



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Pfv.V.20.603/2023/2.

A tanács tagjai: Dr. Bartal Géza a tanács elnöke
Dr. Cseh Attila előadó bíró
Dr. Csesznok Judit Anna bíró

Dr. Puskás Péter bíró
Szolnokiné dr. Csernay Krisztina bíró

A felperesek: felperes1 I. rendű
(cím1)
Herédi-Juza Szilvia II. rendű
(cím1)

A felperesek képviselője: ügyvédi iroda
ügyintéző dr. Újvári Zoltán ügyvéd
(cím2)

Az alperesek: alperes1 I. rendű
(cím3)
alperes2 II. rendű
(cím4)

Az alperesek képviselője: Dr. Király Martin Péter ügyvéd
(cím5)

A per tárgya: Hibás teljesítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
Alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
53.Pf.635.903/2022/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság
15.P.XXI.21.748/2021/13. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes keresete és az alperes védekezése

[1] A felperesek keresetükben az alperesek 5.000.000 forint és járulékai egyetemleges megfizetésére kötelezését kérték a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:159. § (2) bekezdés b) pontja alapján árleszállítás jogcímén.

[2] Keresetük ténybeli alapjaként előadták, hogy az alperesekkel mint eladókkal 2019. november 12. napján ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a város kerület, belterület szám helyrajzi számú, természetben az cím1 szám alatti ingatlan 222/512 tulajdoni hányadára, egymás között egyenlő arányban. Az ingatlant a szerződéskötést megelőzően több alkalommal megtekintették, majd azt követően a birtokbaadásig is, melynek során építész és szigetelési szakértő véleményét is kikérték, mivel a fal gipszkartonnal volt takarva és két szobában is szellőző nyílások voltak felszerelve a gipszkartonba. A felperesek állították, hogy az alperesek tájékoztatása szerint a falak kisméretű téglából épültek. Az ingatlan birtokbaadását követő felújítási munkák során, a gipszkarton leszerelését követően szembesültek azzal, hogy az ingatlan teherhordó és külső térelválasztó falai kétharmad részben vályogból készültek és csak a fennmaradó rész téglából. Mindezek alapján álláspontjuk szerint az alperesek hibásan teljesítettek, mivel az ingatlan a birtokbaadás időpontjában nem felelt meg a szerződéskötéskor meghatározott követelményeknek, mivel annak falazata az energetikai tanúsítvány szerint PoroTherm 30 cm-es falazat, azaz téglafal, a valóságban azonban vályogból készült. Álláspontjuk szerint az alpereseknek külön jelezniük kellett volna a vályogfalazat tényét, mert a téglafal lényeges körülménynek minősült.

[3] Az alperesek írásbeli ellenkérelme a kereset elutasítását célozta. Vitatták, hogy az energetikai tanúsítvány a szerződés részét képezne és hangsúlyozták, hogy amennyiben a téglafalazat a felperesek számára olyan lényeges körülménynek számított, úgy ennek a feltételnek a szerződésben kellett volna megjelennie. Vitatták, hogy a felperesek felé a téglafalazatot állították volna vagy azt, hogy az 30 cm vastag téglafalazat anyagból készült, tájékoztatásuk arra terjedt ki, hogy valószínűleg vegyes falazattal épült a ház, de az építésben nem vettek részt.

Az elsőfokú és a másodfokú bíróság ítélete

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[5] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem szempontjából releváns indokolása szerint a hibás teljesítés körében a jogszabályi, illetve a szerződésben meghatározott követelményeknek való megfelelést kell vizsgálni, továbbá általánosságban azt, hogy a szolgáltatott dolog alkalmas-e a rendeltetésszerű használatra. Kifejtette, nincs jogszabályi előírás arra, hogy vályog falazat mellett az ingatlan a rendeltetésszerű használatnak nem felel meg és a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményének mérlegelését követően arra a következtetésre jutott, hogy a téglafalazat lényeges szerződési feltétel sem volt. A felperesek által lényegesnek hivatkozott energetikai tanúsítvány kapcsán rámutatott, hogy azt a felperesek a szerződéskötés során ismerték meg, de már csak akkor, amikor a szerződés lényeges feltételeiben megállapodtak és az csupán adminisztrációs elemként jelent meg a szerződéskötés menetében. Az e dokumentumra vonatkozó, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó rendelkezéseit értelmezve megállapította, hogy a tanúsítvány nem része a szerződésnek. A szerződésszerű teljesítés részévé nem tett körülmény meg nem valósulása okán hibás teljesítést sem látott megállapíthatónak.

