíró a „két becslés” modellt alkalmazta, azaz meghatározta

a) a hibátlan áru eladáskori értékét és

b) a hibás áru eladáskori objektív értékét. Esetünkben a magyar bíróság csak a második értéket kérte a szakértőtől, aki az ingatlan forgalmi értékét az eladáskor 1.800.000 forintban határozta meg. Az a) pontban leírt értéket tehát most hipotetikusan kell meghatározniunk – tegyük fel, hogy a hibátlan ingatlan forgalmi értéke az eladáskor 2.200.000 forint lett volna. Vételárként a felek 1.940.000 forintot kötöttek ki. A hibátlan és a hibás ingatlan forgalmi értéke között a különbség 400.000 forint; ezt az összeget kell levonnunk a vételárból: az árleszállítás után az ingatlanak a hibával arányosan csökkentett értéke tehát 1.540.000 forintot tesz ki.

### III.

1. A pandektisztikára épülő<sup>53</sup> modern jogrendszerek törekcszenek arra, hogy a felek által az adásvételi szerződésben rögzített ár – érték viszonyt megőrizték árleszállítás esetén is.<sup>54</sup> Összehasonlítással vessünk egy pillantást a BGB vonatkozó szabályaira.<sup>55</sup> Az árleszállítással a 472 § (1) bek. foglalkozik: „Bei der Minderung ist der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Verkaufs der Wert der Sache in mangel freiem Zustande zu dem wirklichen Werte gestanden haben würde.” A „Minderung” címszó alatt a német BGB precízen szabályozza a vételár csökkentését és meghatározza az árleszállítás mértékének számítási módját is: a vételár olyan arányban csökkentendő, ahogyan a hibátlan dolog eladáskori értéke viszonyul a hibás dolog eladáskori forgalmi értékéhez.<sup>56</sup> A leszállított ár tehát úgy viszonyul a kialakított árhoz, ahogyan az „Ist-Wert”, a dolog valós értéke viszonyul a „Soll-Werthez”,

48 Hasonlóan *Honsell*: Quod interest 75.

49 Hagyományosan *arbiter*, majd hamarosan a *index* és az *arbiter* fogalma összeolvad, mivel a pertárgy értékének pénzbeli becslése egyre gyakoribbá válik. ld. *Kaser/Hackl*: Römisches Prozeßrecht 57. további irodalommal.

50 *Honsell*: Quod interest 75.

51 *Honsell*: Quod interest 75: „Falsch ist es dagegen, vom Preis einfach den Wert der mangelhaften Sache abzuziehen, den man nicht absolut, sondern nur im Verhältnis zum Normalwert der Sache im mangelfreien Zustand ermitteln kann. Nur in dem seltenen Fall, wo Kaufpreis und Wert der mangelfreien Sache übereinstimmen, ist eine solche vereinfachte Rechnung zulässig.”

52 A vételár teljes kiegyenlítése előtt nem lehetett kellékszavatossági igényt érvényesíteni. lásd D. 19.1.25 Iul.; D. 21.1.57 ōt. *Paul.*; *W. Ernst*: Die Vorgeschichte der exceptio non adimpleti contractus im römischen Recht, FG Werner Flume, Berlin 1998, 5. és k., 12. és k.

53 Lásd *Hollweg*: AcP 59 (1896) 35. és k.

54 Németországban napjainkban törvénytervezet dolgoznak ki a kellékszavatossági jog továbbfejlesztésére ill. az EU-irányelvekkel való harmonizációjára; erről *W. Ernst* professzor úr tájékoztatót szakmai beszélgetés keretében. Az utóbbi évek szakirodalmát jól összefoglalja e téren *A. D. Wendel*: Entwicklung, Kodifikation und Rechtspraxis der Sachmängelgewährleistung im Bürgerlichen Gesetzbuch, insbesondere beim Gattungskauf, Aachen 1994.

