



A Fővárosi Ítéltábla Dr. Mátyás Mónika Ügyvédi Iroda (cím7; ügyintéző: dr. Mátyás Mónika ügyvéd) által képviselt Felperes1 cím3) I. rendű és Felperes2 cím3) II. rendű felpereseknek – a Vasenszki Ügyvédi Iroda (cím10; ügyintéző dr. Vasenszki Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt Alperes1 (Cím2.) alperes ellen szavatossági jog érvényesítése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2022. október 10-én kelt 4.P.20.448/2018/95. számú ítélete ellen a felperesek 98. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felpereseknek személyenként 16.640.000 (tizenhatmillió-hatszáznegyvenezer) forintot és abból 16.000.000 (tizenhatmillió) forint után 2014. október 2. napjától, míg 640.000 (hatszáznegyvenezer) forint után 2015. május 11. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 6.569.188 (hatmillió-ötszázhatvankilencezer-száznyolcvannyolc) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy fizessen meg a részükre egyenlő arányban összesen 33.280.000 forintot és abból 32.000.000 forint után 2014. október 2. napjától, míg 1.280.000 forint után 2015. május 11. napjától a teljesítés napjáig a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti mértékű kamatot. A felperesek a 32.000.000 forintot hibás teljesítés miatt az ellenszolgáltatás arányos leszállítása jogcímén, míg 1.280.000 forintot hibás teljesítés miatt kártérítés jogcímén érvényesítették. Kérték továbbá az alperes perköltségben való marasztalását. Kereseti kérelmük jogalapját a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdésére, 6:159. § (1) bekezdésére, 6:159. § (2) bekezdés b) pontjára és 6:174. §-ára alapították. Előadták, hogy az alperessel ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, a birtokbavételt követően azonban a lakásban a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, repedések jelentek meg. Az alperes a hibákról tudott, mert a társasházban korábban több műszaki szakértői vélemény is készült. Az alperes ezért köteles a vételár arányos leszállítására, amelynek összegszerűségét a közjegyzői eljárásban készült igazságügyi szakértői véleménnyel támasztották alá.

[2] Az alperes ellenkérelmében a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésére és 6:162. §-ára hivatkozással kérte a felperesek keresetének elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását. Vitatta a hibás teljesítés tényét, hivatkozott arra, hogy az ingatlan 1929-30-ban épült, és hogy a felperesek az ingatlant többször is megtekintették, az ingatlan állapotát ismerték. A felperesek a perindítás előtt a hibákról nem tájékoztatták az alperest.

[3] Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította és a kötelezte őket az alperes perköltségének viselésére.

[4] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek és az alperes 2014. május 27. napján kötöttek adásvételi szerződést, amellyel az alperes értékesítette az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, Budapest II. kerület belterület helyrajzi számon nyilvántartott, természetben cím3 alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 110 négyzetméter alapterületű, lakás megnevezésű társasházi ingatlant az alapító okiratban meghatározott, ahhoz tartozó helyiségekkel, valamint a társasházi közöstulajdonból hozzá tartozó 150/1000 eszmei tulajdoni hányadát 64.000.000 forint vételár ellenében. A szerződés 9. pontja szerint az alperes kijelentette, hogy az ingatlannak legjobb tudomása szerint rejtett hibája nincs, a vevők – a felperesek – az ingatlant megtekintett állapotban vásárolják meg. Az alperes tájékoztatta a vevőket arról, hogy a társasház 1929-30-ban épült. A felperesek a vásárlást megelőzően többször voltak az ingatlant megtekinteni. A felperesek 2014. október 2. napján léptek az ingatlan birtokába. A felperesek személyenként 1.280.000 forint vagyonátruházási illetéket fizettek meg.

[5] Az alperes 2006. évben a lakást teljeskörűen felújította; a teljes gépészetet, elektromos hálózatot kicserélte, új kültéri és beltéri nyílászárókat tett a lakásba, továbbá a szennyvízcsatorna vezetékét a lakáson kívül is két méter hosszan kicseréltette. Az ingatlan a újságnév című lap 2012. április-május havi számában meg is jelent. Az alperes 2006-2014. között a társasház számos ügyében eljárta, a közgyűléseken jegyzőkönyv-hitelesítő volt. A társasház megrendelésére készült a szakértő cég talajmechanikai szakvéleménye, valamint a szakértő cég1 által készített statikai szakvélemény. Ezen „szakvélemények” megállapították, hogy az épület alapok alatt térfogatváltozás szempontjából veszélyes agyagtalaj található. Talajvízzel számolni nem kell, de rétegvizek bármely mélységben előfordulhatnak. Az épület belső feltárt pilléralapjának mélysége a lépcsőház járószint alatt mindössze egy méter és ez a duzzadásra, térfogatváltozásra hajlamos agyagtalajoknál nem optimális kialakítást jelent. Az épületen süllyedési károsodások keletkeztek, melynek oka alapvetően az épület nem túl mély alapozására, alápincézetlenségére, vegyes szerkezeti rendszerére és a duzzadó térfogatváltozó agyagtalaj kellemetlen tulajdonságaira vezethető vissza. A vizsgált épület teherbírás szempontjából egyébként kielégítő alapozási rendszere, az adott térfogatváltozó altalajon való megfelelő alapozási szerkezetnek nem felel meg (ehhez a tapasztalatok alapján körülbelül két méteres takarás lenne szükséges). Ezen szakértői megállapításokról az alperes tudomással bírt, mivel ezek a társasház megrendelésére készültek.

