



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.21.163/2022/10.

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: név I. rendű
(cím1)
név1 II. rendű
(cím2)

A felperesek képviselője: Dr. Rácz Andrea Dorottya ügyvéd I-II. rendű
(cím3)

Az alperes: név2
(cím4)

Az alperes képviselője: ügyvédi iroda
ügyintéző: dr. Rajkai Balázs ügyvéd
(cím5)

A per tárgya: Árleszállítás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
Alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Törvényszék
43.Pf.633.793/2021/33. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
21.P.24.355/2017/17. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezi, az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és II. rendű felperesek mint együttes jogosultak részére 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forintot, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű és II. rendű felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperes részére 125.000 (százhuszonötezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű és II. rendű felperest egyetemlegesen 49.000 (negyvenkilencezer) forint, az alperest 21.000 (huszonegyezer) forint meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetéknek az esedékesség napjáig, az államnak – az állami adó- és vámhatóság illetékbevételi számlájára történő – megfizetésére.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes és jogelődje 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezte a cím6, belterület szám helyrajzi számon felvett, cím7 szám alatti társasházi ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 90 m² nagyságú. A társasházi alapító okiratában a lakás „mérete” 90,3 m².

[2] Az alperes és jogelődje mint eladók a felperesek mint vevők 2013. október 10-én előszerződést kötöttek, amelyben megállapodtak a fenti társasházi ingatlanra 2013. október 31-ig adásvételi szerződés megkötésében 41.000.000 forint vételáron.

[3] A felperesek az előszerződés megkötését megelőzően három alkalommal megtekintették az ingatlant, az előszerződés aláírását követően alperesi hozzájárulással átalakítási, felújítási munkálatokat kezdtek, ennek keretében – egyebek mellett – melegburkolatot tettek le a nappaliban és a szobákban.

[4] A felek 2013. október 28-án megkötötték az adásvételi szerződést, amellyel a felperesek 41.000.000 forint vételárért megvásárolták az ingatlant, és a felperesek az ingatlant 2013 karácsonya előtt birtokba vették, a vételárat teljes egészében kifizették.

[5] A felperesek a 2014. április 28-án kelt levelükben szavatossági igényt jelentettek be, amelyben árleszállítás címén 4.860.743 forint megfizetésére hívták fel az alperest és jogelődjét, arra hivatkozva, hogy a lakás tényleges alapterülete a szavatolt mértékhez képest csak 78,16 m².

[6] Az alperes és jogelődje a 2014. május 8-i válaszlevelében előadta, hogy nem történt jogsértés, az ingatlan alapterületét az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján határozták meg, ezen túl a felperesek megtekintett és megismert állapotban vásárolták meg azt.

[7] A lakóingatlan hasznos alapterülete 76,89 m², nettó alapterülete 78,73 m², bruttó alapterülete 93 m², a terasz 10.8 m², a tároló 4,75 m², a garázs 26 m² alapterületű.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperesek módosított keresetükben az alperes és jogelődje 4.860.743 forint megfizetésére kötelezését kérték árleszállítás címén, hivatkozva arra, hogy nem a szerződés szerinti ingatlant szolgáltatták.

[9] Az alperes és jogelődje ellenkérelmében – elévülési kifogáson túl – érdemben is vitatta a szavatossági felelősség fennálltát. Arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződéssel az ingatlan-nyilvántartásban és az alapító okiratban rögzített mértékkel egyezően értékesítették az ingatlant; annak méretét mint lényeges tulajdonságot nem határozták meg a szerződésben, ezért az esetleges eltérésért nem felelnek. Hangsúlyozták, a vételárat nem m² ár alapján határozták meg, ezért az árleszállítás összegének felperesek általi levezetése sem helytálló. Állították, hogy az esetleges szavatossági felelősség alól mentesülnek, mivel felperesek a szerződéskötést megelőzően többször jártak az ingatlanban, adottságait megismerhették, ennek tudatában szerződtek.

Az első- és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság a keresetet a 9.P.III.21.578/2015/21. számú ítéletében elutasította.

[11] A másodfokú bíróság 43.Pf.633.914/2016/4. számú közbenső ítéletével megállapította, hogy a felpereseket megilleti a perbeli adásvételi szerződés vonatkozásában az árleszállítás követelésének joga.

[12] A Kúria a Pfv.V.22.431/2016/6. számú végzésében a jogerős közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[13] Határozata indokolásában előírta egyrészt azt, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak – a felek közötti szerződés értelmezésével, az ingatlan valóságos és nyilvántartott méretei eltérésének körében már addig rendelkezésre álló előadások, bizonyítékok mérlegelésével és az e körben esetlegesen lefolytatandó további bizonyítással – állást kell foglalnia arról, hogy az ingatlan valóságos (hasznos) alapterületét a felek lényegesnek tekintették-e az ügylet megkötésekor. Vizsgálni kell továbbá, hogy az ingatlan többszöri megtekintése, majd a részleges birtokbavétel és az ingatlanon folytatott átalakítási munkák eredményeként a felperesek ismerték-e, vagy ismerniük kellett-e az ingatlan nyilvántartott és valóságos alapterületének eltérését. Amennyiben a hibás teljesítés igazolt, és kimentésre sem kerül sor, úgy az árleszállítási igény összege tekintetében szükséges további szakértői bizonyítást lefolytatni. Miután az egyértelműen megállapítható, hogy nem m² árhoz kötött vételár meghatározás történt az adásvételi szerződés létrejötténél, így pusztán a m² eltérés a felperesi árleszállítási igény összegét nem alapozza meg, e kérdésben szakértői bizonyítással szükséges tisztázni, hogy a nyilvántartottól eltérő valóságos hasznos alapterület az adásvételi szerződésben kikötött vételárhoz képest a hibás teljesítés súlyára és az eset körülményeire is figyelemmel milyen mértékű árleszállítási igényt alapoz meg.

[14] A megismételt eljárásban hozott ítéletével az elsőfokú bíróság a keresetet ismét elutasította.

[15] A szerződést szerkesztő ügyvéd (név3) tanúvallomása alapján nem tartotta megállapíthatónak, hogy a 90 m² hasznos alapterületet a felperesek kifejezetten lényegesnek tartották volna a szerződés megkötésekor. Az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban. rPtk.) 305/A. § (1) bekezdésére utalva hangsúlyozta, hogy a (végleges) szerződéskötést megelőzően a felperesek három alkalommal tekintették meg az ingatlant, az előszerződést követően a kulcsokat megkapták, így az ingatlan hasznos alapterületét akár már a három megtekintés, akár a részleges birtokbaadást követően ellenőrizhették volna.

