



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.088/2025/7.

A felperes:

felperes1 (cím1.) I. rendű;

felperes2 (cím1.) II. rendű

A felperes képviselője:

Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (cím2, dr. Horváth Gábor Péter ügyvéd)

Az alperes:

alperes1 (cím3)

Az alperes képviselője:

Dr. Komlódi András ügyvéd (cím4)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperesek (56. sorszám alatt)

A per tárgya:

szavatossági igény érvényesítése

Az elsőfokú bíróság:

Pécsi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

18.P.20.334/2023/53. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek egyetemlegesen 381.000 (háromszáznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. és a II. rendű felperest, hogy fizessen meg egyetemlegesen 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint meg nem fizetett fellebbezési eljárási illetéket az államnak, az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára az esedékesség napjáig. Az esedékesség napja a jelen határozat meghozatalát követő 60. nap. Az illeték megfizetése során a közlemény rovatban a Pécsi Ítéltábla megnevezését, a jelen határozat ügyszámát, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát fel kell tüntetnie.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a helység1 belterület helyrajzi szám1. helyrajzi szám alatti, cím1. szám alatt található, 1521 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan az alperes kizárólagos tulajdonában állt. Az ingatlanon található épület becsült építési ideje 1936-1938, korabeli szerkezetekkel és technológiával, az eredeti tervrajzok szerinti falazat 45 cm, míg az íves felületeken és a belső középőfalakon 40 cm vastag. A telek az épület felé lejtő terepen helyezkedik el, a földszint kert felőli része a terepszintbe süllyesztett. A belső háromszintes épület földszintjén – az eredeti tervrajzok szerinti elnevezéssel – fogadó, étkező, főző, kamra, mosó-szárító és kazán megjelölésű helyiségek találhatók, továbbá a lakószintre vezető lépcső és a fogadó helyiségből, a korábban külső terasz, jelenleg beépített télikert. A földszinten található mosdó-zuhanyzó (mosó-szárító) helyiség északi falazata teljes egészében, a nyugati falazata részben a talajszint alatt helyezkedik el. A mosdó -zuhanyzó helyiség aljzata és oldalfal burkolata mázas kerámia. A földszinten található fogadó helyiség nagyrészt a terepszint alatti, ablakokkal a déli oldali falazatán rendelkezik, három oldalról zárt, „zsák” helyiség, az ablakok sem nyílnak a szabadba, hanem a terasz alatti már műanyag nyílászárókkal rendelkező télikert helyiségbe, így a szellőztetés, a friss levegő bevezetése nem megoldott. A befedett télikert oldala, illetve a földszinti alsó lépcsőház is a föld alatt van. A földszint terepszintbe süllyesztett falazatai függőleges talajnedvesség elleni szigetelése – ha készült is – tönkrement állapotban van, a teljes szigetelési funkcióját nem tölti be, nedvesedést okoz. A földszinti falazatok alatti és a földszint padozati talajnedvesség, talajpára elleni szigetelés nem készült. Az épület építéskor hatósági szabályozás a vízszigetelések tervezésére nem volt.
- [2] Az alperes 1984. évben vásárolta meg az ingatlant, akkor felújítási, beruházási munkákat végzett, majd 2016-2017-ben a lakóházon az összes homlokzati ablakot hőszigetelt üvegezéssű, műanyag szerkezetesre cserélte, a lakóház homlokzati íves felületein 10 cm közetgyapot, a sík felületeken 10 cm grafit szigetelés került felhelyezésre vékonyvakolattal lezárva, XPS zárt cellás lábazati hőszigetelés is készült 38-54 cm magassággal, vékonyvakolattal lezárva a térburkolat aljáig leeresztve, a fogadó helyiségben lévő cserépkályha elbontásra került, a kéményt megszüntették, napelemeket helyeztek el, és hőszivattyút telepítettek. 2018-2019. évben a tetőhéjázat cseréje történt, az első szinten aljzat kiegyenlítésre és burkolat cserére, valamint a tetőtéri szinten új fürdőszoba kialakítására került sor. 2022 januárjában a fogadóhelyiségben kandalló került elbontásra, itt és az étkező helyiségben a villanykapcsolók magasságáig festés történt. Az alperes a földszinti fogadót raktárként, korábban irodaként használta, ott a párasodás miatt folyamatosan párátlanító készüléket működtetett. A földszinti helyiségek párasodásának, nedvesedésének, vizesedésének legfőbb oka az, hogy amennyiben az építés időszakában meg is történt a földszint terepszintbe süllyesztett falazatai függőleges, illetve ezen falazatok és a földszinti padozati talajnedvesség elleni szigetelés, az jelenleg már tönkrement állapotban van, az ilyen korú épületnél ez nem lépi túl az elhasználódás mértékét. A földszinti étkező fallal érintkező külső nyitott terasz mészkő lap burkolata részben töredezett, részben pótolta, javított, a repedéseken keresztül a burkolat alá szivárgó nedvesség az étkező külső falát nedvesíti a lábazati hőszigeteléssel ellátott rész alatt, ahonnan a kapilláris nedvesség felszívódás a belső falazat és vakolat nedvesedését okozza. A földszinti étkező, fürdőszoba, kamra helyiségek belső ajtóit 50-60 évesek, a talajnedvesség, talajpára elleni szigetelés hiányai miatt nedvesek, korhadtak. A fürdőszoba, kamra falazatainak, a belső ajtók, szekrény nedvesedése szintén a 86-88 év alatt tönkrement szigetelés következménye. A mosdó, zuhanyzó helyiségben a talajból történő kapilláris nedvesség felszívódását, illetve a feltöltés oldali talajnedvesítését a kerámiaburkolat gátolja, ezért helyenként a kerámiaburkolat feletti burkolatlan vakolt