[6] A felperesek 2016. év végén és 2017. év elején észlelték az első hibákat, 2017. év második felében már kétujjnyi repedések voltak láthatók a válaszfalakon, illetve a főfalakon is megjelentek repedések, a fürdőszoba csempéje is elkezdett leválni és az ingatlanban nincs olyan fal, amelyen ne lenne repedés. A felperesek 2018. január 8-án igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló nemperes eljárás lefolytatása iránti kérelemmel fordultak közjegyző neve közjegyzőhöz, aki szakértő1 igazságügyi szakértőt rendelt ki. A szakértő véleménye szerint az ingatlanban lévő hibák döntő többsége lényegében nem javítható gazdaságosan (alapozási, illetve altalaj eredetű a probléma, amelyhez erre kevésbé méretezett alapozás is társul), ezért maximum két- három évente a teljes felújítást - javítást meg kell ismételni, és mivel a hibajavítás csak látszólagosnak minősíthető, ezért ezek gyakorlatilag gazdaságosan nem javítható hibák, amelyre tekintettel 50%-os értékcsökkenést állapított meg. A felperesek a per folyamán – 2019. július 19-én – az ingatlant 60.000.000 forint vételárért értékesítették.

[7] Az elsőfokú bíróság indokolásában a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 7. § (1) bekezdés 8. és 12. pontjára, valamint 170. § (2) bekezdés c) pontjára utalással kifejtette, hogy a felperesek kérelmszavatossági igényüket az alperessel szemben arra a tényre alapították, hogy az alperestől megvásárolt lakás hibái a társasházi ingatlan nem megfelelő alapozására (lásd duzzadó agyagtalaj, nem megfelelő mélységű alapozás) vezethetők vissza. A perben kirendelt szakértő2 igazságügyi szakértő szakvéleménye azonban egyértelműen azt állapította meg, hogy a perbeli lakásingatlan jelenlegi hibái nem az alapozás nem megfelelő voltával vannak összefüggésben, hanem a társasház nem megfelelő csapadékvíz- és szennyvíz-rendszerének súlyos károsodására vezethetők vissza. A perbeli szakértő véleményét az elsőfokú bíróság aggálytalannak és ellentmondásmentesnek találta, a feltett kérdésekre a szakértő teljeskörűen választ adott, a tényekkel és más szakértők véleményével nem állt ellentétben, így azt a bíróság ítélezése alapjául elfogadta. A felperesek a szakvéleményre észrevételt nem tettek, míg annak megállapításait utóbb az alperes elfogadta. A kirendelt szakértő2 szakértő szakvéleményét követően a felperesek a keresetük jogalapját képező tényállításukon nem változtattak, annak ellenére, hogy a szakértő a keresetük jogalapját képező tényállításukat nem támasztotta alá, sőt azzal ellentétes ténymegállapítást tett. A keresetben foglalt tényeknek meg kell felelnie a keresetben érvényesített jogalapnak. A perbeli szakvélemény tükrében a felperesek keresetének jogalapját nem támasztja alá a tényelőadásuk; maga az alperes is végig vitatta, hogy a társasházi lakás károsodása összefüggésben lenne a nem megfelelő alapozással, hiszen évek hosszú során hibamentesen használta azt. A felperesek tényelőadásához képest alperes is csak ezen tényekre vonatkozóan tudott védekezni. Az elsőfokú bíróság ezért a felperesek keresetét elutasította.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a Pp. 380. § (2) bekezdése alapján kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát, míg másodlagosan a Pp. 381. §-a alapján kérték az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Kérték továbbá az alperes kötelezését a perköltség viselésére.