55 A BGB a szavatossági jogok szempontjából különbséget tesz a Stuckkauf (az adásvételben az áru egyedileg van meghatározva) és a Gattungskauf (az adásvételben az áru fajlagosan van meghatározva) között; ld. *Medicus D.*: Bürgerliches Recht 9. Aufl., Köln 1979, 148. és k. további irodalommal. A Minderung mindkét adásvételi fajtnál igénybe vehető mint szavatossági jog.

56 *Karl Larenz*: Lehrbuch des Schuldrechts, Besonderer Teil I, Halbband, München 1986, 57; *Dieter Medicus*: Schuldrecht II, Besonderer Teil, 6. Aufl. München 1993, 16. és k.



a dolog értékéhez, ha az hibátlan lenne. Az értékek meghatározásánál mindig az adásvétel időpontja az irányadó. Tegyük fel, hogy a Soll-Wert 100, a forgalmi érték a hiba miatt 80; a kialakult vételár tehát 5:4 arányban csökkentendő; ha a vételár 90 volt, akkor tehát 72-re kell azt leszállítani.<sup>57</sup>

De térjünk vissza a kiindulópontunkul szolgáló jogeset-hez és számítsuk ki az árleszállítás mértékét a *BGB mód-szerével*. A következő egyenlet fejezi ki az arányokat:

$$X : 1.940.000 = 1.800.000 : 2.200.000.$$

A hibás és a hibátlan ingatlan eladáskori forgalmi értéke 9:11 arányban áll egymással; az ennek megfelelően számított csökkentett ár ezen egyenlet alapján (kerekítve) tehát 1.587.000 forint. Látjuk, hogy a német civilisztika által kifejlesztett számítási mód rugalmasabban alkalmazkodik a szerződésben rögzített ár-érték viszonyhoz.<sup>58</sup> A „*Herstellungstheorie*” álláspontja szerint az árleszállításra irányuló szavatossági igény úgy tekintendő, mint a *túlfizetett vételár visszakövetelésére irányuló igény*. Ezzel szemben az *uralkodó német felfogás* azt vallja, hogy ha a vevő a szavatossági jogvitában az árleszállításra irányuló igényét bejelentette, és ebbe az eladó beleegyezik, a felek közti *jogviszony átrendeződik*.

Az elállásra vagy vételárcsökkentésre irányuló szavatossági igény érvényesítése csak a jogviszony módosításával hajtható végre: ezért a vevő egyoldalú követelésére sohasem állnak be a joghatások. A szavatossági igény csupán azt biztosítja a vevőnek, hogy az eladó beleegyezését követelje a kért vételárcsökkentéshez. Az árleszállítás tehát vagy a felek közti (új) szerződés eredménye, vagy az eladó vonakodása esetén bírói ítélet tárgya. A vételárcsökkentés esetében a jogszabály a jogkövetkezményt, azaz az ár leszállítását nem kapcsolja automatikusan a vevő egyoldalú követeléséhez. Ez nem lenne igazságos, hisz a hiba értékesítő hatásait illetve az árleszállítás mértékét illetően a felek általában nem értenek egyet. A vevő köteles először az eladóval tárgyalni és egyezsége törekedni. Csak ha ez nem sikerül, akkor vehető igénybe a bírósági út: „Gerade bei der Minderung erscheint es als sinnvoll, daß das Gesetz die Rechtsfolge, d.h. die Herabsetzung des Kaufpreises, nicht schon an

das einseitige Verlangen des Käufers knüpft, da gerade hier leicht Streit über das Ausmaß der Wertminderung und der danach gerechtfertigten Preisherabsetzung entstehen wird. Es ist sachlich, daß der Käufer zunächst versucht, sich darüber mit dem Verkäufer zu einigen; gelingt das nicht, so muß der Richter die Entscheidung treffen”.<sup>59</sup> A német civilisztika elfogadja a vételárcsökkentésre irányuló igényt akkor is, ha a vevő a vételárat még nem (vagy nem teljes egészében) egyenlítettte ki; ekkor az eladó vételár iránti keresetével szemben a vevő kifogásként érvényesítheti a szavatossági igényt és a bírót a hiba miatt csökkentett vételárban fogja marasztalni.<sup>60</sup> Ha egy hiba miatt a vevő már érvényesített vételárcsökkentési igényt, de ugyanabban a dologban később még további hibát (hibákat) fedez fel, akkor újra élhet az árcsökkentésre irányuló igénnyel.<sup>61</sup>