felületen rajzolódik ki. A kamra mind a négy falazata különböző magasságokban nedves. Az ingatlan nedvesedésével, vizesedésével kapcsolatos hiányosságok, hibák már legalább 30 éve fennállnak, a természetes elhasználódás következménye. A nedvesedés, vizesedés mértéke nem tekinthető jelentősnek, azonban a torlódó víz mennyiség és nyomása által keletkező nedvesedés, vizesedés kiküszöbölése csak teljes függőleges falszigeteléssel lehetséges.

- [3] A télikert helyiségben a nyílászárókat a déli oldalon a falsíkon kívül helyezték el, ahol a terasz peremnél függőeresz, közvetlenül a nyílászárók felett egyedileg gyártott, a falazatba befogott zárt függő ereszt építettek be. A szerkezetekből a csapadékvíz bádogos lefolyó csatornákon keresztül van kivezetve az előkertbe. A keleti homlokzatnál beton csapadékvíz-elvezető nyílt folyóka készült, amely innen a telekrészre hulló csapadékvizet a földszinti télikertbe vezető lépcső pihenője alatt átvezetve az utcafronti zöld területre vezeti. A földszinti télikertbe vezető lépcső, valamint a lépcső melletti feltöltött kis kert esetében is a víz beszivárog a talajba és a télikert keleti, valamint a fogadó helyiség déli falrészét nedvesítheti. Ami a lépcsőn lefolyik, illetve a kiskertet terhelő víz és hó nincs érdemben elvezetve. Ezzel szemben a tetőről történő vízelvezetés körben a ház körül műszakilag megoldott. A perbeli épület a korának és az ebből következő műszaki állapotának megfelelő mértékben, rendeltetésszerű használatra alkalmas volt az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában és jelenleg is.
- [4] Az alperes az ingatlant 2022-ben a cég1 ingatlanközvetítő cégen keresztül hirdette. Az online hirdetés szerint az épület nyílászárói nyolc éve kerültek teljes cserére, a ház külső 20 cm-es hőszigetelése és festése szintén ekkor lett megvalósítva. A hirdetéshez kapcsolódó fotókon több helyen látszik a vakolat, illetve a festés lepergése, a salétromosodás. A hirdetésre a felperesek az ingatlant 2022. március 19-én nézték meg az ingatlanközvetítőn keresztül, másfél óras szemrevételezést követően a felperesek azonnal az ingatlan újbóli megtekintése, szakemberrel, szakértővel történő ismételt megtekintése nélkül vételi ajánlatot tettek és foglalót is fizettek. 2022. április 2-án 99.000.000 forint vételár mellett a felek a perbeli ingatlanra megkötötték az adásvételi szerződést, a szerződés aláírását megelőzően a felperesek kézhez kapták a 2017-ben készült energetikai tanúsítványt, mely szerint a szigetelés vastagsága 10 cm „Rockwood Fixrock”. A szerződés 3. pontjában rögzítették, hogy a vevők az ingatlant az általuk megtekintett és megismert műszaki állapotban veszik meg, a 4. pontban kijelentik, hogy azt részletesen megtekintették. A 6. pont szerint az ingatlan vételára annak jelenlegi helyzetét, illetve állapotát tükrözi és a piaci viszonyoknak mindenben megfelel.
- [5] Az ingatlant a felperesek 2022 szeptemberében vették birtokba, majd észlelték a földszinti spájzban, miután a beépített szekrény leszakadt, a nedvesedés problémáját a fogadó földben lévő falnál is. Az alperes megkeresésükre a spájz, illetve egyéb jelen perben nem érvényesített hibák javítását elvégezte. A nedvesedés megszüntetése érdekében a felperesek 2022 őszén a lakóház héjazatáról levezető csapadék csatornákat – amelyek korábban a térbetonra vezették le a csapadékvizet a lakóház héjazatáról – földben, zárt csőben, az általuk beépített szintén zárt csőre kötötték, amely a csapadékvizet a telek keleti részére kiépített kövezett árokba vezeti.
- [6] A felperesek többször módosított kereseti kérelmükben hibás teljesítésből eredő kellékszavatossági jog címén a keresetben megjelölt 1.-6. alatti hibák kijavítási költségeinek megfizetését kérték 27.754.659 forint összegben, valamint a hőszigetelés hiányosságaival (7.hiba) összefüggésben árleszállítás címén 5.245.341 forint megfizetését kérték. Másodlagosan hibás teljesítésből eredő kellékszavatossági jogként az ellenszolgáltatás arányos leszállítása jogcímén 27.007.238 forint és ennek kamata megfizetésére kérték az alperest kötelezni. Kérték továbbá sérelemdíj címén 1.000.000 forint megfizetését. Keresetük