[16] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az időközbeni jogutódlás folytán a perben egyedül maradt alperest a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 3.182.781 forint és járulékai megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[17] A másodfokú bíróság indokolásában a Kúria végzésében foglaltakra utalva rögzítette, hogy a megismételt eljárás során vizsgálandó volt:

- a felek szerződésükben a tényleges hasznos alapterületet mint az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonságát kifejezetten meghatározták-e,
- a többszöri megtekintés mellett az előszerződés alapján történő részleges birtokbavétellel és az adásvételi szerződés megkötését megelőzően végzett, a térmérték felmérésével is járó munkálatok végzésével felperesek meggyőződhetnek-e a megvásárolni szándékozott ingatlan tényleges, hasznos alapterületéről,
- az alperes kimentette-e a magát a hibás teljesítés alól.

[18] Az elsődleges kérdés tekintetében a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az emberi magánélet tevékenységeihez kapcsolódó „élettér” iránti igény szükségszerűen lakás iránti szükségletet ébreszt, melynek szempontjából kizárólag a lakás hasznos alapterülete a lényeges, minden más, egyéb lakásterület mérték érdektelen. Erre tekintettel nem igényel bizonyítást az, hogy az ingatlan vevője számára lényeges kérdés az ingatlan alapterülete, mely alatt azon élettér értendő, ahol tevékenységeit ténylegesen kifejezni tudja.

[19] A második kérdéskör tekintetében az rPtk. 283. § (1) bekezdésére utalva rámutatott, e jogszabályhely a teljesítés megfelelőségéről való meggyőződésre hívja fel a jogosultat, olyan kötelezettségről azonban, miszerint a vevő köteles lenne a majdan megkötendő szerződés alapján nyújtandó szolgáltatást előzetesen megvizsgálni, sem e jogszabályhely, sem a magánjog nem szól. Így ilyen kötelezettség a felpereseket sem terhelte, a lakás alapterületeit lemérni nem voltak kötelesek, nem kellett ellenőrizniük, hogy a lakás hirdetője igazat állított-e. Nyomattékkal hangsúlyozta: az rPtk. 205. § (3) bekezdés második mondata értelmében a megkötendő szerződést érintő lényeges körülményről a feleknek egymást tájékoztatniuk kell. A majdani adásvétel tárgyát képező dolog tulajdonságairól tájékoztatást az eladó tud nyújtani. Ingatlan adásvétele esetén a kifejtettek szerint annak alapterülete lényeges kérdés, amelyre vonatkozó valós adatot az eladónak közölnie kell. A bizalom – mint a jóhiszeműség és tisztesség magánjogi alapelveinek [rPtk. 4. § (1) bekezdés] egyik fundamentuma – alapján a közlés valóságtartalmának ellenőrzése a majdani vevőtől nem elvárt. A hibát tehát a felpereseknek ismernie nem kellett, azt pedig az alperes nem bizonyította, hogy ennek ellenére ténylegesen ismerték a lakás alapterületét. E körben arra utalt, sem a többszöri megtekintés, sem egyes burkolási munkák elvégzése nem jelenti a lakás hasznos alapterületének felmérését, ekként annak ismeretét.

[20] A harmadik kérdéskört illetően a másodfokú bíróság a felperesek hibás teljesítésen alapuló kereseti kérelmére figyelemmel kiemelte: a hibás teljesítés objektív szerződésszegés, kimentésnek helye nincs. A perbeli ingatlan szerződéses tulajdonságaként a szerződésben az került meghatározásra, hogy az áll egy 90 m² alapterületű lakásból, az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekből, valamint 17 m² alapterületű teraszból, az ingatlanhoz tartozik egy 15,7 m² alapterületű gépkocsibeálló és tároló. A felperesek keresetükben állították, és a perben szakértői véleménnyel bizonyították, hogy az ingatlan részét képező lakás alapterülete mindössze 78,73 m². Ekként az eladók nem szolgáltatottak a szerződés szerinti tulajdonsággal, 90 m² alapterülettel rendelkező lakást, teljesítésük tehát hibás.

[21] A másodfokú bíróság a felperesek árleszállítás iránti igényét az rPtk. 306. § (1) bekezdés a) és d) pontjára tekintettel megalapozottnak ítélte. Rámutatott, az árleszállítás mikéntjét, módját, illetve mértékét az rPtk. nem határozza meg, ezért a kiindulópont a magánjog azon alapvető feltevése kell legyen, miszerint szerződéskötésre gazdasági szükséglet kielégítése érdekében kerül sor. Gazdasági szükségletet pedig értékarányos szerződés tud kielégíteni. A megkötött szerződést tehát akként kell tekinteni, mint amit a felek maguk értékarányosnak fogadtak el (azaz alperesnek ezen az áron megérte eladni,

felpereseknek ezen a vételáron megérte venni). A szerződést tehát az abban kikötött ellenérték mellett a felek értékarányosnak tekintették, a piac egyéb szereplőinek értékítélete ebben a relációban közömbös.

[22] A másodfokú bíróság kiemelte: a felek a kikötött vételárat – az értékarányosság szem előtt tartásával – hibátlan dolog figyelembevételével kalkulálták. Azáltal, hogy az alperes hibás dolgot szolgáltatott, az értékegyensúly felborult, a felperesek nem kapták meg azon értékű szolgáltatást, mely értékre figyelemmel saját ellenszolgáltatásukat nyújtani vállalták, abban a hiszemben, hogy annak értékével azonos ellenértékű szolgáltatáshoz jutnak. Az egyensúly akként állítható vissza, hogy az alperes a tulajdonjog szolgáltatásán felül pénzbeni szolgáltatással hozza létre azt a vagyoni értéket, melyet a hibátlan dolog felperesi vagyona integrálása eredményezett volna (árleszállítás).

[23] Az árleszállítás mértékének meghatározásához a másodfokú bíróság álláspontja szerint elsőként az volt vizsgálendő, mennyi az ingatlan hibamentes, a piaci kereslet és kínálat által kialakított forgalmi értéke, illetve mennyi az ingatlan hibával terhelt forgalmi értéke, majd ezen értékeket, illetőleg az ezek adta arányt kell a felek által kikötött vételárra vetíteni.

[24] Levezetése értelmében

a) amennyiben a hibamentes forgalmi érték megegyezik a kikötött vételárral, úgy az árleszállítás mértéke a hibamentes és a hibával terhelt forgalmi érték különbözete;

b) amennyiben a hibamentes forgalmi érték magasabb a kikötött vételárnál (azaz a felek valóban piaci érték alatt szerződtek, találva szolgáltatásukat maguk számára mégis értékarányosnak), avagy éppen ellenkezőleg, magasabb (azaz a felek a piaci értéknél drágábban szerződtek, találva szolgáltatásukat maguk számára mégis értékarányosnak), úgy a kikötött vételár és a hibamentes forgalmi érték hányada adja azon szorzószámot, mellyel a hibával terhelt forgalmi értéket megszorozva kapható meg azon összeg, melyet a felek által hibátlan dologra kikötött vételárra tekintettel a hibás dolog a felek által kikötött vételárra figyelemmel képvisel. Az árleszállítás összegét ez esetben a kikötött vételár és az előbbi művelet eredményeként kapott érték különbözete adja. A másodfokú bíróság szerint a számítási metodika figyelembe veszi a piac ítéletét a hiba forgalmi értékre gyakorolt hatását (annak mértékét) illetően, de a felek vételár megállapodásának a forgalmi értéktől való esetleges eltérést is.