[9] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete több okból is jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság az ítéletében a Pp. 7. § (1) bekezdés 12. pontjának nem a jelen perben alkalmazandó hatályos szövegét idézte, hanem a korábban hatályos törvényszöveget, ugyanis hivatkozott rendelkezését a 2020. évi CXIX. törvény 2021. január 1. napjától úgy módosította, hogy a Pp. 7. §-t érintő módosításokat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kellett. A módosított törvény szövege szerint már nem minősül keresetváltoztatásnak, ha a fél a keresetével összefüggésben előadott korábbi tényállításához képest eltérő vagy további tényre hivatkozik. Az elsőfokú bíróság ehhez képest arra alapította döntését, hogy a felpereseknek keresetet kellett volna változtatniuk a kérelmüket alátámasztó tényállítások módosításával, ennek hiányában azonban a keresetet el kellett utasítani. Az elsőfokú bíróság emellett tévesen értelmezte a Pp. 7. § (1) 8. pontjában írt jogalap fogalmát, mivel azt a felperesek tényelődásával azonosította. A Kúria álláspontja szerint a jogalap az az anyagi jogi jogszabályi rendelkezés, amely az alanyi jogot közvetlenül keletkeztető tényeket meghatározza és annak alapján az igény támasztására feljogosít. A jogalap tehát maga az anyagi jogi rendelkezés, amelyet a felperesek a kereseti kérelmükben az árleszállítás kapcsán a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésében, a 6:159. § (1) bekezdésében és (2) bekezdés b) pontjában, míg a kártérítés iránti kereset körében a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésében és 6:174. §-ában jelöltek meg. Az elsőfokú bíróság azonban összemosta a jogalap jogintézményét és a tényállításokat. A felperesek a perben kellékszavatossági igényt érvényesítettek, amelynek jogalapjaként megjelölt jogszabályi rendelkezések az igényt közvetlenül keletkeztető tényként a hibás teljesítést határozzák meg. Az elsőfokú bíróság iratellenesen rögzítette a felperesek által tett tényállításokat az ítélet [31] bekezdésében, és nem jelölte meg, hogy a felperesek mely nyilatkozata lenne az, amelyben a csak az ingatlan alapozási hibáira hivatkoztak volna. A felperesek az ingatlan hibáival kapcsolatos tényállításaikat azért nem változtatták meg, mert arra nem volt szükség, mivel a talajmechanikai szakértő is a felperesi álláspontot támasztotta alá. A felperesek előadták továbbá, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor a felperesek által benyújtott, az eljárás szabálytalansága elleni első kifogást figyelmen kívül hagyta, és azt az elsőfokú ítéletben sem bírálta el. Az elsőfokú bíróság ugyancsak jogszabályt sértett, amikor a felperesek második eljárás szabálytalansága elleni kifogásának is csak két kérdés vonatkozásában adott helyt, míg a harmadik kérdés vonatkozásában azt elutasította, ugyanakkor erről nem hozott határozatot és az elutasítást az ítéletében sem indokolta. Az elsőfokú bíróság jogszabálysértően rendelkezett a per során a második szakértő kirendeléséről, mivel a szakértői bizonyítás a korábbi eljárásban kirendelt szakértőtől szakértő kiegészítő szakvéleményével, illetve személyes meghallgatásával az ingatlan állapota, a hibák fennállása és az értékcsökkenés mértéke körében már lezárult. Az elsőfokú bíróság a szakértő meghallgatását követően a Pp. 317. § (1) bekezdés d) pontjában írt pervezetési kötelezettsége ellenére nem hívta fel a felek figyelmét, hogy a szakértő kiegészített szakvéleményével kapcsolatban további aggály merült volna fel. Ezt követően az elsőfokú bíróság a felperesek többszöri tiltakozása ellenére döntött a már lezárt bizonyítás körébe tartozó kérdések tekintetében is új szakértő kirendeléséről. Az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 307. § (1) bekezdését, 308. § (1) bekezdését, valamint 315. § (1) bekezdését, amikor annak ellenére határozott új szakértő kirendeléséről, hogy szakértőtől szakértő véleményével kapcsolatban semmilyen aggály nem merült fel. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményeket jogszabálysértően mérlegelte, amikor döntése alapjául szakértő2 szakértői véleményét fogadta el azzal, hogy az ellentétben áll a másik három egyébként egybehangzó szakértői vélemény tartalmával. Az elsőfokú bíróság ítélete a bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatban indokolást nem tartalmaz, így nem tér ki arra, hogy mi alapján választotta ki az egyébként jogszabálysértő módon kirendelt talajmechanikai szakértő véleményét a többi közül. Amennyiben pedig az elsőfokú bíróság észlelte, hogy szakértő2 szakértői véleménye ellentétben áll a többi egyébként egybehangzó szakértői vélemény úgy

erre fel kellett volna hívnia a felek figyelmét és feloldani a szakértői vélemények közötti ellentmondást. Az elsőfokú bíróság egyáltalán nem értékelte ugyanakkor a felperesek által csatolt közgyűlési jegyzőkönyveket, amelyek bizonyítják, hogy az alperes az ingatlan hibáit ismerte, beleértve a csapadékvíz és szennyvíz elvezető csatornarendszer hibáit is, amelyeket a korábban készült szakértői vélemények is tartalmaztak. Az elsőfokú bíróság nem oldotta fel az alperes által az ingatlanon végzett javításokkal kapcsolatos ellentmondásokat sem. Az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 279. § (1) bekezdését, amikor a felek tényállításait, a felek perben tanúsított magatartását, a bizonyítékokat és egyéb peradatokat nem vetette össze, és azokat nem értékelte egyenként és összességükben, hanem az ítélet alapjául indokolás nélkül kizárólag a szakértő2 által készített szakértői véleményt fogadta el. Az elsőfokú bíróság egyben megsértette indokolási kötelezettségét is, ugyanis a bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatos körülményeket nem fejtette ki.