jogalapjaként a Ptk. 6:62.§-át, a 6:157.§ (1) bekezdését, a 6:159-162.§-át, a 6:165.§-át és a 6:166.§-át, továbbá a Ptk. 2:42-43.§-át, 2:48.§-át, 2:52.§-át és a 2:54.§-át jelölték meg.

- [7] Az elsődleges kereseti kérelmük kapcsán kifejtették, az alperes hibásan teljesített, a szerződés megkötésekor az ingatlan nem felelt meg a hirdetésben rögzítetteknek, illetve az adásvételi szerződésben foglaltaknak. A perbeli ingatlan alsó szintje rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Az alperes a hibákat nem ismerte el, a kijavításra nem volt hajlandó, ennek okán kéri a javítási költség, a hőszigetelés hiányossága kapcsán pedig árleszállítás megfizetésére kötelezni. A hibák nem újkeletűek, az adásvételi szerződés megkötésekor már megvoltak, a vizesedés már akkor jelentkezett. A sérelemdíjjal kapcsolatban előadták, hogy a mindennapi életvitelt megnehezítik azok a hiányosságok, amelyekkel kénytelenek immár egy éve együtt élni. Egy éve kilátástalan küzdelmet folytatnak az ingatlan problémáinak orvoslásával, ami sérti a magánlakás sérthetlenségéhez és az egészséghez fűződő jogukat. Az alperes hibás teljesítése és az azt követő időhúzó eljárása miatt nem tudják rendeltetésszerűen használni az ingatlanukat.
- [8] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy hibás teljesítés a használt házas ingatlannál csak akkor állapítható meg, ha a hiba független a használatától, az elhasználódás kiszámítható mértékét jelentősen túllépi, ami a jelen esetben bizonyítást nem nyert, a 87 éves ház a korához képest rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az alsó szint a megtekintéskor raktár volt, amiről a felpereseket tájékoztatta, a földszinti fogadó a funkciójának megfelel. Az energetikai tanúsítványt megkapták a felperesek a szerződéskötés előtt, az minden releváns információt tartalmazott az épületről. A sérelemdíj iránti igény körében utalt arra, hogy nincs sérelem, nem okozott vagyoni sérelmet a felpereseknek az, hogy javításokat kell végezni az ingatlanban, továbbá az, hogy az ingatlan nedvesedik, mindez nem sérti a személyiségi jogukat.
- [9] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kifejtette, a felperesek első kereseti kérelme a hibás teljesítésből eredő kellékszavatossági igényen alapul, ennek vizsgálatát a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményének megállapításai alapján végezte el. Rögzítette, hogy hibás teljesítés akkor állapítható meg, ha a szerződés tartalmához képest a szolgáltatás teljesítése hibás, ugyanakkor nincs hibás teljesítés, amennyiben a jogosultnak a szolgáltatás teljesítéskori hibájára, valamint fogyatékosságára számítania kell, arra fel kell készülnie. Az adásvételi szerződésben szereplő ingatlan egy használt ingatlan, ennek megvásárlása esetén a vevőknek számítania kell azokra a hibákra, amelyek a használatával, avulási idővel, annak számítható mértékével összefüggésben állnak. A felperesek által megjelölt hibák három csoportba oszthatók: 1. a vizesedésből eredő hiba, 2. a csapadékvíz-elvezetés hibája, 3. az utólagos hőszigetelés vastagsága az ingatlannal kapcsolatos online hirdetésben megadott 20 cm helyett 10 cm. A szakvélemény alapján tényként rögzítette, hogy a földszinti helyiségek nedvesedésének, vizesedésének legfőbb oka a földszint terepszintbe süllyesztett falazata függőleges talajnedvesség elleni szigetelésének és a földszint padozat talajnedvesség elleni szigetelésének hiánya, illetve tönkrement állapota. Az ilyen korú épületnél ez az elhasználódás mértékét nem lépi túl, ezzel számolni kell. Az ingatlan felső két szintje lakhatásra alkalmas, az alsó szintje a fogadó és a kazán megjelölésű helyiségek a földbe vannak, ezt a felperesek a szerződéskötéskor láthatták, illetve láthatták azt is, hogy a fal vizes. A vizesedésből eredő műszaki hibák tehát az épület korából, annak használatából erednek, az elhasználódás mértékét nem lépik túl, így az alperes terhére hibás teljesítés nem állapítható meg. Utalt arra is, hogy a felperesek számára ismert hiba volt a vizesedés, az utólagos bizonyítási indítványként előterjesztett szakvélemény-kiegészítés teljesítését szükségtelennek találta, mert ismert hiba esetén a hiba oka nem releváns. A csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatban a szakértő személyes meghallgatására utalva tényként megállapította, hogy a vízelvezetéssel kapcsolatos hibák, úgynevezett nyílt hibák közé

tartoznak, amelyeket a felperesek az ingatlan megtekintésekor is észlelhettek, azok nem voltak rejtve előttük. Őket terhelte annak bizonyítása, hogy a vízelvezetési hiba nem volt felismerhető a számukra, ezt azonban sikerrel nem tették. A külső hőszigetelés vastagságával kapcsolatosan a felek között nem volt vita abban, hogy az online hirdetés 20 cm-es külső szigetelés vastagságot tartalmaz. Az adásvételi szerződés aláírása előtt azonban a felperesek részére az alperes átadta az energetikai tanúsítványt, melyre az adásvételi szerződés 12. pontja is hivatkozik, ebben viszont az szerepel, hogy a külső szigetelés ténylegesen 10 cm vastag. A felek közötti kötelmi jogviszonyt az adásvételi szerződés és nem az ingatlanhirdetés keletkezteti, az adásvételi szerződésben hivatkozott energetikai tanúsítvány pedig igazolja az ingatlan külső hőszigetelésének tényleges vastagságát, így az alperes szerződésszerűen teljesített, az általa szolgáltatott dolog, az ingatlan ezen tulajdonsága a szerződésben rögzítetteknek megfelel, az alperes e körben sem teljesített hibásan. Erre tekintettel szükségtelennek találta a felperesek bizonyítási indítványának teljesítését e körben, amely ingatlanforgalmi, illetve energetikai szakértő kirendelésére irányult. Az elsődleges kereseti kérelmet alaptalannak találta, a sérelemdíjjal kapcsolatos másodlagos kereseti kérelmet pedig ugyanezen indokokra hivatkozva utasította el, az alperes nem teljesített hibásan, így ezzel okozati összefüggésben a felpereseket nem vagyoni sérelem nem érte.

- [10] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, elsődlegesen kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset teljesítését, másodlagosan a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 381.§-a alapján annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságot új eljárás és új határozat hozatalára kérték utasítani. Megsértett jogszabályhelyként az elsődleges fellebbezési kérelmük kapcsán a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:62.§ (1) bekezdését, a Ptk. 6:157.§ (1) bekezdését, a Ptk. 6:159.§ (1), (2) és (4) bekezdését, a Ptk. 6:160-161.§-át, míg a másodlagos fellebbezési kérelmük kapcsán a Pp. 300.§ (1) bekezdését, a 307.§-át jelölték meg.
- [11] Sérelmezték azt, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem megfelelően állapította meg a rezvezetékek tekintetében, az nem felel meg a valóságnak. Az ingatlan megtekintésekor az alperes valóban tájékoztatta őket, hogy az 50-es évek előtt épült a ház és az 1980-as évek óta tulajdonosa, azóta lakja, megmutatta az általa végzett felújításokat is. A földszinti ajtók korhadásával, rothadásával kapcsolatban azt a tájékoztatást adta, hogy 1984-ben csőtörés volt, sok víz lefolyt az alsó szintre, ezért vannak ilyen állapotban. Az ingatlan berendezése, a lambéria miatt nem voltak láthatók a falak sok helyen, az alperes a páráltanítóról valóban megadta a tájékoztatást. A 2017-es energetikai tanúsítvány tartalma lényegtelen, mert lehetséges, hogy az ingatlanban időközben munkálatokat folytattak. Az ingatlan földszinti helységeiben a megtekintés előtt másfél-két hónappal festés volt, a falazati vizesedést ezért nem láthatták, az nem vitás, hogy a kazán helyiségben látható volt a vizesedés. Az alsó szintet nem csak raktárként használják, hanem ott van a konyha és egy fürdőszoba is, az épületnek ez a szintje rendeltetésszerűen nem használható. Az alperes azzal teljesített hibásan, hogy az épület nem használható lakóházként, márpedig akként értékesítette, a korából nem következik automatikusan vizesedés, ennek ismeretében más vételárat alkudtak volna ki.
- [12] Sérelmezték azt, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte, az alperes nem megfelelően a adott tájékoztatást az ingatlan koráról, állapotáról, hibáiról, annak mértékéről. Fenntartották azt a tényállításukat is, hogy az eljárás során derült ki a szennyvíz-elvezetéssel problémák vannak, erre tekintettel ki kellett volna egészíteni a szakvéleményt, mert elképzelhető, hogy a vizesedésnek ez az oka. Amennyiben az alperes a hibáról tudott, úgy az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget.
- [13] Az alperes által hivatkozott jogesetek a régi Ptk. hatálya mentén elbírálandó ügyben születtek, így azt a jelen esetben már nem lehet figyelembe venni. Az elsőfokú bíróság releváns tények

közül szelektált, és nem kerültek olyanok rögzítésre, illetve mérlegelésre a bizonyítás körében, amelyek igazolták azt, hogy az alperes hibásan teljesített, a rejtett hibákért felel, vagy pedig valótlanul állította, hogy nem áll fenn hiba, és tévesen tájékoztatta a felpereseket, így a javítás költségeit köteles megfizetni. Fenntartották az árleszállítás iránti igényükre tekintettel a szakértői bizonyítás iránti indítványukat.

- [14] A másodlagos fellebbezési kérelem körében utaltak arra, hogy szakvélemény-kiegészítésének lett volna helye a hibaforrás feltárása végett. A szennyvíz-elvezetést nem megfelelően alakították ki, vagy az nem volt eredetileg hibás, hanem utóbb, de a szerződéskötés előtt rongálódott meg. Amennyiben a másodfokú bíróság úgy ítél meg, hogy a szükséges bizonyítás terjedelme miatt az a másodfokú eljárás kereteit meghaladja, úgy szükséges az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése.
- [15] A másodfokú eljárásban a felperesek további utólagos bizonyítás iránti kérelmet terjesztettek elő, a 2025. október 20-án végzett vizsgálatról videófelvételt csatoltak bizonyítékként. Kifejtették, a felvételen látszik a szennyvíz-elvezető cső hibája, illetve a dugulás, emiatt a szennyvíz elszívárog belőle, a beépítés hibás.
- [16] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Az elsőfokú bíróság - álláspontja szerint - a bizonyítás eredményét megfelelően mérlegelte, a tényállást helyesen állapította meg, helyesen rögzítette azt, hogy az épület korára tekintettel a felpereseknek szakértelem nélkül is számítaniuk kellett arra, hogy a használatból, az épület korából, a korabeli építési technológiából következően fennállnak olyan hibák, amelyekért az alperes felelőssége nem áll fenn. A szigetelés hiányossága miatt fellépő vizesedés miatt a helytállási kötelezettsége nem áll fenn, az a természetes elhasználódás következménye. Utalt arra, hogy a használt házaspár ingatlan adásvétele esetén a köznap értelemben vett hibák, amelyek a hasznátság következményei a vevő terhére esnek, azokra számítani kellett. Önmagában a műszaki hiba fennállása ilyen esetben nem szükségszerűen eredményezi jogi értelemben vett hibás teljesítés megállapítását. A hőszigeteléssel kapcsolatos felperesi hivatkozás kapcsán utalt a tanúsítványra, ami egyértelműen rögzíti a falszigetelés 10 cm-es vastagságát, ezt az adásvételi szerződést megelőzően a felperesek megismerhették, az adásvételi szerződés ennek ismeretében kötötték meg. Az új tényállítás körében pedig kiemelte azt, hogy az ingatlan a felperesek uralmában van már évek óta, azon földmunkákat végeztek, egyéb, az ingatlan állapotát befolyásoló tevékenységük ugyan nem ismert, azonban karbantartás hiányára nem hivatkozhatnak, így új hibaokra való hivatkozás az évek óta tartó birtoklás után súlytalan.
- [17] A fellebbezés nem megalapozott.
- [18] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében – a (2) és (4) bekezdésben foglalt eltéréssel – az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a Pp. 371. § (1) bekezdés a)-d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak.
- [19] A Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a fellebbezésben fel kell tüntetni határozott kérelmet arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését, vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül, a d) pont szerint pedig meg kell jelölni azt az anyagi, illetve eljárási jogszabálysértést, amelyre a fellebbező a fellebbezését alapítja, kivéve, ha a felülbírálati jogkör gyakorlásának nem feltétele a jogszabálysértés.
- [20] A másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét a felperesek által megjelölt körben gyakorolta, az ebben a körben megjelölt jogszabálysértéseket, és a jogszabálysértés felperesek által megjelölt indokait vizsgálta.