[6] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletet megváltoztatta és a keresettel egyezően marasztalta az alpereseket. Indokolása szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a kötelezően beszerzendő és a szerződéskötés során átadandó energetikai tanúsítványra vonatkozó jogszabályt, amikor annak rendelkezéseiből azt a következtetést vonta le, hogy a tanúsítvány és annak műszaki tartalma nem válik a szerződés részévé. Az adásvételi szerződés VI.6. pontját idézve kiemelte, hogy az energetikai tanúsítvány az alperesek megbízása alapján készült, amely a téglafalazatra egyértelmű adatot tartalmaz. Miután a falazatot az energetikai tanúsítványt készítő nem vizsgálta meg, az abban szereplő adatok ezen része az alperesek tájékoztatásán alapult, azonban az alpereseket a szavatossági felelősség alól nem mentesíti az, hogy a teljes falazat anyaga előttük nem volt ismert. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek számára lényeges körülmény volt a falazat anyaga, melyre abból következtetett, hogy a falvastagságot látva – figyelemmel a gipszkarton takarásra és az azon lévő szellőzőre – kifejezetten rákérdeztek a fal anyagára, és azt az alperesek által biztosított helyen meg is tekintették. Mindezek után elfogadta, hogy a felperesek nem tartották szükségesnek lényeges szerződési feltételként az írásbeli szerződésben rögzíteni az ismert tény, miszerint az ingatlan téglából épült.

A felülvizsgálati kérelem

[7] A jogerős ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és – kérelmük tartalmát tekintve – elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását kérték. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:7. § (1) bekezdését, 6:9.§-át, 6:63. § (2) bekezdését, 6:157. § (1) bekezdését, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdését és a 369. § (3) bekezdés a) és c) pontját és a Korm. rendelet 3. § (3) bekezdését jelölték meg.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[8] A felülvizsgálat értékhatár miatti kizártsága okán alperesek külön beadványban felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is előterjesztettek, amelyben kérték, hogy a Kúria a Pp. 409 § (2) bekezdés a) pont első fordulata alapján engedélyezze a jogerős ítélet felülvizsgálatát.

[9] Érvelésük szerint a másodfokú bíróság tévesen és okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy a szerződés lényeges tartalmi elemévé vált volna az energetikai tanúsítvány tartalma, illetve, hogy az a szerződés elválaszthatatlan részét képezné. Hivatkoztak a Kúria Pfv.21.253/2020/5. számú precedens határozatában foglaltakra, mely szerint a hibás teljesítés megítélésénél a felek szerződéséből, szerződéses akaratából kell kiindulni, azonban a szavatossági igény megalapozottságának megítélésakor az energetikai tanúsítvány nem perdöntő. E határozattal szemben áll a támadott jogerős ítélet, amely „perdöntő” jelleget tulajdonít az energetikai tanúsítványnak, azt az adásvételi szerződés részének tekinti.

[10] Az alperesek véleménye szerint, mivel abban az elvi jelentőségű jogkérdésben, hogy egy adásvételi szerződés részének tekinthető-e az adásvételi szerződéssel kapcsolatban készített energetikai tanúsítvány és annak műszaki tartalma anélkül, hogy ezt a szerződő felek kikötnék még nem született sem jogegységi határozat, sem a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett eseti döntés, és a bírói gyakorlat – utalva a hivatkozott precedens határozatra és a perbeli döntésre – nem egységes, ezért indokolt a felülvizsgálat engedélyezése a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont első fordulata alapján.

A Kúria döntése és jogi indokai

[11] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem megalapozott.

[12] Mindenekelőtt a Kúria arra mutat rá, hogy a Pp. szabályozásában a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem vizsgálata a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásnak elkülönülő, önálló kérelemre induló eljárási szakasza, amelyet csak annak eredményessége esetén követ az eljárás felülvizsgálati kérelmen alapuló érdemi része (Kúria Pfv.VI.20.764/2020/3.).

[13] Az engedélyezés iránti kérelem kötelező tartalmi kellékeit a Pp. 410. § (2) bekezdése határozza meg. A megsértett jogszabály pontos megjelölése mellett az engedélyezés iránti kérelem tartalma attól függ, hogy a fél az engedélyezést milyen okból kéri [Pp. 410. § (2) bekezdés c) pont *ca)* - *cd)* alpontok]. Bármelyik tartalmi kellék hiánya a Pp. 410. § (4) bekezdése értelmében önmagában megalapozza a felülvizsgálat engedélyezése iránt előterjesztett kérelem érdemi vizsgálat nélkül történő visszautasítását, illetve kizárja az adott engedélyezési ok érdemi vizsgálhatóságát (Kúria Pfv.VI.20.057/2020/2.). Arra, hogy kizárt felülvizsgálat esetén a kivételes engedélyezés egyes okai mikor teljesülnek, a Kúria az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás, a felek és jogi képviselőik eljárásának megkönnyítése érdekében meghozott, a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK véleményben (a továbbiakban: PK vélemény) adott iránymutatást.

[14] Amint arra már a Kúria több határozatában, így például a Pfv.V.21.294/2022/2., Gfv.V.30.561/2022/2., Gfv.V.30.562/2022/2. számú végzéseiben rámutatott, a Pp. 409. § és 410. § egybevetett tartalmából következően valamennyi engedélyezési ok – így a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont tekintetében is – alapvető törvényi feltétel, hogy a fél által az ügy érdemére kihatónak állított jogszabálysértés(ek) vizsgálata elvi jelentőségű jogkérdésben legyen szükséges. „Elvi jelentőségű jogkérdésnek” minősül minden olyan jogkérdés, amely

egy jogszabály rendelkezésének értelmezésével, az alkalmazandó norma alapvető tartalmával és az ahhoz kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekkel összefügg (PK vélemény 1. pont indokolása). Az alperesek az általuk megfogalmazott kérdés (az adásvételi szerződés részének tekinthető-e az azzal kapcsolatban készített energetikai tanúsítvány) tekintetében nem jelöltek meg olyan konkrét jogszabályhelyet, amelynek normatartalma, vagy jogkövetkezményei vizsgálata volna szükséges elvi jogkérdésként.

[15] Másrészt a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontjának első fordulata alapján a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében előterjesztett kérelem további feltétele, hogy a jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdéssel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban vagy az általa a BHGY-ban közzétett eseti határozatban – ideértve a Legfelsőbb Bíróság által 2012. január 1-jét megelőzően meghozott és a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLIX. törvény (Bszi.) 195. § (1) bekezdésében foglaltak szerint továbbra is „alkalmazható” irányelvben, elvi döntésben, kollégiumi állásfoglalásban vagy a kollégiumi véleményben értelmezett jogkérdéseket is – még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés vonatkozásában a bírói gyakorlat nem egységes, vagy az eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. Ha a fél erre az engedélyezési okra hivatkozik, az engedélyezés alapjául szolgáló eltérő bírói döntéseket az engedélyezés iránti kérelmében egyértelműen azonosítható módon – legalább a határozatot hozó bíróság nevének és a határozat számának feltüntetésével – meg kell jelölnie. Az alperesek ezen okra alapított engedélyezési kérelmének érdemi elbírálását kizárta, hogy az általuk hivatkozott kúriai határozat a BHGY-ban megjelent, azaz a Kúria az alperesek által felvetett kérdésben már kifejtette álláspontját, ezáltal a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pont első fordulata szerinti első feltétel nem állapítható meg.

[16] Nem elegendő ugyanakkor, hogy a Kúria a felmerülő elvi jelentőségű jogkérdésben még nem foglalt állást. Az is szükséges, hogy az engedélyezés iránti kérelemben a fél arra hivatkozzon, hogy az adott jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, azaz széttartó. Ha a fél erre az engedélyezési okra hivatkozik, az engedélyezés alapjául szolgáló eltérő bírói döntéseket az engedélyezés iránti kérelmében egyértelműen azonosítható módon meg kell jelölnie, legalább a határozatot hozó bíróság nevének és a határozat számának feltüntetésével, azzal, hogy a fél kizárólag másodfokon jogerőre emelkedett, vagy legfelsőbb bírósági határozatokra hivatkozhat. Ebben a körben a divergáló bírói gyakorlatot értelemszerűen a felülvizsgálattal támadott határozaton kívüli döntéseken keresztül kell bemutatni.

[17] Ehhez képest azonban az alperesek azonban csupán a perbeli jogerős döntést állították szembe egy eltérő tartalmú precedens határozattal, amely a fentiek szerint nem adekvát felülvizsgálat engedélyezését megalapozó hivatkozásként.

[18] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelemben előadott indokolás ezért nem alkalmas a felülvizsgálat megjelölt okból történő engedélyezésére, a Kúria pedig – a rendelkezési elvre [Pp. 2. § (2) bekezdés] tekintettel – nem engedélyezheti a felülvizsgálatot olyan okból, amelyre a fél nem hivatkozott az engedélyezés iránti kérelmében (PK vélemény 6. pont).

[19] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően eljárva megtagadta.

[20] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

A határozat elvi tartalma

[21] A Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban, az általa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett eseti határozatban még nem foglalt állást. Ha a fél erre az engedélyezési okra hivatkozik, az engedélyezés alapjául szolgáló eltérő bírói döntéseket (széttartó bírói gyakorlatot) az engedélyezés iránti kérelmében egyértelműen azonosítható módon, legalább a határozatokat hozó bíróság nevének és a határozatok számának feltüntetésével meg kell jelölnie azzal, hogy kizárólag másodfokon jogerőre emelkedett, vagy legfelsőbb bírósági döntésekre hivatkozhat.

Az alkalmazott jogszabályok

[22] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 409. § (2) bekezdés *a)* pont, 411. § (1) és (2) bekezdés

Budapest, 2023. június 28.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó bíró, Dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró, Szolnokiné dr. Csernay Krisztina s.k. bíró