[10] Az elsőfokú bíróság jogszabálysértően döntött az újabb szakértő kirendeléséről, mivel a perfelvétel lezárását követően az alperes nem terjeszthetett volna elő további bizonyítási indítványt, mivel nem álltak fenn a Pp. 220. §-a szerinti utólagos bizonyítás feltételei, tehát az indítványt az elsőfokú bíróságnak figyelmen kívül kellett volna hagynia. Az elsőfokú bíróság a talajmechanikai szakértői vélemény alapján hibás és iratellenes következtetéseket vont le. A felperesek álláspontja szerint az általuk előadottakat a szakértő2-féle szakértői vélemény is mindenben alátámasztotta. A szakértő megállapította, hogy a társasház alatt nedvesség hatására duzzadásra hajlamos talaj található, és hogy az ingatlan hibái fennállnak, illetve az ingatlan állapota romlott. A szakértő szerint a szomszédos ingatlanon végzett építkezés sem milyen hatással nem lehetett a perbeli társasházra. A szakvélemény maga is megállapítja a társasház alapozásának hibáit, amikor kifejti, hogy az alapozás az alatta található duzzadásra hajlamos talaj miatt kedvezőtlen, amellyel megerősíti a perben felhasznált korábbi szakértői véleményekben foglaltakat és igazolja a felperesi álláspontot. A szakértő ezt követően hívta fel a figyelmet arra, hogy az épület szennyvíz és csapadékvíz elvezető rendszere rendkívül elhanyagolt állapotú és súlyosan károsodott, amely lehetővé teszi, hogy a víz az épület alatti agyagréteget, amelynek következtében az épület egyes részei süllyedhetnek, ezáltal olyan épületmozgások jöhetnek létre, amelyek az épület szerkezeti elemeit károsítják. A felperesek kiemelték, hogy szakértő2 szakértő helyszíni szemlét megelőzően négy nappal felhőszakadással kísért zivatar vonult át Budapest felett. A szakértő társasház szennyvíz és csapadékvíz elvezető rendszerét nem vizsgálta meg, a megállapításait arra a körülményre alapozta, hogy a ház előtti vízakna tetejét felnyitva abban nedvességet észlelt. A szakértői vélemény ugyanakkor megállapította az ingatlan hibáinak fennállását, azaz épület alatti talajnak a nedvesség hatására való duzzadásra hajlamos tulajdonságát, illetve a társasház hibás alapozását. Ehhez képest az elsőfokú bíróság hibásan értelmezte és értékelte a szakértő megállapításait, mert azok nemhogy nem ellentétesek a többi szakvéleménnyel, hanem éppen azokat támasztják alá. A vízelvezető rendszerek lehetséges károsodását a korábbi szakértők is vizsgálták, az ezzel kapcsolatos megállapításokra szakértő2 szakértő is utalt, illetve saját megállapításai megtételénél a korábbi szakértői véleményekre támaszkodott. A társasház által megbízott szakértők véleményei részletezik a társasház süllyedéséhez vezető okokat, és javasolják a víz- és csatornarendszer felülvizsgálatát is. A közgyűlési jegyzőkönyvek pedig bizonyítják, hogy az alperes ezeket a szakértői véleményeket ismerte. A szakértő2-féle szakértői vélemény alátámasztotta a szakértő1-féle szakértői véleményben foglaltakat és a felperesi álláspontot, amely szerint a perbeli hibák nem javíthatónak minősülnek, mivel azokat gazdaságosan kijavítani nem lehet. Miután a felperesek a perben az ingatlan hibáinak fennállását a szakértői véleményekkel bizonyították, és igazolták azt is, hogy a hibákat az alperes ismerte, és az

alperes kimentésre tett kísérlete eredménytelennek bizonyult, ezért az elsőfokú ítélet megváltoztatása indokolt azzal, hogy az elsőfokú bíróságnak az ügy érdemére kiható eljárásjogi jogszabálysértéseinek orvoslása a másodfokú eljárásban is lehetséges.