2. A hatályos *osztrák polgári jog* szintén ezt a számítási módot alkalmazza: „Die Preisminderung ist nach der „relativen Berechnungsmethode” vorzunehmen, deren Zweck es ist, die beim Vertragsabschluß zugrunde gelegten Wertrelationen zwischen Leistung und Gegenleistung (subjektive Äquivalenz) aufrechtzuerhalten. Der vereinbarte Preis muß sich zum geminderten Preis so verhalten, wie der objektive Wert der Sache ohne Mangel zum objektiven Wert der Sache mit Mangel”.<sup>62</sup>

3. Összefoglalóan megállapíthatjuk, hogy a *magyar polgári jogi szakirodalomban* megfigyelhetünk kísérleteket az árleszállítás problematikájának elvi szinten való rendezésére, a relatív számítási módszer meghonosítására. Az a tény azonban, hogy hasonló tárgyú jogviták fel-tűnő gyakorisággal szerepelnek a Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseiben, arra utal, hogy a bírói gyakorlat alig vagy egyáltalán nem vesz tudomást az ajánlott objektív számítási modellről. Amint fent láttuk, az objektív, forgalmi értékhez igazodó meghatározási modell kétezer éves hagyománnyal bír, kipróbált és jól bevált megoldás. Célszerű lenne a németországi és az ausztriai gyakorlatnak megfelelően felvenni a polgári jogi tankönyvek anyagába, hogy a bírák következő nemzedékének könnyebbé tegyék a kellékszavatossági perekben az ítélethozatalt.

57 *Larenz*: Schuldrecht 57. Tulajdonképpen hasonló számítási módot ajánlott már 1991-ben Molnár Ambrus, *Magyar Jog* 39 (1991) 353 is, de nem hivatkozott sem a római jogi, sem a német dogmatikai hagyományra.

58 *Rechnersich* wird diese Lösung dadurch verwirklicht, daß man es nicht bei der Differenz zwischen Soll- und Istwert beläßt, sondern das Verhältnis von Soll- und Istwert auf den Kaufpreis überträgt – állapítja meg Honsell, *Quod interest* 77. E módszer hátránya egyébként, hogy nagy számok és viszonylag kicsi objektív értékkülönbséget esetén nagyon csekély árleszállítási összeget kapunk.

59 *Larenz*: Schuldrecht 58.

60 *Larenz*: Schuldrecht 58. Ezzel szemben a római jog nem engedi a vevőnek a redhibitós igény érvényesítését a vételár kiegyenlítése előtt, lásd fent.

61 *BGB* §. 475: Durch die wegen eines Mangels erfolgte Minderung wird das Recht des Käufers, wegen eines anderen Mangels Wandelung oder von neuem Minderung zu verlangen, nicht ausgeschlossen. A római jogi *remissio*, lásd fent, itt is szembevetendő.

62 *H. Koziol – R. Welser*: Grundriß des Bürgerlichen Rechts. Band I. Allgemeiner Teil und Schuldrecht, 10. Aufl. Wien 1995, 258/259. Ausztriában a szavatossági jogok érvényesítésére átfogó reformot dolgoznak ki napjainkban, ld. ehhez *U. Teplitz*: Die geplante Reform des Gewährleistungsrechts, *DAP* 5 (1994/95) 266-275. A kellékszavatossági jog problémáihoz Ausztriában ld. *W. Posch*: Wirtschaftliche Blätter 7 (1993) 101- és k.

Éva Jakab

„Die Berechnung der Minderung im Sachmängelprozess“

I

Das geltende ungarische Privatrecht kennt keine feste Regel zur Berechnung der Minderung. Weder das Bürgerliche Gesetzbuch (Ptk), noch die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes oder die rechtswissenschaftliche Lehre bieten ein gefestigtes Modell, nach dem das Problem in der Rechtsprechung ausgewogen und einheitlich gelöst werden könnte. § 306 (1) Ptk zählt zwar die Kriterien auf, die den Richter bei der Berechnung der Minderung leiten sollen: Auszugehen sei vom vertraglich vereinbarten Kaufpreis, weiters können der objektive Wert der Sache und die Kosten der Behebung der Mängel berücksichtigt werden, es bleibt jedoch unbestimmt, in welcher Relation diese drei Anhaltspunkte (Preis, Wert, Reparaturkosten) zueinander stehen sollen (s. insbes. Anm. 4 und 5 des Aufsatzes mit Übersicht über die einschlägige ungarische privatrechtliche Literatur). Diese „Gesetzeslücke“ hat dazu geführt, dass die (sonst eher raren) Streitverfahren aus Minderungsansprüchen meistens durch alle Instanzen der Judikatur gehen, aber auch das zuletzt ergangene Urteil bleibt unbefriedigend.

Der vorliegende Beitrag greift die jüngste Entscheidung des Privatrechtlichen Kollegiums des Obersten Gerichtshofes auf (BH 1995/4. 2/2). Es geht um einen Immobilienkauf, dessen Sachverhalt wie folgt lautet: A hat von B ein Grundstück mit Haus gekauft. Der Kaufpreis wurde in der Kaufurkunde mit 1,640.000 HUF bestimmt. Nach Besitzübergabe stellten die Kläger bald Mängel in der Isolierung des Hauses fest (Feuchtigkeit in den Wänden); sie teilten den Beklagten sogleich ihren Anspruch auf Minderung mit. Die Behebung der Mängel kostete 611.645. Der objektive Wert des Hauses (Kaufsache in mangelhaftem Zustand) betrug zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses 1,800.000. Die Käufer wollten die Behebungskosten (661.645) als Minderung geltend machen. Die Beklagten behaupteten, dass der unter ihnen vereinbarte Kaufpreis eigentlich 1,940.000 gewesen sei, wovon die Kläger nur 1.640,000 bezahlt hätten; sollte der Minderungsanspruch anerkannt werden, würden sie die Anrechnung der Differenz als Kompensation verlangen.

Im Urteil der ersten Instanz wurde die Minderung in der Höhe der Behebungskosten von 611.645 festgelegt; die Beklagten legten dagegen (erfolgreich) Berufung ein. Der offensichtliche

Fehler des Erstgerichts lag darin, dass es unterstellt hat, der Kaufpreis fiele mit dem objektiven Wert der Kaufsache in mangelfreiem Zustande und die Reparaturkosten mit dem Minderwert zusammen.

Die zweite Instanz reduzierte die Minderung auf 140.000, auf die Differenz zwischen dem unter den Parteien ausgehandelten (jedoch in der Kaufurkunde nicht aufscheinenden) Kaufpreis von 1,940.000 und dem geschätzten objektiven Wert der Sache zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses von 1,800.000. Es fällt sogleich auf, dass dieser Berechnungsmodus den Vertrag „korrigiert“ und die subjektive Äquivalenz (die Relation zwischen Leistung und Gegenleistung) außer Acht lässt. Diese Berechnung könnte nur dann zutreffen, wenn der objektive Wert der Sache in mangelfreiem Zustande mit dem Kaufpreis zusammenfielen. Das Urteil der zweiten Instanz hat allerdings den Vorzug, dass es von der Schätzung eines objektiven Wertes ausgeht. Der objektive Wert der Kaufsache in mangelhaftem Zustande zur Zeit des Kaufabschlusses ist ein wichtiges Kriterium, das allein jedoch zur korrekten Berechnung der Minderung nicht ausreicht.

