

A Kúria a dr. Visontai Csongor ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., mindhárman: szám alatti lakos felpereseknek a Rónyai Ferenc ügyvéd által képviselt I.r., II.r., mindketten: szám alatti lakos alperesek ellen 2.223.675 forint megfizetése iránt a Gödöllői Városi Bíróságon 14.P.20.871/2007. szám alatt indult, és a Pest Megyei Bíróság 9.Pf.29.524/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a II.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. és a II.r. alperes részére egyetemlegesen 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

Az I.r. felperes, mint álagvevő, a II.r. és III.r. felperesek, mint haszonélvezeti vevők 17.000.000 forint vételárért a 2004. április 22-én kötött adásvételi szerződéssel megvásárolták az alperesek 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonában lévő ..., ... helyrajzi szám alatti ingatlant. A szerződés megkötésekor az ingatlanon lévő épület készültségi foka 68 % volt. A felperesek az ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintették. Miután a vevők az ingatlan megvásárlásához hitelt kívántak felvenni, a II.r. felperes megbízta a ... Rt-t az ingatlan értékelésével, aki a 2004. március 30-án kelt szakvéleményében rögzítette az épület műszaki jellemzőit, így azt is, hogy az építési engedély módosítása szükséges, mivel a „terveken lépcsőház a valóságban felvonó helye kialakított” „Jelen állapot az engedélyezési tervtől kis mértékben eltér”. Mivel az alperesek az építési engedélyezési tervben foglaltaktól az építkezés során eltértek, az épületben kialakított lépcsőház alkalmatlan volt arra, hogy abban az építési

engedélyezési tervben foglaltaknak, valamint a OTÉK előírásainak megfelelő lépcsőt építhessenek ki, ezért a felperesek új külső lépcsőházat építettek, amelyhez kapcsolódóan tereprendezési, térburkolati, támfalépítési munkát is végeztek.

A felperesek a vételárból 15.000.000 forintot banki hitelből fizettek meg az alperesek részére. Az alperesek a Váci Városi Bíróságon keresetet indítottak a felperesek ellen a fennmaradó 2.000.000 forint vételár megfizetése iránt. A Váci Városi Bíróság ... számú, - a - a Pest Megyei Bíróság ... számú ítéletével jogerőre emelkedett - ítéletével kötelezte a felpereseket az alperesek részére 2.000.000 forint vételárrészlet megfizetésére.

A felperesek módosított keresetükben hibás teljesítésből eredő kártérítés címén a Ptk. 310. §-a alapján 2.223.675 forint és járulékai megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket. Arra hivatkoztak, hogy az alperesek hibásan teljesítettek, mivel az építési engedélyezési tervtől eltérően kiviteleztek az épületet, és a kialakított lépcsőház alkalmatlan volt arra, hogy abban az építési engedélyezési tervben foglaltaknak megfelelő lépcsőt építhessenek ki, ezért új külső lépcsőházat kellett építeniük.

Az alperesek a kereset elutasítását arra hivatkozva kérték, hogy a felperesek annak ismeretében vásárolták meg az épületet, hogy a lépcsőház helyett egy felvonó elhelyezésére alkalmas nyílás került kialakításra, mivel ezt már tartalmazta a ... Zrt. által 2004. március 30-án készített értébecslő szakvélemény is.

A másodfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetnek helyt adó elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek a ... Zrt. értébecslő szakvéleményéből tudomást szerezhettek arról, hogy a lépcsőház helyett felvonó kialakítása történt, így az általuk hivatkozott „hiba” ismeretében kötötték meg a szerződést. Miután a felperesek tudták, hogy az általuk vásárolandó ingatlan részben az építési engedélytől eltérően épült meg, az alperesek részéről nem történt hibás teljesítés, így annak jogkövetkezményeként kártérítés megfizetésére sem lehet őket kötelezni.

A jogerős ítélet ellen a II.r. felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Sérrelmezte, hogy szerinte a másodfokú bíróság anélkül egészítette ki az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal, hogy az adásvételi szerződést megelőzően az ingatlant értékelő ... Zrt-t ő bízta meg a szakvélemény elkészítésével, hogy erre vonatkozóan bizonyítást folytatott volna le. Előadta, hogy az értébecslést ő nem is kapta meg, azt a szerződés megkötését, illetve a vételár kifizetését megelőzően nem is látta, így tévesen egészítette ki a

tényállást a másodfokú bíróság, és megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a hiba ismeretében kötötték meg a szerződést.