[11] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eljárása szabályszerű és jogszerű volt, az elsőfokú ítélet megalapozott. Az alperes előadta, hogy a felperesi hivatkozással ellentétben a Pp. 7. § (1) bekezdés 8. pontjában foglalt normaszöveg nem változott, így az a perben alkalmazható. A felperesek a keresetüket a csatolt szakvéleményre és az abban megállapított tényekre alapították, és arra hivatkozva állították az alperes hibás teljesítését. A tényállás meghatározása a Pp. 170. § (2) bekezdése szerint a felperes kötelezettsége. Az alperes a felperesi tényelőadáshoz képest tudott védekezést előterjeszteni, így az eljárás során vitatta, hogy a károsodás összefüggésben lenne a nem megfelelő alapozással. Az elsőfokú bíróság helyesen és eljárási szabálysértés nélkül döntött szakértő2 szakértő kirendeléséről. A felperesek iratellenesen állítják, hogy az alperes a perfelvételt követően adta volna elő az új szakértő kirendelésére irányuló indítványát, illetve azt, hogy miért tartja aggályosnak a szakértő1-féle szakvéleményt. Az alperes írásbeli ellenkérelme is kifejezetten tartalmazza, hogy új szakértő kirendelését indítványozta, mert a felperes által csatolt szakvélemény több szempontból is aggályos. Az alperes a per során következetesen úgy nyilatkozott, hogy a lakás felperesek által jelzett állapota nem lehet összefüggésben a felperesek tényállításaiban megjelölt alapozási okokkal, azaz a korábbi szakvéleményünkben is feltárt okokkal, mivel ezek a hibák az alperes birtoklása alatt nem jelentkeztek. Az alperes tehát következetesen állította, hogy a szerződésben és a jogszabályban foglalt követelményeknek megfelelő lakást adott el a felpereseknek, tehát hibás teljesítés nem történt. A teljesítés hibáit a teljesítés időpontjára nézve kell vizsgálni, vagyis amikor a felek a szerződést megkötötték és az alperes az ingatlan birtokba adta. A szakértő1-féle szakértői vélemény a szakértő meghallgatása után is ellentmondásos és aggályos maradt, a szakértő alaptalanul hagyta figyelmen kívül, hogy a perbeli lakás a újságnév című újságban is megjelent 2012-ben, amelyből következik az a tény, hogy a lakás nem igényelt a szakértő által hivatkozott rendszeres felújítást, a lakást az alperes csak 2006-ban újította fel, és ezt az állapotot látták a felperesek is 2014-ben. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a bizonyítékokat, amikor az alperesi védekezésben foglaltakat helyesen értelmezve az ítéletét szakértő2 szakvéleményében írt aggálytalan megállapításokra alapította. Téves az a felperesi álláspont, amely szerint az épület alapozásának módja hibás lenne, ez ugyanis nem hiba, hanem állapot, amely megfelel az épület építésének idején alkalmazott építési módszernek. Ugyanígy nem minősül hibának az, hogy az épület alatt milyen a talaj. Az épület alapozása nem hibás, csupán az épület életkorából adódó jelleggel rendelkezik. Az épület életkorából és az ingatlan használt jellegéből adódó tulajdonságok nem minősülnek hibának és nem alapoznak meg szavatossági felelősséget. A felperesek az ingatlan többször látták, az építés évéről tudomással bírtak. A felperesek tévesen állítják, hogy a szakértő2-féle szakértői vélemény alátámasztja felperesi álláspontot, mivel a szakvélemény megállapítja, hogy a károsodás okai az eddig egyetlen szakértő által sem vizsgált szennyvíz és csapadék elvezető rendszer hibáival állnak összefüggésben. Az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz olyan megállapítást, hogy a szakértő2-féle szakértői vélemény ellentétben állna a három másik megelőző szakvéleménnyel, mivel a korábban eljáró szakértők egyike sem tárta fel megfelelő alapossággal a károsodásra vezető okokat, ugyanis a vízvezető rendszereket nem vizsgálták. A szakértő2 által feltárt állapotot tehát korábban senki nem vizsgálta, amelyből egyenesen következik az, hogy a feltárt okozati összefüggésről senki, tehát az alperes sem bírt tudomással, és hogy a felperesek sem erre a megállapításra

alapították a keresetüket. Az alperes tehát valós szavatossági nyilatkozatot tett az adásvételi szerződésben és szerződésszerűen teljesített, mivel az ingatlant mindvégig hibamentesen használta. Az alperes előadta továbbá, hogy az épület szennyvíz és csapadékvíz elvezető rendszere az alperesi tulajdonlás idején nem volt károsodott, amelyet igazol, hogy az alperesnél a felperesek által jelzett hibák nem jelentkeztek.

[12] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[13] A felperesek fellebbezése alapos.

[14] A felperesek másodlagos fellebbezési kérelme alapján először azt kellett vizsgálni, hogy történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. A felperesek több eljárási szabálysértésre is hivatkoztak, azonban ezek részben nem hatottak ki az érdemi döntésre, részben pedig nem a határozat hatályon kívül helyezését, hanem az elsőfokú ítélet megváltoztatását megalapozó körülmények voltak. Azt helyesen észlelték a felperesek, hogy az elsőfokú ítélet a Pp. 7. § (1) bekezdés 12. pontjának nem hatályos szövegét idézte, de ennek a per eldöntése szempontjából semmilyen jelentősége nem volt, hiszen a felperes az elsőfokú eljárásban sem keresetváltoztatásként, sem keresetváltoztatásnak nem minősülő módon nem módosított a keresete ténybeli alapján, ezért mindegy, hogy ha változtatott volna, azt keresetmódosításnak kellett volna-e tekinteni. A Pp. 7. § (1) bekezdés 8. pontja szerinti jogalap fogalmának téves értelmezésére irányuló hivatkozás azért nem alapos, mert az alkalmazandó anyagi jog és a perbe vitt tények viszonya az ügy érdemére tartozó kérdés. Az elsőfokú bíróság az ítélet [27] pontjában helyesen definiálta a jogalap fogalmát, azonban – a későbbiekben kifejtettek szerint – a felperesek által érvényesített alanyi jog fennállását megalapozó tények körét valóban tévesen értékelte, ezt azonban az elsőfokú ítélet érdemi felülbírlata körében kellett figyelembe venni. Ugyanez irányadó a felperesek által állított iratellenesség kapcsán is, az ugyanis nem eljárásjogi kérdés, hogy a bíróság a felek előadása alapján mely tényeknek tulajdonít jelentőséget. A felperesek az eljárás szabálytalansága ellen egy kifogást terjesztettek elő 2022. január 17. napján, amelyet a 2022. április 21. napján kelt beadványukban megismételtek. A kifogást az elsőfokú bíróság a 73. sorszámú végzésével elbírálta, és annak részben helyt adott azzal, hogy a szakértőnek feltett kérdések körét megváltoztatta, tehát eljárási szabályt ebben a körben nem sértett. Lényeges eljárási szabálysértés a perbeli szakértő kirendelése során sem történt, mivel az újabb szakértő kirendelését az alperes által felvetett, a szomszédos építkezésnek a perbeli ingatlan állékonyságára gyakorolt hatásával kapcsolatos kérdések körében a felperesek sem ellenezték, illetve a szakértő személyére nézve az alperessel egybehangzó indítványt terjesztettek elő. Az újabb szakértő kirendelésére vonatkozó indítványt már az alperes érdemi ellenkérelme is tartalmazta, vagyis annak teljesítéséhez a Pp. 220. §-a szerinti feltételeket nem kellett vizsgálni. Az újabb szakértőt az elsőfokú bíróság valóban nyilatkoztatta a korábbi szakértő véleményével érintett körben is, ez azonban nem olyan eljárási szabálysértés, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése felmerülhetne. Arra helyesen utaltak a felperesek, hogy a szakértői bizonyítás menetére irányadó perrendtartási szabályok szerint új szakértő kirendelésére akkor kerülhet sor, ha a más eljárásban kirendelt szakértő véleménye aggályos, és ezek az aggályok a korábban készült szakvélemény kiegészítésével sem oldhatóak fel. A

kirendeléssel kapcsolatos eljárási kérdéseknek azonban azért nincs jelentősége, mert a két szakértői vélemény az ügy érdemét illetően nem áll ellentétben egymással, azok egybevetése alapján a tényállás megállapítható és a felperesek keresete aggálytalanul elbírálható. A Pp. 317. § (1) bekezdés d) pontjának megsértése azért nem állapítható meg, mert az alperes eleve indítványozta új szakértő kirendelését, így a korábbi, más eljárásban kirendelt szakértő véleményének esetleges aggályosságára vonatkozó tájékoztatásra nem volt szükség. A felperesek kifogásolták a bizonyítékok mérlegelésének hiányát, illetve az ezzel kapcsolatos indokolás elmaradását, azonban az indokolási kötelezettség megsértése csak abban az esetben állapítható meg, ha az ítéletből egyáltalán nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. Az a körülmény ugyanakkor, hogy a fél az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással vagy az abból levont jogi következtetéssel nem ért egyet, nem eljárásjogi, hanem az ügy érdemi felülbírálatára tartozó kérdés.

[15] Az elsőfokú bíróság a tényállást lényegében helyesen állapította meg, az ítéltábla azt csak annyiban egészíti ki, hogy a társasház megbízásából a szakértő cég 2011. évben statikai szakvéleményt készített, amely megállapította, hogy a perbeli épületnél az altalaj roskadását rejtett csőtörések okozhatták, a tönkrement járda a csapadékvizet az alapokhoz vezeti, amely épületsüllyedést okozhat.

[16] A kiegészített tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival nem értett egyet.

[17] Az elsőfokú bíróság a kereset jogalapja, a felperesi tényeladás és a szakértői vélemények egymáshoz fűződő viszonyát tévesen értelmezte. Az elsőfokú bíróság arra tekintettel utasította el a felperesek keresetét, hogy a felperesek nem azon a ténybeli alapon terjesztették elő a kereseti kérelmüket, amelyet a szakértő2-féle szakvélemény a hiba okaként megállapított.

[18] A felperesek ingatlan adásvételi szerződésből eredő kellékszavatossági igényt érvényesítettek azon a ténybeli alapon, hogy az általuk megvásárolt lakás falai mozognak és repedeznek. A perben ezért azt kellett vizsgálni, hogy a felperesek által állított hibák fennállnak-e, illetve azok oka a szerződés teljesítésekor is fennállt-e, valamint hogy a hibákról és azok okairól a felperesek a szerződés megkötésekor tudomással rendelkeztek-e.

[19] A teljesítés a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése alapján akkor hibás, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben írt követelményeknek. A felperesek az általuk állított hibák fennállását a közjegyzői eljárásban kirendelt szakértő véleményével kívánták alátámasztani, amely megállapította, hogy a lakás szinte minden nem teherhordó falán kisebb-nagyobb repedések találhatók, a hibák gazdaságosan nem javíthatók. szakértő1 igazságügyi szakértő a közjegyzői eljárásban készített szakértői véleményét a per során is fenntartotta. A perben kirendelt másik szakértő, szakértő2 ugyancsak megállapította, hogy „a lakóház szerkezete és közvetlen környezete

jelentős épületmozgások következtében károsodott.” A szakértői vélemények alapján tehát nem vitás, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan műszaki értelemben hibás, mert a rendeltetésszerű használatra való alkalmasság feltételeinek nem felel meg.

[20] Hibás teljesítés jogi értelemben használt dolog adásvétele esetén akkor állapítható meg, ha a hiba független a használatától, illetőleg az elhasználódás számítható mértékét jelentősen túllépi. A szakértői vizsgálat megállapításai alapján a perbeli társasház szerkezeti károsodásai süllyedési jellegű épületmozgások következtében alakultak ki, amelyek már évtizedekkel korábban is jelentkeztek. Az épület mozgása, süllyedése a szakértői vélemények szerint a nem túl mély alapozással, az alápincézetlenséggel, a vegyes szerkezeti rendszerrel és a víz hatására változó térfogatú agyagos altalajjal (vö. szakértő1-fél vélemény), valamint a kedvezőtlen alapozási mód mellett a szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető rendszer elhanyagoltságával (vö. szakértő2-féle vélemény) állnak összefüggésben. Az épület mozgására visszavezethető súlyos szerkezeti károsodások tehát nem tekinthetők az ingatlan természetes elhasználódásából következő hibának, mert azok nem az időmúlás szükségszerű következményeként alakulnak ki.

[21] A szakértői vélemények és egyéb peradatok alapján az sem kétséges, hogy a hiba oka a teljesítéskor is fennállt. A repedések kialakulásához vezető épületmozgások már évtizedekkel a szerződéskötést megelőzően jelentkeztek, és társasház lakásaiban ugyanilyen problémákat okoztak. A szakértő1-féle szakértői vélemény 3.6. pontja szerint a hibák kiváltó oka az adásvétel időpontjában fennállt, a lakás hibáit ugyanakkor a felújított állapot miatt nem lehetett látni. A keresetlevél mellékleteiből az is megállapítható, hogy a társasház 2006. októberében rendkívüli közgyűlést tartott a tetőtől a földszintig tartó repedések és a süllyedés miatt szükséges intézkedések, így a statikai vizsgálat megrendelése tárgyában, tehát a felperesek által hivatkozott hibák ekkor már biztosan észlelhetők voltak. A társasház ezt követően statikai és talajmechanikai szakértői véleményeket szerzett be, amelyek az épület süllyedéséből eredő károsodások okait vizsgálták.

[22] Ezután arról kellett állást foglalni, hogy a perbeli ingatlan műszaki hibája egyben megalapozza-e a jogi értelemben vett hibás teljesítést is, hiszen a Ptk. 6:157. § § (1) bekezdés második fordulata alapján a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett. Az alperes a kimentés körében hivatkozott arra, hogy a felperesek az ingatlant többször megtekintették és tudták, hogy milyen életkorú épületben vásárolnak lakást, mert az építés évét az adásvételi szerződés is tartalmazza. Az ismert hibák körébe azok a hibák tartoznak, amelyekről a vevőknek a szerződéskötéskor ténylegesen tudomásuk volt, illetve amelyeket felismerhettek. Felismerhető hibának a nyílt, azaz látható hibák minősülnek, továbbá azok a hibák, amelyeket a jogosultnak a kötelezett tájékoztatása, a szerződéskötés körülményei, valamint a dolog életkora, állapota és használati foka alapján egyébként számításba kellett vennie (EBH2013.P.17.). A perbeli lakáson belül az adásvétel időpontjában a felperesek hibákat nem tapasztaltak, és az alperes sem állította, hogy a kifogásolt repedések már akkor is léteztek volna. Az épület külső hibái alapján ugyanakkor a szakértő1-féle kiegészítő szakvélemény (42. sorszám, 14. oldal) szerint laikus személy a lakás javíthatatlan belső hibáira, illetve a ház javíthatatlan alapozási-szerkezeti problémáira nem tudott következtetni. A felperes a ház építési évéről tájékoztatta ugyan a felpereseket, de az épület életkorából önmagában nem

következik, hogy a lakás visszatérően és olyan mértékben repedezik, hogy az a rendeltetésszerű használatot akadályozza. Az alperes a 2007. és 2011. között a társasház megbízásából készített szakvéleményeket, így a szakértő cég-, a szakértő cég1- és a szakértő cég2 véleményekről vagy azok tartalmáról a felpereseket nem tájékoztatta, így a felperesek a ház valós műszaki állapotát és a lakásban később megjelenő hibák okait nem ismerhették. Az alperes tehát a szavatossági felelősség alól nem tudta magát kimenteni.

[23] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi álláspontra tekintettel hangsúlyozza, hogy a felek közötti jogvita nem az épületsüllyedés műszaki és természettudományos okainak tárgyában indult, hanem abban, hogy az adásvétel tárgyát képező lakás műszaki hibái, azaz a szerkezeti repedések ténye megalapozza-e a hibás teljesítésért való alperesi felelősséget. A lefolytatott szakértői bizonyítás értékelése során ezért annak kellett jelentőséget tulajdonítani, hogy a szakértők a műszaki hiba fennállását és a hiba okainak a szerződéskötést megelőző időpontban való keletkezését a fentebb kifejtettek szerint egybehangzóan megállapították. Téves az a megközelítés, amely szerint jelentősége lenne annak a körülménynek, hogy a szakértő2-féle szakértői vélemény az épület szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető rendszerének hibáját emelte ki elsődlegesen a süllyedés okaként. Ennek egyrészt azért sincs ügydöntő jelentősége, mert szakértő2 szakértő az alaptestek eltérő terheléséből eredő kedvezőtlen statikai hatásokra is utalt, amelyből az következik, hogy az épület süllyedése, illetve mozgása több negatív tényező együttes hatására vezethető vissza. A térfogatváltozásra hajlamos agyagtalaj sajátosságaira és az épület alá bejutó nedvesség jelentőségére szakértő1 szakértő is felhívta a figyelmet, tehát a szakértő2-féle vélemény tényleges újdonságot nem tartalmazott a korábbi szakértői megállapításokhoz képest, ahogy az a megállapítás sem helyes, hogy a szakértő1-féle vélemény ne tulajdonított volna jelentőséget a vízelvezetés hiányosságainak. A korábbi, a társasház megbízásából készült „szakvélemények” perjogi szempontból nem minősülnek szakértői bizonyítás eredményeképpen született szakértői véleménynek, csak okirati bizonyítéknak tekinthetők, amelyek azonban igazolják, hogy a társasházban a szerkezetet érintő probléma korábban is fennállt, és hogy arról az alperes is szükségképpen tudomással bírt. Ugyanakkor az is megállapítható, hogy a két kirendelt szakértő véleménye és a társasház által megbízott szakértők (szakértő cég, szakértő cég1) véleménye között sincs ellentmondás, mivel a duzzadásra hajlamos talaj vizesedés esetén kialakuló kedvezőtlen tulajdonságaira mindkét korábbi szakértői vélemény utalt, míg a szakértő cég2 vélemény kifejezetten a vizesedés kérdését vizsgálta. Mivel a felperes a kereseti tényelődadásának részévé tette a becsatolt szakértő1-féle véleményt, illetve a társasház által készített szakértői véleményeket, az az elsőfokú ítéleti következtetés sem helytálló, hogy a felperes ne hivatkozott volna a hiba okainak körében a vízelvezetés problémáira.

[24] A felperesek árleszállítás iránti kereseti kérelmük összecszerúségét a szakértő1-féle szakértői véleményben írt 50%-os értékcsökkenés alapján határozták meg a vételár fele összegében. A szakértő vélemény az értékcsökkenés körében is aggálytalan volt, azzal szemben alapos kétely nem merült fel.

[25] Az alperes hibás teljesítésének további jogkövetkezményeként a felperesek alappal érvényesítették a Ptk. 6:174. § (1) bekezdése szerint a leszállított vételárrész feletti összegre kiszabott visszterhes vagyonátruházási illetékből álló következménykár megtérítése

iránti igényüket. Az alperes a járulékos kártérítési felelősség alól a Ptk. 6:142. §-a szerint menthette volna ki magát, ha igazolja, hogy a hibás teljesítést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta. Az alperes azonban a hiba okát, azaz az épület mozgásával, süllyedésével kapcsolatos problémákat ismerte, és azokról a felpereseket nem tájékoztatta, így a kártérítési felelősség alól sem mentesülhet. A felperesek illetékfizetési kötelezettsége a szerződéskötés időpontjában előre látható volt, így a kártérítés mértéke a Ptk. 6:143. § (2) bekezdése alapján nem korlátozható.

[26] Az ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta, és az alperest a felperesek kereseti kérelmével egyezően marasztalta.

[27] A felperesek fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatott az elsőfokú eljárásban megállapított perköltségre is, ezért az ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperesek jogi képviselőjével felmerült első- és másodfokú perköltségének viselésére, amelynek mértékét a felperesek által felszámított összegben, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján állapította meg áfával növelt mértékben. A felpereseket az elsőfokú eljárásban bruttó 2.021.348 forint, a másodfokú eljárásban 650.240 forint munkadíj illeti, amelyre egyetemlegesen jogosultak. Az alperes köteles továbbá a felperesek által előlegezett, közjegyzői eljárásban felmerült 259.200 forint és 40.000 forint költséget, a peres eljárásban felmerült 100.000 forint szakértői díjat, valamint a 750.000 forint kereseti és 2.500.000 forint fellebbezési illetéket is megfizetni.

[28] Az ítéltábla észlelte, hogy a felperesek a keresetlevélhez 998.400 forint illetéket róttak le, holott az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. § (7) bekezdése alapján a közjegyző előtti bizonyítási eljárást követően a peres eljárás illetéke az egyébként fizetendő illeték fele, azaz 750.000 forint lett volna. A két összeg különbözetét, azaz 248.400 forintot a felperesek az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján az adóhatóságtól visszaigényelhetik.

Budapest, 2023. február 15.

dr. Benedek Szabolcs s.k.
a tanács elnöke, előadó

dr. Karaszi Margarita s.k.
bíró

dr. Hajdu Csaba s.k.
bíró