Das Oberste Gerichtshof bestätigte die Entscheidung der zweiten Instanz, legte aber nur negative Kriterien als Richtlinien für die künftige Judikatur fest: Allein der objektive Wert der Kaufsache beim Kaufabschluss genüge nicht als Maßstab; die Kosten der Behebung könnten die Höhe der Minderung nicht automatisch ergeben (s. Anm. 6). Betrachtet man die ungarische Gerichtspraxis, sieht man, dass überwiegend dennoch die Behebungskosten als Minderung zugesprochen werden. Diese Praxis zeigt zwei schwere Fehler: Weder der objektive Wert wird geschätzt noch werden die Abmachungen (der unter den Parteien ausgehandelten Preis) berücksichtigt. Eine korrekt berechnete Minderung sollte die bei Vertragsabschluss vereinbarte Wertrelation zwischen Leistung und Gegenleistung (subjektive Äquivalenz) bewahren. Das Gericht hat hingegen in unserem Fall in den Vertrag „korrigierend“ eingegriffen und den wechselseitig ausgehandelten in einen „gerechten Preis“ verwandelt.

Die Unsicherheit in Gesetzgebung und Rechtspraxis gab Anstoß, mit einer historischen Analyse der Problematik anzusetzen.

## II

Der zweite Teil des Aufsatzes geht auf die historischen Wurzeln der Gewährleistung für Sachmängel ein. Es wird zunächst das Edikt der kurulischen Ädilen behandelt, das bekanntlich nur die Wandelung als Sachmangelanspruch regelte. Die Minderung scheint im ädilischen Prozess als

rechtspolitisch anzuerkennendes Begehren des Käufers Eingang gefunden zu haben (Gell. NA 4,2,5). Das Jumentumedikt überliefert bereits präzise diese alternative Klagemöglichkeit (D. 21,1,38 pr.; ähnlich auch Ulpian D. 21,1,19,6, s. Anm. 7–18). Der Minderungsanspruch wird in den antiken Quellen mit technischen Wendungen definiert, die bereits auf die Berechnung der Minderung schließen lassen: „um wie viel weniger (die Sache) wegen des Mangels wert ist“, oder „um wie viel weniger geklagt wird“; „um wie viel weniger (die Sachen) wert waren, als sie verkauft wurden“. Die schwerfällig wirkenden Ausdrücke bedeuten den Befehl des Magistrats an den Richter, im Streitverfahren (*apud iudicem*) eine objektive Wertschätzung (*aestimatio*) vorzunehmen. Der Wortlaut des Jumentumedikts (*vel quo minoris cum venirent fuerint*) lässt sogar vermuten, dass sowohl der Wert der mangelhaften als auch jener der (fiktiv) mangelfreien Sache bei Kaufabschluss geschätzt wurden (s. dazu Anm. 19–22).

Ulpian stellt in D. 21,1,38,13 (Verkauf eines Ochsenpans zu einem Gesamtpreis) darauf ab, dass bei Berechnung der Minderung der Kaufpreis und der objektive Minderwert der Sache zu berücksichtigen sind. Julian betont in D. 44,2,25,1, dass die Minderung sogar bis zu 100% gehen kann, wenn der Käufer die Sache in Kenntnis des Mangels gar nicht gekauft hätte. Auch Ulpian betont ausdrücklich in D. 21,1,61, dass das subjektive Werturteil des Käufers bei der Berechnung der Minderung ein wichtiges Kriterium ist: „um wie viel weniger der Käufer gekauft hätte, wenn er den Mangel gekannt hätte“ (ähnlich D. 19,1,13 pr.). Wertvoll sind noch die Informationen, die man in D. 21,1,31,16 Ulp. und D. 21,2,32,1 Jul. zur Berechnung der Minderung findet: Beide Juristen verneinen die Gefahr einer *pluris petitio*, wenn der Käufer aufgrund mehrerer Mängel mehrmals klagt; Julian argumentiert, dass der Minderwert objektiv zu schätzen sei (s. Anm. 23–40).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das klassische römische Recht bei der Berechnung der Minderung einerseits den im Vertrag festgehaltenen Kaufpreis, andererseits den objektiv geschätzten Minderwert der Sache berücksichtigt hat. Rein logisch sind dabei zwei Varianten denkbar (s. dazu Anm. 41–45): a) Berechnung durch eine einzige Schätzung (der objektive Wert der mangelhaften Sache wird geschätzt; der Kaufpreis wird dann um diesen Betrag reduziert); b) Berechnung durch zwei Schätzungen (des Wertes der mangelhaften und der mangelfreien Sache, wodurch man einen objektiven Minderwert bekommt, der vom Kaufpreis abgezogen wird).

Die erste Variante scheint zu einem gerechten Ergebnis zu führen, weil bei der Berechnung der Minderung einerseits der Kaufpreis, andererseits der eine objektive Schätzung des Mangels

berücksichtigt werden. Die Reduzierung des Preises um den objektiven Minderwert wegen des Mangels scheint das gestörte Verhältnis von Leistung und Gegenleistung optimal zu korrigieren. In der Pandektistik wurde diese Variante lange bevorzugt (s. Anm. 46–47). Problematisch bleibt jedoch, dass damit unterstellt wird, der Kaufpreis entspräche dem objektiven Wert der Sache in mangelfreiem Zustande; das Ergebnis steht einem „behördlich festgesetzten Preis“ nahe. Die zweite Variante beseitigt diese Schwäche; hier kommt das Preis-Leistungs-Verhältnis besser zum Ausdruck. Wahrscheinlich sind bereits die Römer zu diesem Ergebnis gelangt (s. Anm. 48–53). In dieser Berechnungsmethode wird die subjektive Äquivalenz berücksichtigt: Der Richter setzt keinen „gerechten Preis“ fest, sondern bleibt im Rahmen des vereinbarten Kaufpreises. Es wird jedoch die Relation zwischen dem Kaufpreis und dem objektiven Wert der Kaufsache zum Zeitpunkt des Kaufabschlusses nicht berücksichtigt.

Anschließend wird im Beitrag die zweite Berechnungsvariante probeweise auf den Ausgangsfall aus der ungarischen Gerichtspraxis (Hauskauf, Entscheidung OB 1995/4. 2/2) angewendet.

### III

Der dritte Teil des Beitrags bietet einen kurzen Überblick über die Berechnung der Minderung in den dem ungarischen historisch nahe verwandten modernen europäischen Privatrechten. Angesichts der Hauptströmungen der ungarischen Privatrechtsgeschichte handelt es sich dabei vor allem um Deutschland und Österreich. Die deutsche Rechtswissenschaft hat bereits im 19. Jh. einen großen Einfluss auf die ungarische Privatrechtslehre ausgeübt (wissenschaftlicher Transfer). Das ABGB war im 19. Jahrhundert sogar kurz geltendes Recht in Ungarn. Auch übte die österreichische Pandektistik und Rechtsprechung ihre Wirkungen aus.

Im Beitrag wird vor allem § 472 (1) BGB dargestellt, der das Problem der Berechnung der Minderung gesetzlich regelt (s. Anm. 54–61): „Bei der Minderung ist der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Verkaufs der Wert der Sache in mangelfreiem Zustande zu dem wirklichen Werte gestanden haben würde.“ Der herabgesetzte Preis steht in derselben Relation zum vereinbarten Kaufpreis, wie der „Ist-Wert“ der Sache zum „Soll-Wert“. Erst hier ist die subjektive Äquivalenz voll gewahrt. Die Problematik der Berechnung wird in der rechtswissenschaftlichen Lehre und in der Gerichtspraxis Österreichs nach denselben Kriterien

bewertet (s. Anm. 62). Der Beitrag gibt schließlich einen kurzen Überblick über die verschiedenen Auffassungen in der modernen deutschen und österreichischen Zivilistik.

Abschließend wird die moderne „internationale Berechnungsmethode“ auf den Ausgangsfall angewendet. Der auffällige Unterschied im Ergebnis (nicht 611.645 oder 140.000 sondern 353.000) spricht für sich: Die Gerichtspraxis und die Lehre sollte auch in Ungarn diese einfache Berechnungsmethode als Standard einführen.