Érvelése értelmében a hibák nagyságáról és annak anyagi vonzatairól a valóságban akkor szereztek tudomást, amikor a kivitelezés során jelezték számukra, hogy új terveket kell készíttetniük, és a lépcsőház az újra tervezés ellenére sem valósítható meg, mivel nem fér el a liftnek kialakított részben. Szerinte a tényállás nincs kellően felderítve, ezért a jogerős ítélet megalapozatlan. Megjegyezte, hogy felajánlottak volna bizonyítást az értékbecslés keletkezésére vonatkozóan, azonban nem kaptak erre vonatkozó bírói kioktatást.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben írt okból nem jogszabálysértő.

A II.r. felperes a felülvizsgálati kérelmében a Pp. 270. § (2) és a Pp. 272. § (2) bekezdésének megfelelően nem jelölte meg, hogy álláspontja szerint a jogerős ítélet mely okból jogszabálysértő, azonban a felülvizsgálati kérelemből megállapítható, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését azon okból kívánta, hogy szerinte az értékbecslést a szerződés megkötését, illetve a vételár kifizetését megelőzően nem látta, és tévesen egészítette ki a tényállást az ügyben eljáró másodfokú bíróság, valamint a bizonyítási teher tekintetében nem kapott megfelelő bírói kioktatást.

A 2008. január 7-én tartott tárgyaláson a 8. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltan a 4. oldalon az utolsó előtti bekezdésben az eljáró bíró tájékoztatta a feleket arról, hogy álláspontja szerint a bizonyítási kötelezettség a perben a felpereseket terheli, és a felpereseknek elsődlegesen azt kell bizonyítaniuk, hogy a per tárgyát képező ingatlanon lévő felépítmény olyan rejtett hibákkal rendelkezett, melyekről nem tudtak az adásvétel időpontjában, és ezek a hibák részükre többletköltséget eredményeztek.

A 2007. október 15-én tartott tárgyaláson az 5. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltan a II.r. felperes előadta, hogy „nekem rendelkezésemre állt ez az értékbecslési állapot felmérési okirat”.

A felperesek 6. sorszám alatt csatolták az ingatlanról készült értékbecslést. Felperesek jogi képviselője a 2009. június 22-én

tartott tárgyaláson a 33. sorszámú jegyzőkönyv második oldala szerint elmondta, „az ügyfelem által említett értébecslés szakvélemény 5. oldalán a második bekezdésben világosan leírja az értébecslő is, hogy a tervek szerint lépcsőház volt, azonban a valóságban a felvonó helye lett kialakítva”.

Miután az eljárás során a II.r. felperes személyes előadása alapján nem volt vitás, hogy a felperesek az adásvételi szerződés megkötése előtt megismerték a ... Zrt. szakvéleményét, ebben a körben jogszabálysértés nélkül mellőzte a bíróság bizonyítási eljárás lefolytatását.

A II.r. felperes személyes nyilatkozatából és a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokból jogszabálysértés nélkül, megalapozottan egészítette ki a tényállást a másodfokú bíróság azzal, hogy a szakvélemény 5. oldalán kerültek rögzítésre az épület műszaki jellemzői, így az is, hogy az építési engedély módosítása szükséges. Megjelölésre került továbbá, hogy a terveken lépcsőház, a valóságban felvonó hely került kialakításra. Az így kiegészített tényállás alapján pedig jogszabálysértés nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperesek részéről „ismert” volt az általuk hivatkozott „hiba”, illetve „azt ismerniük kellett” az értébecslés alapján. Ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában már ismerte, vagy azt ismernie kellett, mert korábban azt szakértő a vétel tárgyát képező ingatlan felmérése során megállapította, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól.

A felperesek által csatolt értébecslés tartalmazza, hogy annak elkészítésével a II.r. felperes bízta meg a ... Zrt-t, aki a helyszíni szemlén jelen is volt, ezért az értébecslés keletkezésének vonatkozásában nem merült fel bizonyítási eljárás lefolytatásának szükségessége. A felperesek pedig az őket terhelő bizonyítási teherről az elsőfokú bíróság részéről megfelelő tájékoztatást kaptak. Miután a II.r. felperes maga is előadta, hogy rendelkezésre állt az értébecslési okirat, alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a bíróságnak kérdést kellett volna feltennie arra vonatkozóan, hogy az abban foglaltakat ténylegesen megismerték-e a felperesek.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a II.r. felperest az alperesek részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, míg a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a folytán a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2012. február 02.

. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó
bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró