



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.V.21.253/2020/5.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin előadó bíró

Dr. Cseh Attila bíró

A felperesek:

alperes I. rendű

Felperes2 cím12) II. rendű

Felperes3 (cím13.) III. rendű

Felperes4 (cím13.) IV. rendű

A felperesek képviselője:

ügyvédi iroda ügyvéd1 ügyvéd, cím) I. rendű-IV. rendű

Az alperesek:

Alperes1 (cím14) I. rendű

alperes3 (Cím3) II. rendű

Az alperesek képviselője:

ügyvédi iroda1 (ügyintéző: dr. Halmos Péter ügyvéd, cím15) I. rendű

ügyvédi iroda2 dr. Ronga Róbert ügyvéd, cím16) II. rendű

A per tárgya:

Szavatossági igény érvényesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Pécsi Törvényszék 1.Pf.20.246/2020/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Pécsi Járásbíróság 11.P.22.862/2017/68.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 170.000 (százhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A cím17 szám alatti épület 1958-ban épült, a családi házat 1959-ben az I. rendű alperes felmenői vásárolták meg. 1989-90-ben emeletráépítés történt, amelynek tervezője . építész volt.

[2] Az ingatlan későbbi tulajdonosa az I. rendű alperes lett, aki az ingatlan értékesítésével megbízta a kft iroda. Az I. rendű alperes tájékoztatta az ingatlanközvetítőt az épület építési idejéről és a ráépítés időpontjáról, valamint az ingatlanon végzett részleges felújításokról is. Az ingatlanközvetítő kérdésére azt a tájékoztatást adta, hogy az épület téglafalazatú.

[3] 2017. június 21-én a II. rendű, III. rendű és IV. rendű felperesek megtekintették az ingatlant az ingatlanközvetítő közreműködésével. Miután a felperesek az ingatlanon felújítást terveztek, ezért már a bemutatáskor tájékoztatta az ingatlanközvetítő az érdeklődőket, hogy az épület nem könnyűszerkezetes, nem vegyes építésű, hanem téglafalazatú. A felperesek 2017. június 23-án bejelentették az ingatlan megvásárlására irányuló szándékukat.

[4] Az adásvételi szerződéshez az I. rendű alperes az ingatlanközvetítő iroda közreműködése mellett készíttetett energetikai tanúsítványt, amely többek között rögzítette, hogy mind a külső fal, mind a belső falazat tömör égetett agyagtégla.

[5] Az adásvételi szerződés megkötésére 2017. június 28-án került sor az okiratszerkesztő ügyvéd irodájában. Ekkor a vevők részére átadásra került az energetikai tanúsítvány is. A felperesek egymás között 1/4-1/4 arányban, az általuk ismert és megtekintett állapotban, a kölcsönösen kialakított és elfogadott 26.200.000 forint vételárért vásárolták meg az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlant. A szerződés 9. pontjában az eladó arról nyilatkozott, hogy az ingatlanról teljes körű tájékoztatást nyújtott, annak általa ismert rejtett hibája nincs.

[6] Az ingatlanon a II. rendű alperes javára 22.330.000 forint erejéig jelzálogjog, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

[7] A felperesek az ingatlan birtokbavételét követően 2017 decemberében árajánlatot kértek a kft-től az általuk az ingatlanon tervezett átalakításokra vonatkozóan. A műszaki felmérés során a felperesek előtt nem ismert hibák, hiányosságok derültek ki. A feltárást követően észlelhetővé vált az épület alsó szintjén, hogy a külső és a belső falak vasbeton panelelemekből készültek, és nem tömör égetett téglából.

[8] E hibák észlelését követően a felperesek által tervezőként is felkért ... statikai szakértő rögzítette, hogy alapvető konstrukciós hibának tekinthető, hogy az épület belső ajtónyílással rendelkező, élmenti terheket továbbító falai nem rendelkeznek folytonos alátámasztással, a falak lényegében csak az alsó sarkain, a sarkok közelében támaszkodnak, nincs alapja a 15 cm vastag vasbeton falnak. Nincs az épületben nedvességvédelem, és kifogásolható a belső falak pincefödém gerendázatára való terhelése is. ... a felperesek felkérése folytán további részletes feltárást, és ez alapján szakvéleményt is készített, amelyben a feltárást eredményeként tett megállapításait és javítási javaslatait rögzítette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[9] A felperesek módosított kereseti kérelmükben az I. rendű alperest 7.000.000 forint kijavítási költség megfizetésére, a II. rendű alperest pedig ennek tűrésére kérték kötelezni.

[10] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, míg a II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, a felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 5.454.949 forint tőke és 1.030.689 forint perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A II. rendű alperest a fentiek tűrésére kötelezte.

[12] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgyára vonatkozó fellebbezett részében helybenhagyta, míg a perköltség viselése tekintetében részben megváltoztatta, és az I. rendű alperes perköltségben való marasztalásának összegét 980.397 forintra leszállította. A másodfokú bíróság kötelezte az I. rendű alperest 173.195 forint másodfokú perköltség megfizetésére is.

[13] A jogerős ítélet értelmében a perben kirendelt, megfelelő szakértelemmel rendelkező szakértő által adott aggálytalan szakvélemény alapján az I. rendű alperes hibás teljesítése egyértelműen megállapítható. A kirendelt szakértő szakvéleménye kiindulópontjaként felhasználta a felperesek felkérésére eljáró ... által készített magánszakértői véleményt, azonban a feltett kérdések megválaszolása során önálló véleményt nyújtott be, és pusztán az, hogy az egyik peres fél által felkért szakértőnek a hibák okára és a kijavítás módjára tett megállapításaival egyetértett, nem teszi szakvéleményét megalapozatlanná.

[14] A másodfokú bíróság érvelése értelmében a perben felmerült bizonyítékok – ezek között ... magánszakértői véleménye, tanúvallomások, valamint a perben kirendelt szakértő véleménye – értékelése alapján az állapítható meg, hogy az I. rendű alperes hibásan teljesített, amikor a felpereseknek egy olyan ingatlant adott el, amely lakóépületének alsó szintjét konstrukciós hibában szenvedő vasbeton faelemekből építették fel. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem felel meg a korának, és abból adódó műszaki állapotának megfelelő mértékű rendeltetésszerű használatra alkalmasság követelményének, miután az állékonysága nem biztosított. Ez a hiányosság akkor is az eladó hibás teljesítéséhez vezet, ha a teljesítéskor a hibák fennállásáról maga sem tudott.

[15] A jogerős ítélet szerint a felperesek a kijavítási költségek megtérítését kérték az eladótól, nem kérték a vételár arányos leszállítását. Erre tekintettel a bíróság nem értékelte a perben kirendelt szakértő kijavítási költségeken túl tett megállapításait, azt pedig, hogy az összesen 6.417.586 forintos kijavítási költségből az elsőfokú bíróság a szakértő tárgyaláson előadott véleménye alapján 15%-os mértékű műszaki avulást is elszámolt 962.638 forintos értékben, legfeljebb a felperesek sérelmezhatték volna, akik azonban az elsőfokú ítélettel szemben nem terjesztettek elő jogorvoslati kérelmet.

[16] A másodfokú bíróság rámutatott arra is, hogy a szakértői vélemény egyértelmű megállapításából levonható az a következtetés is, hogy a javítás elvégzése nem vezet az ingatlan forgalmi értéknövekedéshez. A releváns tények megállapításához és az erre alapított megalapozott döntés meghozatalához további bizonyításra nincs szükség, ezért az I. rendű alperes további bizonyításra irányuló kérelmeit a bíróság elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] A jogerős ítélettel szemben az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan pedig a jogerős ítélet elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[18] Az I. rendű alperes szerint a jogerős ítélet sérti az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdését, az 1952. évi III. törvény (Pp.) 1. §-át, 2. § (1) bekezdését, 3. § (6) bekezdését, 166. § (1) bekezdését, 177. § (1) bekezdését, 182. § (3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését és (3) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését, 252. § (3) bekezdését, valamint a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:157. § (1) bekezdését, és 6:159. § (2) bekezdését.