- [21] A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Bár ezt másodlagos fellebbezési kérelemként jelölték meg, a másodfokú bíróságnak a Pp. 383. § (1) bekezdése folytán ezt a kérelmet kellett elsődlegesen vizsgálnia, ha ugyanis hatályon kívül helyezésre alapot adó ok fennáll, akkor az ítélet érdemi felülbírálatára nincs lehetőség.
- [22] A másodfokú bíróságnak a fentiekre tekintettel először arról kellett döntenie, hogy a felperesek által megjelölt eljárási szabálysértés miatt szükséges-e a Pp. 381. §-a alapján az eljárás megismétlése.
- [23] A felperesek a hatályon kívül helyezés iránti fellebbezésük indokaként arra hivatkoztak, hogy a bizonyítási eljárás mellőzése a Pp. 381.§ szerinti olyan eljárási szabálysértés, amely szükségessé teszi az ítélet hatályon kívül helyezését figyelemmel arra, hogy az eljárási szabálysértés az ügy érdemi eldöntésére kihatott.
- [24] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 252. § (3) bekezdését, mint hatályon kívül helyezési okot – a bizonyítás nagy terjedelmű kiegészítése – a Pp. már nem nevesíti. Ennek indoka egyrészt az, hogy másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének és az ehhez kapcsolódó másodfokú eljárásban hozható határozatoknak az átdolgozott szabályai folytán a bizonyítási kérdéseket a Pp. másként közelíti meg, másrészt önmagában a bizonyítás terjedelme nem hatályon kívül helyezési ok, ezért ezt nem kell külön szabályozni.
- [25] A felperesek fellebbezési hivatkozásával szemben az elsőfokú bíróság az általa szükségesnek ítélt körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a további bizonyítást a Pp. 276.§ (5) bekezdése alapján, mint a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelent mellőzte. A felajánlott bizonyítás akkor szükségtelen, ha a perben nem releváns tényre vonatkozik, a Pp. 266.§-a alapján bizonyítás nélkül is megállapítható, vagy ha a bizonyítandó tény valósága felől a bíróság már meggyőződött egyéb bizonyítékok alapján.
- [26] Az, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek által indítványozott további bizonyítás elrendelését szükségtelennek minősítette, nem eljárási szabálysértés, hanem jogszabály adta lehetőség, ami az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését nem alapozza meg (BDT2023. 4671.), ezért a másodfokú bíróság érdemben vizsgálta az elsőfokú bíróság ítéletét.
- [27] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi döntésével és a kifejtett jogi indokaival teljes mértékben egyetért, azt megismételni nem kívánja, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiakra utal:
- [28] A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen sérelmezték az elsőfokú bíróság ténymegállapítását az alperes által 1984. évben elvégzett felújítási munkák körében, például azt, hogy az alperes az alumínium vezetékeket nem cserélte rézvezetésekre. A másodfokú bíróság mellőzi ezeket a ténymegállapításokat az ítélet tényállási részéből (az ítélet indokolásának [5] bekezdése), mert nem szükségesek a kereset elbírálásához, erre nézve a keresetben nem volt tényállítás, a keresetben megjelölt hibák egyike sem az alperes által elvégzett felújításhoz kötődik, ezért bizonyítás sem volt erre.
- [29] A felperesek a keresetüket a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésére alapították, mely szerint a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. A Ptk. 6:123 § (1) bekezdése értelmében a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat.
- [30] Hibás teljesítés, szerződésszegés csak akkor valósulhat meg, ha a hiba (a hiba oka) a szolgáltatásban a teljesítés időpontjában benne volt. Ha a jogosult bizonyítja, hogy a

szolgáltatásban a rendeltetésszerű használatot érintő hiba van és ennek oka a teljesítés időpontjára visszavezethető, a kötelezett bizonyíthatja, hogy a jogosult a szolgáltatás hibáját a szerződéskötéskor ismerte vagy azt ismernie kellett. A kötelezett bizonyíthatja, hogy a jogosultnak a szerződés tartalma alapján a teljesítéskor milyen minőségű, milyen tulajdonságokkal rendelkező szolgáltatásra kellett számítania. A Ptk. a hiba szerződéskötéskori ismeretét nem a kellékszavatosság alóli kimentési okként, hanem a hibás teljesítés elemeként határozza meg. A kötelezett nem kimenti magát, hanem bizonyítja, hogy jogi értelemben nem történt hibás teljesítés. A „kimentés” nem a szolgáltatás szerződéskori esetleges megvizsgálására vonatkozik, hanem a felek megállapodásának tartalmára utal, arra, hogy a jogosultnak a szolgáltatás teljesítéskori hibájára, valamilyen fogyatékoságára számítania kell, arra fel kell készülnie (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez).

- [31] A gyakorlatban az adásvételi szerződések megkötése előtt a vevő a megvásárolni kívánt dolgot megtekinti, megvizsgálja és ehhez képest nyilatkozik a vételi szándékáról. Tipikusan ez a helyzet a perbeli használt ingatlan adásvételekor.
- [32] Az elsőfokú bíróság helyesen vélelmezte, hogy azokat a hibákat (1.-6. alattiak), amelyeket a vevők, a felperesek a kellően gondos, észszerű eljárás mellett felismerhettek (nyílt hiba) illetve ismerve a lakóház építési idejét, életkorát, hasznátsági fokát és az alperes által végzett részleges felújítást, számíthattak rá, elfogadták, ennek ismeretében vették meg az ingatlant.
- [33] Az elsőfokú bíróság helyesen utalt a használt dolgok adásvétele körében hosszú idő óta kialakult bírói gyakorlatra, a Ptk. hatályba lépése előtt hozott kúriai döntésekre, amit az EBD2015. P.5. számú elvi döntés megerősített. Használt dolog esetén, mivel a vevő a hasznátság ismeretében vette meg a dolgot, számítania kellett arra, hogy abban a természetes elhasználódásból származó hibák lehetnek. Használt dolog vétele esetén hibás teljesítés akkor állapítható meg jogi értelemben, ha a hiba független a hasznátságtól, illetőleg az elhasználódás számítható mértékét jelentősen túllépi.
- [34] A peres felek az adásvételi szerződést használt ingatlanra kötötték meg, a felperesek ismerték a felépítmény életkorát, adottságait – a földszinti helységek terepszintbe süllyesztett falazata, azok látható vizesedése, párátlanító berendezés folyamatos használata – azt, hogy az alperes vízszigetelési munkák nem végeztek. Az alperes az épület életkorához, hasznátsági fokához képest nem vállalt jobb állapotban lévő dolog szolgáltatását, jogi értelemben hibás teljesítés az alperes részéről nem állapítható meg.
- [35] A felperesek hivatkoztak arra, hogy az alperes úgy nyilatkozott, nem találkozott földszinti vizesedéssel, és ha nem találkozott vizesedéssel, akkor az egy rejtett hiba, rejtett hibák tekintetében pedig fennáll a hibás teljesítés miatti helytállási felelőssége. A lefolytatott bizonyítás alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a vizesedés jelei láthatóak voltak (az I. rendű felperes személyes előadásában is elismerte), egyrészt a festés felpúposodása, foltosodás, az ajtók vizesedése, a felperesek tudtak arról is, hogy párátlanító berendezés üzemelt a házban, tehát nem beszélhetünk rejtett hibáról.
- [36] Nem ért egyet a másodfokú bíróság a felpereseknek azzal fellebbezési érvelésével sem, hogy amennyiben a szerződés alapján jön létre a kötelelem, a hirdetés szövege és az ahhoz csatolt képek tartalma indifferens, ez esetben csak a szerződésben rögzített hibák tekintetében nem áll fenn az alperes felelőssége. A kötelmet a szerződés keletkezteti, és a fentiek szerint annak van jelentősége, hogy a hibák felismerhetők voltak-e, vagy nem, ennyiben jelentős a hirdetés, a fényképek és az előzetes tájékoztatás, megtekintés. A hibás teljesítés a szerződés tartalmához mérendő, a jelen szerződés 4. pontja pedig rögzíti, hogy a vevők „részletesen megtekintett és megismert állapotban” vásárolják meg az ingatlant.