[25] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a hibamentes és a hibával terhelt forgalmi érték meghatározása szakkérdés, ezért szakértőt rendelt ki. név4 2021 októberében 16. sorszám alatt adott szakértői véleményében a fajlagos m² árat 460.000 forintban határozta meg. Bár utóbb ezt elírásnak minősítette, a szakértői vélemény és azok kiegészítése egybevetése alapján a másodfokú bíróság leszögezte, elírás nem történt, az utóbb 497.600 forintban történő m² ár meghatározás volt olyan, amely a szakértő saját korábbi megállapítását figyelmen kívül hagyta: a 16. sorszám alatti szakértői vélemény 7. oldalán a fajlagos m² ár meghatározásakor a szakértő rögzítette, hogy a NAV Illetékosztálya által szolgáltatott adatok alapján számítva a fajlagos átlagár 497.600 forint/m². A szakértő azonban a KSH ingatlan adattárából is szerzett be adatokat, melyek alapján a környékbeli lakások átlagos m² árát figyelembe véve a szórás középső tartományában határozta meg az ez alapján számított fajlagos m² árat. Végül összevetette a NAV Illetékosztályának adatai és a KSH ingatlan adattára adatai alapján számított két fajlagos m² ár értéket, és azok alapján 460.000 forint/m² árat határozott meg. Ezt a kisebb alapterület esetén +5 %-os fajlagos árnöveléssel vette figyelembe. Lévéen ugyanakkor a 16. sorszám alatti szakértői vélemény figyelmen kívül hagyta, hogy a lakáshoz az alapító okirat szerint további helyiség is tartozik, szükségessé vált a szakértői vélemény kiegészítése, melyet a szakértő a 2022. január 22-i, 26. sorszám alatti nyilatkozatában tett meg. Itt azonban egyrészt tévesen 497.600 forint fajlagos m² árral

számolt, másrészt számítási hibát is vétett: a közölt összeg még a magasabb m² ár figyelembevétele mellett is számszakilag hibás.

[26] A másodfokú bíróság mindezek ellenére úgy ítélte meg, hogy jól követhető volt a számítási metodika azzal, hogy a garázsokat a becslői gyakorlat a hasznos lakótér árának 1/3-ra redukált értékében veszi figyelembe, ezért nem látta akadályát, hogy a helyes számítást maga végezze el.

[27] Az így elvégzett számítása szerint: a 460.000 forint fajlagos m² ár 1/3-a: 153.333 forint. Ennek alapulvételével $15,7 \times 153.333 = 2.407.328$ forint a garázs forgalmi értéke, melyet hozzászámított a 16. sorszámú szakértői véleményben helyesen kiszámított lakásforgalmi értékhez, ezáltal a perbeli ingatlan forgalmi értékét 90 m²-rel: 41.400.000 forint + 2.407.328 forint = 43.807.328 forintban határozta meg mint hibamentes forgalmi értéket, míg 78,73 m²-rel számolva: 38.000.000 + 2.407.328 forint = 40.407.328 forintban mint hibával terhelt forgalmi értéket.

[28] Számítása következő lépésében a másodfokú bíróság a szerződésben kikötött 41.000.000 forint vételárat elosztotta a hibamentes forgalmi értékkel (43.807.328 forint), ennek eredményeként 0,9359 arányszámot kapott. Ennek kapcsán azt rögzítette, hogy az 1-nek tekintett forgalmi érték „0,9359-edén” szerződtek a felek. A hibával terhelt forgalmi értékre vetítve ezen arányt (40.407.238 forint x 0,9359) kapta meg azt az összeget, amennyiért álláspontja szerint a felek 41.000.000 forintban értékarányosnak tekintett hibamentes szerződése mellett a hibával terhelt ingatlan képviselt: ez 37.817.218 forint. A felek megállapodásából (a szerződés szerinti 41.000.000 forint összegű vételárból) kiindulva tehát a felperesek által megvásárolt hibás ingatlan értéke ezen utóbbi összeg, 37.817.218 forint, melyet levonva a megfizetett 41.000.000 forint vételárból, 3.182.781 forint adódik, amennyihez a felpereseknek még hozzá kell jutniuk ahhoz, hogy az alperes hibátlan dolog szolgáltatása esetén a vagyonukba integrálódott vagyoni értékhez hozzájussanak.

[29] A másodfokú bíróság e ponton hangsúlyozta azt is, a felperesek az ingatlan vonatkozásában igényt kizárólag a lakás nem megfelelő alapterülete miatt értékesítettek, így közömbösnek tekintette, ha egyébként a garázs, tároló és/vagy a terasz szolgáltatott alapterülete sem egyezik meg a szerződésben vállalttal. Ezért a szakértő által 2022. február 15. napján kiegészített véleményét teljes egészében figyelmen kívül hagyta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[30] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyása, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében.

[31] Megsértett jogszabályhelyként az rPtk. 207. § (1) bekezdését, 305. § (1) bekezdését, 305/A. § (1) bekezdését, „308. § (1) bekezdését” [helyesen 306. § (1) bekezdését, illetve 318. § (1) bekezdését], 325. § (1) bekezdését, 365. § (1) bekezdését, 277. § (4) bekezdését, valamint az rPp. 163. § (1) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 239. §-át, 253. § (2) bekezdését és 275. § (5), (7) bekezdését jelölte meg.

[32] Felülvizsgálati kérelmében az alperes kiemelte, hogy a másodfokú eljárásban beszerzett szakvélemény szerint az alapító okiratban 15,7 m² alapterületű gépkocsibeálló ténylegesen 25,5 m², a garázból nyíló tároló alapterülete 5,8 m². A szakértő megállapította, hogy a perbeli ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értéke – úgy, hogy a tároló alapterületét a szakértő az érték megállapítása során figyelmen kívül hagyta – a lakás funkciójú rész 90 m² területtel való megállapítása esetén 47.384.000 forint, 78,73 m² területtel való megállapítás esetén 43.750.000 forint. E két érték figyelembevételével – hangsúlyozva, hogy a perbeli kifogását fenntartva a tároló értékének figyelmen kívül hagyása a szakértő részéről megalapozatlan volt – nincs olyan forgalmi értékű szolgáltatás részéről a fizetett vételárhoz

képest, amely a felperesek árleszállítás iránti keresetének jogalapot adna, tekintettel arra, hogy a felperesek elve kevesebbet fizettek az ingatlanért, mint annak forgalmi értéke.

[33] Kifogásolta, hogy – összevetve a Kúria hatályon kívül helyezésében adott iránymutatás egyes pontjait a jogerős ítéletben e körben idézettekkel – a másodfokú bíróság szinte teljes egészében mellőzte a Kúria által adott kötelező utasítások végrehajtását.

[34] Az elsődleges iránymutatás tekintetében sérelmezte a másodfokú bíróság kiindulópontját, miszerint az ingatlan hasznos alapterülete minden esetben lényeges kérdés, ebből következően nem igényel bizonyítást e körben a felek szerződési akarata, az, hogy a hasznos alapterületet lényeges feltételnek tekintették-e, ami miatt a másodfokú bíróság valójában a felek szerződését nem értelmezte.

[35] A másodfokú bíróság azt sem vizsgálta, hogy a felek ismerték-e, vagy ismerniük kellett-e az ingatlan valóságos és nyilvántartott alapterületének eltérését, e körben elmulasztotta az előszerződés alapján történt birtokbaadás, és a felújítási munkálatok értékelését, továbbá nem vette figyelembe az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményét sem.

[36] Az iránymutatás harmadik kérdéskörét illetően az alperes rámutatott, a másodfokú bíróság azt sem vizsgálta, hogy a nyilvántartott és valóságos hasznos alapterület az adásvételi szerződésben kikötött vételárhoz képest a hibás teljesítés súlyára és az eset összes körülményére figyelemmel milyen mértékű árleszállítási igényt alapoz meg.

[37] Álláspontja szerint e körben vizsgálni kellett volna legalább azt, hogy a lakáshoz mint albetét – még ha nem is lakás funkcióval, de az ingatlan részeként – gépkocsibeálló és tároló, valamint terasz terület tartozik. E területek az alapító okirat egyértelmű rendelkezései szerint nem a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlanrészek, hanem az albetét részeként a felperesek tulajdonába kerültek. Így a 78,73 m² lakásfunkció mellett a legalább 15 m² alapterületű garázs, és az 5,8 m² alapterületű tároló alapterülete is tulajdonukba került, azaz összesen legalább 99,53 m² terület tulajdonjogát ruházta át a felperesekre.

[38] Az alperes a megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás és a perben rendelkezésre állt adatok alapján hangsúlyozta: a másodfokú bíróság a jogerős ítéletében konkrét alperesi közlésre nem hivatkozott, csupán arra utalt, eladóként arról tájékoztatták a felpereseket, hogy a lakás alapterülete 90 m². Az alperes hangsúlyozta, a peradatok alapján eladóként egyetlen nyilatkozatuk volt az adásvételi szerződés 1. pontjában foglaltak szerint: „Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy – egymás között 1/2-1/2-ed arányban felosztva – kizárólagos tulajdonukat képezi a földhivatal által cím8 szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 egész szobából és 1 félszobából álló „lakás” megnevezésű 90 m² alapterületű ingatlan ...”. Szerinte e szerződéses rendelkezés értelmezése alapján kizárólag azt jelentették ki és szavatolták, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 90 m² alapterülettel nyilvántartott ingatlan a tulajdonukban áll. Nem tettek olyan kijelentést, hogy az ingatlan 90 m² alapterületű, vagy ebből a másodfokú bíróság által relevánsnak értékelt „élettér” fogalmának megfelelő terület 90 m². A szerződés csupán azt rögzítette, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján az ingatlan alapterülete (a szerződésben külön lakás alapterületről nincs szó) 90 m².

[39] Kitért arra is, az elsőfokú bíróság helyesen értékelt a szerződést szerkesztő ügyvéd (név3) tanú meghallgatása alapján szerzett bizonyítékot, miszerint nincs adat arra vonatkozóan, hogy a felperesek lényegesnek tekintették volna a 90 m² hasznos alapterületet.

[40] Ugyancsak az elsődleges vizsgálati szempont körében kifogásolta az alperes, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az adásvétel tárgyát: nevezetesen azt, hogy az adásvétel tárgya nem „élettér” volt, hanem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházi albetét ingatlan, amely a másodfokú bíróság által központi kérdésnek tekintett „élettér” területe mellett magában foglalta a nem lakás funkciójú, de értelemszerűen az adásvétellel a

felperesekre átruházott, a másodfokú eljárásban beszerzett szakvélemény alapján legalább további 20,8 m² területet. Erre is tekintettel pedig szolgáltatásuk megfelelt a szerződésben meghatározott tulajdonságnak (az ingatlan-nyilvántartás szerint 90 m² alapterületű ingatlan tulajdonjoga átruházásának), ezért a jogerős ítélet sérti az rPtk. 305. § (1) bekezdését.

[41] Az rPtk. 305/A. § (1) bekezdésébe ütközőnek tartotta továbbá a jogerős ítéletet a mentesülés körében is. E körben vitatta, hogy ő és jogelődje mint eladók adatot közöltek volna a felperesekkel, e megállapítást iratellenesnek tartotta. Hangsúlyozta, a felperesekkel az ingatlan-nyilvántartási adat került közlésre, emellett nem lett volna figyelmen kívül hagyható – a már fentebb írtaknak megfelelően – a szakértői vélemény által is alátámasztott, egyéb, szerződéssel átruházott ingatlanrészek alapterülete.

[42] Ugyancsak a mentesülés körében kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az előszerződés megkötésének tényét, valamint azt, hogy a felperesek az ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően birtokba vették, ott felújítási munkálatokat végeztek. Ezen előzmények figyelembevételének mellőzése szerinte ugyancsak megalapozatlanná tette a jogerős ítéletet, amely ezáltal az rPp. 206. § (1) bekezdését is sérti.

[43] Az alperes hangsúlyozta: a hibás teljesítés szempontjából a végleges adásvételi szerződés teljesítését kell megítélni, csak az jár az adásvétel tárgyát képező ingatlan átruházásával, azaz az ingatlan szolgáltatásával. Az előszerződés alapján a feleket csak szerződéskötési kötelezettség terhelte, az előszerződés vonatkozásában teljesítés elvileg sem merülhet fel. Ténykérdés azonban, hogy az előszerződés alapján a részleges birtokbaadás, továbbá a felperesek általi felújítási, átalakítási munkálatok elvégzése megtörtént, ezek figyelmen kívül hagyása csak jogszabálysértően történhetett. Erre tekintettel – amint arra az elsőfokú bíróság utalt indokolásában – az ingatlan legalább három alkalommal történt felperesi megtekintése, és a felújítási munkálatok elvégzése kapcsán a felperesek ellenőrizhették volna az ingatlan hasznos alapterületét, így az rPtk. 305/A. § (1) bekezdés helyes alkalmazásával csak az lett volna megállapítható, hogy a felpereseknek az állított hibát ismerniük kellett volna.

[44] Az alperes vitatta a másodfokú bíróság által alkalmazott számítási módszert is. Önmagában helytelennek tartotta azt a kiindulási alapot, miszerint – miután az rPtk. az árleszállítás módját nem határozza meg – az értékarányosság alapján kellene megítélni az árleszállítás összegét, amire figyelemmel a megkötött szerződést úgy kell tekinteni, mint amit a felek maguk értékarányosnak fogadtak el. Szerinte a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az rPtk. 201. § (1) bekezdésének a feltűnően nagy értékkülönbséggel mint megtámadási okkal kapcsolatos szabályát. Hangsúlyozta, az általa elfogadott szakértői vélemény szerint a felperesek által teljesített 41.000.000 forint vételárral mint ellenszolgáltatással szemben a tároló értékének figyelmen kívül hagyása mellett is 43.750.000 forint volt az általa nyújtott szolgáltatás értéke, amihez képest éppen az ezen felül a másodfokú bíróság által megállapított marasztalási összeg (3.182.781 forint) árleszállításként történt figyelembevétele borítja fel a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságát, mert így az ennek levonásával adódó 37.817.219 forint felperesi ellenszolgáltatással szemben az ő 43.750.000 forint értékű szolgáltatása áll.

[45] Hangsúlyozta, az árleszállítás összegét az objektív adatok alapján kell megítélni az rPtk. 306. § (1) bekezdés a) pontja figyelembevételével, miszerint szavatossági igény érvényesítése során a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét kell figyelembe venni, és ugyanezen jogszabályhely b) pontja szerint megfelelő árleszállítás igényelhető. Kifejtette, az árleszállítás akkor lehet megfelelő, ha az helyreállítja az ügylet vagyoni egyensúlyát, azaz olyan helyzetbe hozza a szavatossági jog jogosultját, hogy vagyonaiban ne keletkezzen a kötelezett szerződésszegése folytán csökkenés. Erre utal a hibás teljesítésnek a szerződésszegés körében történt elhelyezése és az rPtk. 318. § (1) bekezdése alapján a

szerződésen kívüli kártérítés szabályaira utalás is. Utóbbival összefüggésben hangsúlyozta, hibás teljesítés következtében sem borulhat fel a vagyoni egyensúly, az árleszállítás folytán sem növekedhet a szerződés szerint vállalt szolgáltatás értékéhez képest a jogosult vagyona.

[46] Az alperes vitatta továbbá, hogy a szakértői vélemény a másodfokú bíróság által ítéletében kifejtettek szerint számszakilag hibás lett volna. Rámutatott, a szakértő a 16. sorszámú alapszakvéleményében 460.000 forint fajlagos m² árral számolt, kiegészítésében már 497.600 forint/m² összeggel. A 2022. február 15-én kelt kiegészítése 2. oldalán pedig rögzítette a szakértő, hogy az alperesi észrevétel helytálló volt, az alapszakvéleményben történt elírás, a helyesen megállapított 497.600 forint/m² árat a szakértő a számítási sorban elírta és ott 460.000 forint/m² árral számolt. Erre tekintettel javította ki a szakértő a számítását, és rögzítette egyértelműen, hogy 90 m²-rel számolva 47.384.000 forint, 78,73 m²-rel számolva 43.750.000 forint a szerződéskötés kori forgalmi érték. E számítási módszertől a másodfokú bíróság önkényesen nem térhetett volna el, ezért számítása nemcsak elvi módszerében, de számszaki alapjai tekintetében is jogszabálysértő.

[47] Az alperes arra is kitért, hogy a másodfokú bíróság a felülbírálati kötelezettségét is megsértette, az rPp. 239. §-a alapján őt terhelő kötelezettséget nem vette figyelembe, teljes mértékben figyelmen kívül hagyta az elsőfokú ítéletet, annak a bizonyítás eredményét rögzítő megállapításait nem mérlegelte felül. Ezáltal a másodfokú bíróság jogerős ítéletében – eltérő tényállás megállapítása nélkül – kizárólag eltérő, a hivatkozott anyagi jogszabályokat sértő, valamint a Kúria által adott utasításoknak eleget nem tévő jogi álláspontra helyezkedett úgy, hogy a felül nem bírált tényállásból az ügy megítélése szempontjából lényeges, meghatározó tényállási elemeket egyszerűen mellőzött mindenfajta indokolás nélkül, illetve olyan logikai levezetéseket végzett, amelyek semmilyen összefüggésben nincsenek a felül nem bírált és nem bizonyított tényállással. Erre tekintettel a jogerős ítéletet iratellenesnek, az abban foglalt következtetést kirívóan okszerűtlennek, ellentmondásosnak tartotta, amelyek miatt a jogerős ítélet az rPp. 206. § (1) bekezdését ebben a tekintetben is sérti.

[48] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben elsődlegesen az alperes felülvizsgálati kérelmének hivatalbóli elutasítását kérték, mert álláspontjuk szerint az alperes nem jelölte meg pontosan, egyértelműen azt a határozatot, amely ellen felülvizsgálati kérelme irányult, továbbá azt sem, miként kéri az eljáró bíróságok új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, így kérelme nem felel meg az rPp. 272. § (2) bekezdésének.

[49] Másodlagos ellenkérelmük a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta. E körben – egyebek mellett – kiemelték, hogy a másodfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül az adásvétel tárgyának vizsgálatát. Utalva az előszerződés 1. pontjában, valamint az adásvételi szerződés 1. pontjában írtakra, egyértelműnek tartották, hogy az eladók kifejezetten a lakás alapterületét jelölték meg 90 m² nagyságban. Ekként mindkét szerződésben rögzítették a lakás alapterületét, azaz azt lényeges elemként szerepeltették. Ehhez képest a nem vitatott szakvélemény alapján tény, hogy 90 m² alapterületű lakás helyett 78,73 m² lakást szolgáltatottak, azaz teljesítésük hibás volt.

[50] Vitatták, hogy az alapterület eltérésben mutatkozó hibát ismerték vagy ismerniük kellett volna. E körben utaltak a perben tett nyilatkozatokra és arra, ennek ellenkezőjét az alperes sem bizonyította az eljárás során. Nem volt olyan kötelezettségük, hogy a szerződéskötés előtt felmérjék az ingatlant. A részleges felújítás során a burkolatokat szakember tette le, és csak a lakás egy részében, így akkor nem, csak a tényleges beköltözéskor és az akkor elvégzett méréskor szembesültek a m² eltéréssel. E körben is helytállónak tartották a másodfokú bíróság álláspontját.

[51] A felperesek álláspontja szerint a másodfokú bíróság a szakértő számszaki elírását és számítási hibáját helyesen korrigálva világosan és alapvető matematikai műveletekkel vezette le álláspontját az árleszállítás mértéke tekintetében is, így nem tett mást, mint a

szakvéleményt alapulvéve számolta ki annak mértékét, követhetően és számszakilag helyesen.

[52] Kifejtették azt is, nem helytálló az az alperesi felülvizsgálati álláspont, miszerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta volna a hatályon kívül helyezésben írt kúriai utasításokat. Hangsúlyozták, a Kúria a másodfokú bíróság részére nem fogalmazott meg utasításokat, iránymutatásai az elsőfokú bíróság megismételt eljárását célozták. Az, hogy a másodfokú bíróság a Kúria által felállított kritériumokat vizsgálva az elsőfokú bíróságtól eltérő következtetéseket vont le, nem jogszabálysértő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[53] A felperesek elsődleges felülvizsgálati ellenkérelmére tekintettel a Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme 1. oldalának bevezető bekezdésében egyértelműen megjelölte, hogy a 43.Pf.633.793/2021. számú ügyben 33. sorszamon hozott ítélet ellen terjesztette elő felülvizsgálati kérelmét. Erre tekintettel az, hogy felülvizsgálati kérelme 7. oldal utolsó bekezdésében „közbenső” ítéletnek nevezte a jogerős határozatot, nyilvánvaló – a korábbi eljárási szakasz tekintetében értelmezhető – elírás volt. A konkrét kereseti kérelem (petitum, felülvizsgálati kérelem 7. oldal utolsó bekezdés) is megfelelően megfogalmazott volt az alperes részéről mind az elsődleges, mind a másodlagos kérelem tekintetében, így ennek hiánya miatt sem volt ok a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítására. Erre tekintettel a felülvizsgálati kérelmet érdemben lehetett és kellett elbírálni.

[54] Ugyanakkor az alperes jogi képviselőjének a felülvizsgálati kérelemben és a felülvizsgálati tárgyaláson előadott nyilatkozatára tekintettel a Kúria előjáróban rögzíti a felülvizsgálati eljárás jogi természetét és annak korlátait.

[55] A felülvizsgálati eljárás nem a per folytatása, hanem szigorú eljárási szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat. Tárgya a jogerős ítélet [rPp. 270. § (2) bekezdés], amelynek jogszabálysértő voltát a Kúria az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján kizárólag a felülvizsgálati kérelem, valamint – ha előterjesztettek – a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja, és kizárólag az rPp. 272. § (2) bekezdésében szabályozott tartalmi követelményeknek mindenben megfelelő hivatkozások tekintetében.

[56] A Kúria – egyéb határozatai mellett – a Pfv.V.21.336/2020/5., Pfv.V.20.066/2021/8., Pfv.V.20.130/2021/5., Pfv.V.20.561/2022/8. számú határozataiban írtaknak megfelelően alkalmazandó, a felülvizsgálati kérelem hivatalból elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK véleményben (a továbbiakban: PK vélemény) foglaltak szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyt konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti (PK vélemény 3. pont). Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell az előző pontban meghatározott tartalmi követelményekkel (PK vélemény 4. pont). Lényeges továbbá, hogy az rPp. 273. § (5) bekezdése első mondata értelmében a felülvizsgálati kérelmet megváltoztatni (így kiegészíteni) nem lehet.

[57] A fentieknek az adott ügyben többirányú jelentősége volt.

[58] Egyrészt a másodfokú bíróság – tévesen rögzítve a felperes többszöri perbeli nyilatkozatában változatlanul fenntartott, eredeti keresetében kamatfizetésre is irányuló és e tekintetben az eljárás egyik szakaszában sem visszavont keresetét – nem ítelt meg kamatot a

felperesek részére a marasztalási összeg után, azonban a felperesek ezt sem önálló, sem csatlakozó felülvizsgálati kérelemben nem sérelmezték, így a kamat kérdésével a Kúria a felülvizsgálati eljárás keretében nem foglalkozhatott.

[59] Másrésztől nem vehette figyelembe az alperesnek a kizárólag a jelen felülvizsgálati eljárás tárgyalásán a jogban való tévedéssel összefüggésben előadott érvelését, mert az nem képezte a megelőző eljárások tárgyát, továbbá a felülvizsgálati kérelem tekintetében meg nem engedett kiegészítésnek minősül a fentebb írtak szerint. Ennek azonban az ügy érdemét illetően – az alább kifejtettekre figyelemmel – nem volt jelentősége.

[60] Az így meghatározott felülvizsgálati keretek között eljárva, a felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet egyrészről az rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontját, másrésztől – az ügy érdemére kihatóan – az rPp. 206. § (1) bekezdését sérti, ezért a felülvizsgálati kérelem alapos.

[61] A Kúria Pfv.V.22.431/2016/6. számú végzésének [32]-[33] pontjaiban adott iránymutatás szerint a megismételt eljárásban elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a felek a perbeli adásvételi szerződés megkötésekor, illetve az azt megelőző tárgyalások és az előszerződés megkötésekor lényegesnek tekintették-e az ingatlan valóságos alapterületét.

[62] A másodfokú bíróság e körben adott, a bizonyítás jelentőségét mellőző, a megfelelő „élettér” szükségletből levezetett, a valós alapterületet minden esetben és az általánosság szintjén evidens elvárásként megfogalmazott indokolását {jogerős ítélet [6]-[8] pontok} a Kúria teljes egészében mellőzi. Ezzel összefüggésben rámutat: az egyes adásvételi (valamint a tulajdonjog átruházását célzó más) szerződések egyedi jogügyletek, a szerződő felek szerződési érdekei, motivációi nem általánosíthatók, ezért az, hogy adott felek mit tekintenek lényeges szerződési feltételnek (tartalomnak) tényállásfüggő kérdés, és mint ilyen, minden ügyben önállóan vizsgálandó. A másodfokú bíróság általánosító kijelentésének nincs polgári (anyagi) jogi alapja.

[63] A vizsgálandó kérdést illetően a megismételt elsőfokú eljárásban lefolytatott tanúbizonyítás nem járt értékelhető eredménnyel, az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása e téren a tényállás felderítését nem segítette elő. Ugyanakkor nem állt rendelkezésre olyan peradat sem, miszerint az alapterület közömbös lett volna a felperes vevők számára. Az okirati bizonyítékként figyelembe vehető előszerződés és a végleges adásvételi szerződés egyező tartalmát értékelve (különösen az utóbbi 1. pontjában foglaltakat, miszerint „Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy – egymás között 1/2-1/2-ed arányban felosztva – kizárólagos tulajdonukat képezi a földhivatal által cím8 szám1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 2 egész szobából és 1 félszobából álló „lakás” megnevezésű 90 m² alapterületű ingatlan ...”), az volt megállapítható, hogy az alperes és jogelődje mint eladók egy 90 m² alapterületű lakás – és a társasházi alapítóokirat szerint hozzá tartozó, kizárólagos használatú területek (terasz, tároló, gépkocsibeálló) – szolgáltatását vállalták. Ehhez képest nem vitás, és szakértői véleménnyel is bizonyított tény, hogy a lakás tényleges alapterülete kisebb a szerződésben meghatározott alapterületnél, következésképpen a szolgáltatás (menyiségi) hibás. Erre figyelemmel az alperes és jogelődje szerződésszegése megállapítható.

[64] Érdemben helytálló a másodfokú bíróság álláspontja az alperes szavatossági felelősség alóli mentesülésének hiányát illetően. A perben feltárt körülményekből okszerűen nem volt következtetés vonható arra, hogy a valós és a szerződésben rögzített alapterület eltéréséről a felperes vevők tudtak, illetve tudniuk kellett. Ennek megállapítására önmagukban, további konkrét bizonyítékok hiányában sem a háromszori előzetes megtekintés, sem a végleges adásvételi szerződés aláírása előtti birtokbavétel, sem a – részleges – felújítási munkák ténye nem ad alapot. Ebből következően az alperes mentesülése a hibás teljesítés tekintetében nem volt megállapítható, így a felperesek szavatossági igénye alapos, az alperes objektív felelőssége fennáll. A felperesek az rPtk. rendszerében a

szavatossági jogok második lépcsőjébe tartozó árleszállításra – az elsőlépcsős jogok érvényesíthetőségének kizártsága miatt – igényt tarthattak.

[65] Az árleszállítás iránti igény mértékének meghatározása kapcsán ugyanakkor a másodfokú bíróság jogerős ítélete meghozatalakor teljes mértékben figyelmen kívül hagyta a Kúria korábbi hatályon kívül helyező végzésében adott iránymutatást, amely – a felperesek álláspontjával szemben – nem csupán a megismételt elsőfokú eljárásban volt irányadó.

[66] A Kúria több határozatában (Pfv.V.20.977/2016/10., megjelent: BH 2017.225., Pfv.V.21.145/2018/9.), a Legfelsőbb Bíróság korábbi, hasonló tárgyú ügyben kifejtett álláspontjával (Legf.Bír. Gf.IV.30.504/1984., megjelent: BH 1985.394.I.) egyezően rögzítette és adott iránymutatást az árleszállítás iránti igények kapcsán vizsgálandó szempontokról, mely határozataiban kimunkált következetes gyakorlatot a Kúria a jelen ügyben is irányadónak tekintette, attól eltérésre okot nem látott.

[67] A megismételt eljárásban eljáró elsőfokú bíróság – eltérő jogi álláspontja miatt – az árleszállítás mértékének kérdésével nem foglalkozott. A másodfokú bíróság a jogalap (a szavatossági felelősség fennállta és a mentesülés hiánya) körében érdemben helytálló jogi álláspontot foglalt el, majd egy arányosításon alapuló számszaki megoldással vezette le az árleszállítás általa helyesnek tartott mértékét. Mellőzte azonban egyrésről a hatályon kívül helyező végzésben írt iránymutatást, másrészt a fentebb jelzett határozatokban az rPtk. alapján kialakult következetes bírói gyakorlatot.

[68] Az árleszállítás mértékének meghatározása tekintetében a Kúria az alábbiakra mutat rá:

- Az árleszállítás mértékének meghatározása körében a kiindulópont a szolgáltatás ellenértéke (vagy a szerződésben kikötött összeg).
- Azt kell vizsgálni, hogy a kikötött árhoz (ellenértékhez) viszonyítva a hiba milyen értékcsökkenést okozott.
- Nem a szolgáltatás piaci (forgalmi) értéke képezi az árleszállítás alapját, és az árat nem is a hibás szolgáltatás piaci értékére kell leszállítani; a piaci (forgalmi) érték helyesen csupán az árleszállítás mértéke meghatározásának egyik – bár kétségtelenül alapvető – szempontját jelenti.
- Mindezek alapján a vételárat (ellenszolgáltatást) annak megfelelő arányban kell csökkenteni, amilyen arányban a hibátlan szolgáltatás piaci értéke a szerződéses ár meghatározására irányadó időpontban (a szerződéskötéskor) állt a hibás szolgáltatás értékével.
- Az, hogy a hiba mennyire súlyos, csupán a hiba értékcsökkentő hatása mérlegelésének egyik szempontja.
- Az árleszállítás mértékének meghatározása mindig egyedi mérlegelés eredménye, melynek során az eset összes körülményét értékelni kell, így különösen: a hiba jellegét, mértékét, a használhatóságra gyakorolt hatását.

[69] Az adott ügyre vetítve: abból kell kiindulni, hogy a felperesek 41.000.000 forint összegű vételárat fizettek a perbeli ingatlanért (azaz a lakást, teraszt, garázst, tárolót is magában foglaló ingatlanegységért), ez volt annak a piaci (forgalmi) ára. Ezt az árat kell csökkenteni arra figyelemmel, hogy a lakás valóságos alapterülete a szerződésben vállaltnál kisebb.

[70] Lényeges, egyúttal az adott ügy egyedi tényállási eleme továbbá, hogy – amint arra a Kúria hatályon kívül helyező végzésének [33] pontjában rámutatott – a felek által nem m² árhoz kötött vételár meghatározás történt. Az adott ügyben tehát nem volt elegendő egy arányszámra vetített – végső soron a „hibátlan” és a „hibás” szolgáltatások forgalmi értékének

összemérésén nyugvó – matematikai módszer alkalmazása. A másodfokú bíróság által jogerős ítéletének [16] pontjában adott levezetése azért nem felelt meg a fentebb írt arányosításnak, mert nem a kikötött vételárra vetítve vizsgálta az érdeksérelem mértékét (amit a két forgalmi érték aránya mutat), hanem a vételárat a „hibátlan” forgalmi értékhez viszonyítva, az így kapott hányadost vetítette a „hibás” forgalmi értékre, így egyfajta „hibás vagyoni értékre vetített vételárat” kalkulálva.

[71] A perbeli lakás valódi és a szerződéses alapterülete (78,73 m², illetve 90 m²) ténylegesen eltér.

A valódi és a szerződéses alapterületre adódó forgalmi értékek aránya megállapítható. Ezt az arányt azonban nem a „hibás” értékre, hanem a kikötött vételárra kell vetíteni, ilyen arányban kell (első lépésben) azt csökkenteni. A felpereseket ért érdeksérelem mértékének megállapításához azonban nem ez az egyetlen szempont.

[72] A perben rendelkezésre álltak további olyan adatok, körülmények, amelyeket a mérlegelés során figyelembe kellett venni. Így az alapterület – egy lakás tekintetében jelentős - térbeli eltérését (11,27 m²). Nem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy akkor, amikor a felperesek – még az előszerződés megkötése előtt – többször megtekintették az ingatlant, akkor azt az akkori igényeiknek (szükségleteiknek) megfelelőnek ítélték. Ezt igazolja az előszerződés megkötése, azt követően a birtokbavétel, továbbá a részleges felújítási munkák elvégzése.

[73] Lényeges továbbá, hogy a felperesek nem pusztán a lakást vásárolták meg, hanem az ahhoz az ingatlan-nyilvántartás és a társasházi alapító okirat szerint tartozó teraszt, tárolót, gépkocsibeállót (ezek kizárólagos használati jogát), amelyek eladók általi szolgáltatása a kikötött vételár ellenében történt, és amelyek léte, területe, használati értéke, funkciója nyilvánvalóan szintén megfelelt a szerződéskötéskor a felperesek szerződési érdekeinek. A lakásnak a szerződésben írtakhoz képest kisebb alapterületét – az árleszállítás mértékének meghatározása során – a szerződés tárgyát képező ingatlan egészének használhatósága szempontjából mindezekre tekintettel kell értékelni.

[74] A Kúria arra is rámutat, hogy a megismételt eljárás során beszerzett, kiegészített szakértői vélemény (16. és 30. sorszám) alapján – helyesen a szakértő által a szakvéleménye kiegészítésében pontosított 497.600 forint fajlagos m² árral számolva – a 78,73 m² valós alapterületű lakást, a garázs tekintetében „1/3” ár figyelembevételével a korabeli forgalmi értéke alatt („áron alul”) vásárolták meg a felperesek.

[75] Mindezen szempontokat az rPp. 206. § (1) bekezdése szerint egyenként és összességében mérlegelve az árleszállítás indokolt mértéke 1.500.000 forintban volt megállapítható.

[76] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és kötelezte az alperest a fentiek szerinti mérlegelés útján meghatározott összegű árleszállítás felperesek mint együttes jogosultak részére történő megfizetésére, míg ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[77] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 306. § (1) bekezdés b) pontja

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 206. § (1) bekezdése

A döntés elvi tartalma

[78] Az árleszállítás mértékének meghatározása mindig egyedi mérlegelés eredménye. Ennek során az eset összes körülményét értékelni kell, így különösen: a hiba jellegét, mértékét, a használhatóságra gyakorolt hatását. A kiindulópont a szolgáltatás ellenértéke (vagy a szerződésben kikötött összeg). Azt kell vizsgálni, hogy a kikötött árhoz (ellenszolgáltatáshoz) viszonyítva a hiba milyen értékcsökkenést okozott, azt annak megfelelő arányban kell csökkenteni, amilyen arányban a hibátlan szolgáltatás piaci értéke a szerződéses ár meghatározására irányadó időpontban (a szerződéskötéskor) állt a hibás szolgáltatás értékével.

Záró rész

[79] Az alperes felülvizsgálati kérelme a fentiek szerint alaposnak bizonyult, amely kihatott a pernyertesség/pervesztesség arányának változására is. Ezt az eredeti keresethez (4.860.743 forinthez) képest a felperesekre terhesebb 30-70 % arányú pernyertességi arányként lehetett meghatározni.

[80] A Kúria a felperesek oldalán perköltségként az alábbi tételeket vette figyelembe: az általuk lerótt 291.600 forint kereseti illetéket, a szintén lerótt 388.900 forint fellebbezési illetéket, az alapeljárásban általuk előlegezett 204.356 forint szakértői díjelőleget, a megismételt másodfokú eljárásban általuk előlegezett 179.200 forint szakértői díjelőleget. E mellett ügyvédi munkadíjként az alap első- és másodfokú eljárásra, a megismételt első- és másodfokú eljárásra, továbbá az első felülvizsgálati eljárásra megállapított összeg alapulvételével összesen 560.000 forintban határozta meg (áfa nélkül) a felpereseket megillető ügyvédi munkadíj összegét. A jelen felülvizsgálati eljárás tekintetében a pernyertességi/pervesztességi arányt egyezőnek tekintette, ezért arra egyik félnek sem állapított meg ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségelemet. Erre figyelemmel összesen 1.624.056 forintban állapította meg a felpereseket megillető perköltséget, melynek 70 %-a őket terheli, így a különbözet 487.216 forint illetné meg őket.

[81] Az alperes perköltségei körében a Kúria figyelembe vette: ügyvédi munkadíjként (ugyancsak áfa nélkül) az alap első- és másodfokú eljárásra, továbbá a megismételt első- és másodfokú eljárásra, valamint az első felülvizsgálati eljárásra összesen ugyancsak 560.000 forintot (azzal, hogy a jelen felülvizsgálati eljárásban az egyező pernyertességi/pervesztességi arányra tekintettel az alperesek javára sem számított ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költséget), valamint a jelen felülvizsgálati eljárás során az alperes által lerótt 318.278 forint összegű felülvizsgálati eljárási illetéket. E összesen 878.278 forint, aminek 30 %-át viseli az alperes, így a különbözet 614.795 forintot kellene a felpereseknek számára megfizetni.

[82] Az alperes által a felpereseknek, illetve a felperesek által az alperesnek fizetendő összegzett eljárási költségek különbözeteként adódott a rendelkező rész szerint a felperesek által az alperesnek fizetendő együttes első- és másodfokú perköltség, valamint felülvizsgálati eljárási költség összege.

[83] A megelőző felülvizsgálati eljárás során meg nem fizetett, összesen 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékből – a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló, 2023. január 1. napjától módosított 30/2017. (XII.27.) IM rendelet 3. § (1)-(3) bekezdései alapján – a fentebb rögzített pernyertességi/pervesztességi arányra tekintettel az I. rendű és II. rendű felperes egyetemlegesen 49.000 forint, az alperes 21.000 forint illeték megfizetésére köteles, amelynek esedékességével kapcsolatos, a jelen határozat rendelkező részében adott tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 78. § (4) bekezdésén alapul.

[84] A Kúria tájékoztatja a felpereseket és az alperest, hogy az őket terhelő felülvizsgálati eljárási illetékrészt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú

illetékbevételei számlájára kell megfizetniük, és a megfizetés során közleményként fel kell tüntetniük: a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának számát és a fizetésre kötelezett felperesek, illetve alperes adóazonosító számait.

[85] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően az alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

[86] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2023. június 7.

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