[19] Arra hivatkozott, hogy a bíróság a rendelkezésre álló tényeket és bizonyítékokat okszerűtlenül, a logika szabályaival ellentétesen mérlegelte, így jutott téves jogkövetkeztetésre. Kifogásolta a bizonyítási indítványai elutasítását, e körben az ítélet hiányos indokaira utalt.

[20] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében sérelmezte a kizárólag a felperesi felkérés alapján eljáró ... nyilatkozatainak figyelembevételét, és azt, hogy a ... által készített szakvélemény tekintetében az ő jogait garantáló minimális feltételek sem voltak biztosítva. Előadta, hogy a bíróság a statikus szakértő meghallgatására irányuló bizonyítási kérelmét elutasította, ezzel pedig nem adta meg számára a szakvélemény „felülvéleményezési” lehetőségét, így sérült a fegyveregyenlőség elve [Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés, Pp. 1. § és 2. § (1) bekezdés, valamint 3. § (6) bekezdés].

[21] Az I. rendű alperes állította, hogy a kirendelt szakértő véleménye hiányos, pontatlan és aggályos, lényegében transzformálta a felperesek érdekében tervezőként is eljáró ... szakvéleményét, holott a bírói gyakorlat szerint a magánszakértő véleménye csak a felkérő fél személyes előadásaként vehető figyelembe. Ezzel sérült a Pp. 166. § (1) bekezdése, amely szerinti bizonyítási eszköznek csak az olyan igazságügyi szakértői vélemény minősül, amelyet a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján a bíróság által kirendelt szakértő terjesztett elő (BH2004.59.).

[22] Előadta, hogy habár a kijavítási költség meghatározása szakértői kompetenciába tartozik, ehhez előzetesen a felek szerződéséből kiindulva kell meghatározni, hogy releváns-e a felvetett hiba a felek jogviszonyában vagy sem. Kifejtette, miután a falazatra történő utalás a szerződésben sem szerepel, és mint eladó nem is állította sehol, hogy az ingatlan téglafalazatú, így e körülmény nem volt releváns. Az egyébként hibás tartalmú és csak az

ügyletkötés után átadott energetikai tanúsítványt a vevők megismerték, azonban, miután a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján megállapítható, hogy nem volt lényeges ügyletkötési feltétel az épület falazatára vonatkozó előírás, így a teljesítés emiatt nem is lehet hibás.

[23] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében kifogásolta a szakértői véleményben a „csökkentett” vételárra tett megállapításokat, és hivatkozott arra is, hogy a 26.200.000 forint összegű vételárhoz képest a kijavítási költség aránytalanul magas, és a bíróság által ellenőrizhetetlenül számított 5.454.949 forint javítási költség meghatározása sérti a Pp. 206. § (3) bekezdését is. A Ptk. 6:159. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással utalt arra, hogy kijavítási költség címén sem ítéltető meg aránytalanul magasabb összeg, mint ami árleszállítás címén megállapítható lenne és fordítva. Az árleszállítással összefüggésben rámutatott a bírói gyakorlatra (BH1995.212.), továbbá szakirodalmi álláspontokra is. Az I. rendű alperes a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással, a BH2013.122. számú eseti döntésre utalással előadta, hogy a felperes nem igényelhet kijavítást, ha az a kötelezettnek másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne (Kúria PfvV.20.502/2012/4.).

[24] Az I. rendű alperes előadta, hogy használt ingatlan esetén a hibás teljesítés körében azt kell mérlegelni, hogy a lakóépület a korának és az abból adódó műszaki állapotának megfelelő mértékben a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van-e (BH1999.500). A bírói gyakorlat a használságnak megfelelő hibákat ismertnek vélelmezi, azok tehát nem alapoznak meg hibás teljesítést (Fővárosi Bíróság Pf.26.617/2004.). Az épületen repedések egyáltalán nem voltak, a hétköznapi értelemben vett, a használságból következő hibákra pedig a vevőknek számítaniuk kellett. Amennyiben a vevők 60 éves épületet vásároltak, amelynek a szigetelése várhatóan már hiányos vagy tönkrement, a használságból eredő fogyatékoságra számítaniuk kellett. Az általa szolgáltatott ingatlan korának és használsági fokának megfelelő volt, a hibás teljesítés tehát a szerződés fényében nem állapítható meg.

[25] Az I. rendű alperes a BH2017.225 eseti döntés alapján arra is hivatkozott, hogy kijavítási igény esetén a dolog hibájának megszüntetéséhez a szükséges és elégséges javítási módot, illetve annak költségét kell meghatározni. A perbeli szakvélemény e tekintetben hiányos, így arra ítéletet alapítani nem lehetett volna. Előadta, hogy a kijavítási költség megtérítése esetén is el kell kerülni a káron szerzést.

[26] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

[27] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[28] A Kúria – a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint – kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a jogerős ítéletet és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

[29] A bíróság helyesen, a bírói gyakorlatban kialakított elveknek megfelelően értékelte a ... által adott nyilatkozatokat, azt nem szakvéleményként, hanem csupán a felperesek tényállításait alátámasztani hivatott magánszakértői véleménynek tekintette (BH2007. 192., BH2004. 59., BH1999. 365., BH1996. 102.). Az ilyen bizonyítékhoz nem kapcsolódnak a szakértő kirendeléséhez és a szakértői véleményhez kötődő eljárási garanciák (a magánszakértő személyének kiválasztásához nem szükséges az I. rendű alperes hozzájárulása, és nem is feltétlenül szükséges a magánszakértő személyes nyilatkoztatása), ezért a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott indokok alapján a jogerős ítélet ezzel kapcsolatban nem jogszabálysértő [Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés, Pp. 1. § és 2. § (1) bekezdés, valamint 3. § (6) bekezdés].

[30] Alaptalanul sérelmezte az I. rendű alperes a perben lefolytatott szakértői bizonyítást [Pp. 177. § (1) bekezdés]. Ahogyan arra a másodfokú bíróság jogerős ítélete indokolásának [7] pontjában is rámutatott, a perben kirendelt igazságügyi szakértő – a per adatai és az igazságügyi szakértők nyilvános névjegyzékében rögzített adatok szerint is – rendelkezik a jelen ügyben releváns szakkérdések megválaszolásához szükséges szakértelemmel [épület-szerkezet, építészet, tartószerkezet (statika)], amelyet kirendelésekor az I. rendű alperes sem vont kétségbe.

[31] A kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében csak a ténybeli alap körében használta fel a ... által készített feltárás adatait és véleményét. Abból, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleményében a felperesi felkérésre készült feltárás és vélemény hibákra vonatkozó megállapításaival azonos eredményre jutott, nem következik az igazságügyi szakértői vélemény megalapozatlansága, és önmagában ebből nem lehet az aggályosságára sem következtetni. Rámutat a Kúria arra, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleménye több tekintetben is lényegesen eltér a felperesi felkérésre készült feltárás és vélemény adataitól, különösen a perben releváns javítási költség tekintetében. Mindezek alapján a szakértői vélemény megfelel a Pp. 166. §-a szerinti bizonyítási eszköznek.

[32] A felperesek által érvényesített, kizárólag kijavítási költség megfizetésére irányuló kellékszavatossági igényre tekintettel a bíróság nem értékelte a kirendelt igazságügyi szakértőnek az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos megállapításait, a perben releváns műszaki szakkérdések tekintetében pedig a szakvélemény logikus, szakmailag alátámasztott, annak helyességéhez kétség nem fér, így az ítékezés alapjául megfelelően figyelembe vehető volt [Pp. 182. § (3) bekezdés].

[33] Nem sérti a törvény előtti egyenlőség [Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés] a fegyveregyenlőség [Pp. 1. § és 2. § (1) bekezdés] elvét a ... számításaival kapcsolatos statikus szakértő kirendelése iránti I. rendű alperesi bizonyítási kérelem bíróság által megindokolt [Pp. 221. § (1) bekezdés] elutasítása, miután a perben éppen a fentebb kifejtettek szerint a bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményéből, nem pedig a magánszakértő számításaiból határozta meg a kijavítási költséget, így a további statikai szakértői vizsgálatok a jogvita eldöntése szempontjából irrelevánsak lettek volna.

[34] Hasonlóan nem sérültek a fenti elvek .. tanúkénti meghallgatásának mellőzése miatt, ugyanis a perbeli hibás teljesítés megállapításának nem szükségképpen kellett repedésekben megnyilvánulnia, így pusztán a repedések hiányát megerősítő tanúvallomásból a rejtett hiba

kizárása nem lett volna következtethető, azaz e bizonyítási kérelem teljesítésének mellőzése sem jelenti az I. rendű alperes jogainak megsértését.

[35] A bírói gyakorlatnak megfelelően a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabály [Pp. 206. § (1) bekezdés] megsértése csak akkor állapítható meg, ha az ügy elbírálása szempontjából releváns tényállás feltáratlan maradt, a bíróság által megállapított tényállás irratellenes vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Egyebekben a bizonyítékok felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban – annak rendkívüli jogorvoslati jellege miatt – nem kerülhet sor (BH2012.179.). Az I. rendű alperes felülvizsgálati hivatkozásaival szemben e körülmények a perbeli esetben nem állapíthatók meg, a bíróság a bizonyítási teher helyes telepítése [Pp. 164. § (1) bekezdés] alapján lefolytatott megfelelő bizonyítást követően, a felmerült bizonyítékok okszerű, logikus mérlegelésével [Pp. 206. § (1) bekezdés] jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése értelmében hibásan teljesített.

[36] Az adásvétel keretében az I. rendű alperes olyan használt ingatlant szolgáltatott, amely lakóépületének nincs sávalapja, ez pedig nem felel meg sem a törvényes, sem pedig a szerződésben kikötött tulajdonságoknak. Ezen nem változtat az sem, hogy a lakóépület korából és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékű használati fokából nem egy új épületre irányadó elvárásoknak kell megfelelnie, azonban az adásvételt követően ismertté vált súlyos hiányosság miatt megállapítható, hogy az ingatlan a rejtett hiba okán nem alkalmas a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítására. A Kúria megítélése szerint ez következik a BH1999/500. és BH1995.92. számú eseti döntésekből is, a felülvizsgálati kérelem ezzel ellentétes értelmezése nem helytálló.

[37] A Kúria rámutat arra, hogy egy olyan ingatlan esetén, amelyről az adásvétel létrejöttét követően derül ki, hogy a szükséges alapozás nélküli, így állékonysága, statikai szilárdsága nem megfelelő, semmiképpen sem jelenthető ki, hogy megfelel a hibátlan teljesítés követelményének függetlenül attól, hogy a falazattal kapcsolatos műszaki előírások részét képezték-e a felek közötti szerződés kikötéseinek vagy sem [ezért e körben nincs jelentősége a Pp. perben tett előadások értékelésére vonatkozó 163. § (2) bekezdésének].

[38] Egy ingatlan rendeltetésszerű használatát lényegesen befolyásolja az a körülmény, hogy rendelkezik-e a megfelelő állékonyságát biztosító alapozással, ezért a hibás teljesítés megállapítása körében annak a körülménynek nincs jelentősége, hogy a konstrukciós hibáról az eladó az adásvételi szerződés megkötésekor tudott-e. E körben az energetikai tanúsítvány sem perdöntő, egyebekben pedig ennek szolgáltatása az eladó kötelezettsége, így ha ezzel kapcsolatos hiányosság merül fel, az a felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben kifejezetten az I. rendű alperes terhére értékelendő.

[39] A fentiek alapján a bíróság helyesen vonta le a hibás teljesítés kellékszavatossági jogkövetkezményét [Ptk. 6:159. § (1), (2) bekezdés). Azt az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében maga is előadta, hogy a felperesek kizárólag kijavítási költség megtérítésére kérték kötelezni, ezért irreleváns a kizárólag az árleszállítási kellékszavatossági igény érvényesítésével kapcsolatos valamennyi hivatkozása.

[40] A kijavítási költség iránti igény esetén érvényesülhetnek az árleszállítással kapcsolatos arányosítási elvek, amelynek a dogmatikai alapja az, hogy mindkettő második lépcsős alternatív szavatossági igény. Számítási módjukat illetően azonban lényeges eltérés van a két igényérvényesítés között, ezért a felülvizsgálati kérelem árleszállítási igényre irányadó bírói gyakorlatra történő hivatkozása nem vehető figyelembe. A kijavítási költség megtérítése iránti kellékszavatossági igény esetén érvényesülő arányossági követelmény tekintetében pedig sem a jogszabályi rendelkezések, sem a bírói gyakorlat (BH2017.225) alapján nem vezethető le a felperesek által érvényesített követelés eltúlzott, az arányosság és a jóhiszeműség elvét, valamint a káron szerzés tilalmát sértő igényérvényesítése.

[41] A Pp. 206. § (3) bekezdése olyan esetre teszi lehetővé a követelés összegének, a per összes körülményének mérlegelésével, de alapvetően a bíróság belátása szerint történő meghatározását, ha szakértői vélemény vagy más bizonyíték alapján a követelés összege semmilyen módon nem állapítható meg. A perbeli esetben nem erről van szó, a bíróság által a felperesek részére megítélt kijavítási költség összegét szakértői vélemény alapozza meg, az a számítással összefüggő probléma pedig, ami a javítási költségből történő levonást eredményezte, olyan kérdés, amely fellebbezés hiányában már a másodfokú bíróság által sem volt vizsgálható, ezért az a felülvizsgálati eljárásnak sem lehet tárgya.

[42] A kifejtettek értelmében a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[43] Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdés, Pp. 1. §, 2. § (1) bekezdés, 3. § (6) bekezdés, 166. §, 177. § (1) bekezdés, 182. § (3) bekezdés, 206. § (1) és (3) bekezdés 221. § (1) bekezdés, Ptk. 6:157. § (1) bekezdés, 6:159. § (1) és (2) bekezdés

[44] BH2007. 192., BH2004. 59., BH1999. 365., BH1996. 102., BH2012.179., BH1999/500., BH1995.92., BH2017.225.

A döntés elvi tartalma

[45] Használt ingatlan rendeltetésszerű használatát is lényegesen befolyásolja az a körülmény, hogy rendelkezik-e a megfelelő állékonysággal. Ezért az eladó hibásan teljesít, ha a szükséges mértékű alapozás nélküli, nem megfelelő statikai szilárdságú ingatlant szolgáltat, függetlenül attól, hogy e konstrukciós hibáról az adásvételi szerződés megkötésekor tudott-e vagy sem.

Záró rész

[46] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően köteles a felperesek, mint egyetemleges jogosultak felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére, amelynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6)

bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján, a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos összegben állapította meg. A II. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, így e körben a Kúriának határoznia nem kellett.

[47] A Kúria a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése folytán tárgyaláson kívül bírálta el.

[48] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. március 11.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Cseh Attila s.k. bíró