- [37] A felperesek arra is hivatkoztak, hogy az alperes arról tájékoztatta őket, hogy a földszinti fa ajtószervezetek a korábbi, 80-as években történt csőtörés következtében korhadtak el. Valóban volt ilyen tájékoztatás, és azt is elmondta az alperes, hogy javította ezeket az ajtókat. A kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye azonban rögzíti, hogy az ajtón már a javított részek is elkorhadtak. A felperesek a megtekintéskor ezt látták és kellő gondosság mellett tudniuk kellett, hogy ez az állapot nem lehetett a korábbi, minimum 30 évvel ezelőtti csőtörés következménye.
- [38] A hibalista 7. pontjában megjelölt hőszigetelés vastagságának a hirdetésben, illetve az energetikai tanúsítványban megjelölt mérete valóban 10 cm-vel eltér. A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság jogi érvelésével, a szerződéskötés előtt a felperesek az energetikai tanúsítványt kézhez vették, ami a valós adatokat tartalmazza. Az, hogy az alperes esetleg más, ettől eltérő tájékoztatást nyújtott a felpereseknek nem a kellékszavatosság, nem a hibás teljesítés körében értékelendő kérdés. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen mellőzte a további - energetikai illetve ingatlanforgalmi - szakértő kirendelésére tett indítványt.
- [39] A felperesek a fellebbezésükben fenntartották azt a bizonyítási indítványukat, hogy a per során felismert szennyvízelvezetési hiba miatt szükséges a szakvélemény kiegészítése, ennek igazolására utólagos bizonyítékként Pp. 373. § (3) bekezdésére hivatkozva videofelvételt csatoltak.
- [40] A szennyvízelvezetés hiányosságát, illetve hibáját önálló szavatossági igényként a felperesek nem érvényesítették, hanem arra hivatkoztak, hogy elképzelhető ez a hiba okozza a fal nedvesedését. Az elsőfokú bíróság helyesen arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy a nedvesedést lehetett látni az adásvételi szerződés megkötése előtt, az alperes nem teljesített hibásan, erre tekintettel annak, hogy mi okozza a nedvesedést, a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége. Ezzel a másodfokú bíróság is egyetért, és annyival egészíti még ki ezt, hogy a szakértői vélemény szerint a szigetelés hiányosságai, illetve hibája a faldedvesedés oka, és ebből a szempontból, hogy ha megfelelő lett volna ez a szigetelés, akkor akárhonnan érkezik a víz, akár a szennyvízcső törése következtében, akár más okból, ez a nedvesedés nem jelentkezhetett volna.
- [41] A másodfokú bíróság a fentiekre tekintettel szintén szükségtelennek találta a további bizonyítást, a szakvélemény kiegészítésének elrendelését, ezért nem vizsgálta az utólagos bizonyíték benyújtásának eljárásjogi feltételeit sem.
- [42] A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság sérelemdíj fizetése iránti kereset körében kifejtett érvelésével, sérelemdíj iránti igényt a személyiségi jog megsértése alapozhatja meg, az alperes nem teljesített hibásan, tehát nem sértette meg a felperesek által megjelölt személyiségi jogaikat sem.
- [43] A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítélete helyes, megfelel a felhívott jogszabályi rendelkezéseknek, nem sérti a fellebbezésben megjelölt jogszabályhelyeket, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [44] A felperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért kötelezte a másodfokú bíróság a Pp. 83. § (1) bekezdése és a Pp. 87. § (1) bekezdése alapján a felpereseket az alperes másodfokú eljárásban a 17/2024.(XII.9.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja alapján felszámított az ügyvédi munkadíjból álló perköltsége egyetemleges megfizetésére.
- [45] A felperesek teljes személyes költségfeljegyzési joga folytán feljegyzett másodfokú eljárási illetéket a felperesek szintén egyetemlegesen kötelesek megfizetni a Pp. 83. § (1) bekezdése, a Pp. 101. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése, továbbá a polgári- és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és az állam által előlegezett költség

megfizetéséről szóló 30/2017.(XII.27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése alapján. A másodfokú bíróság az IM rendelet alapján tájékoztatta a felpereseket az illetékfizetés módjáról, illetve a nem fizetés jogkövetkezményeiről.

Pécs, 2025. december 11.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró