

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.854/2011/4. szám

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú eljárásban Dr. Gulyás Zoltán ügyvéd (cím), a másodfokú eljárásban Dr. Mosonyi Balázs Bálint (cím) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű (mindketten: cím) felpereseknek - Dr. Halász Ildikó ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve (cím) I. rendű, II.rendű alperes neve (cím) II. rendű, III.rendű alperes neve (cím) III. rendű és IV.rendű alperes neve (cím) alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 16.P.20.824/2009/69. sorszám alatt hozott ítélete ellen a felperesek által 70. és 71. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 200 000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési költséget és térítsenek meg az államnak külön felhívásra 406 560 (Négyszázhatvanöt-hatvanhat) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **Sz., V. P. u.** 7. szám alatti, belterületi, **...13** helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épületként 1393 m² területtel nyilvántartott ingatlan az I., II. és a III. rendű alperesek közös tulajdonában áll, az I. és a II. rendű alperesek tulajdoni illetősége $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$, a III. rendű alperesé $\frac{1}{2}$. Az I. és a II. rendű alperesek tulajdoni hányadát a III. rendű alperes javára, a II. rendű alperes illetőségét a IV. rendű alperes javára özvegyi jog terheli.

Az épületre a III. rendű alperes házastársa 1963. július 13-án építési engedélyt, 1963. november 28-án használatbavételi engedélyt kapott. Az építési engedély szerint a terveket magántervező készítette, az 1963. évi lakásépítési kérdőív adatai szerint az részben típussterv alapján készült.

Az ingatlant a tulajdonosok eladásra meghirdették. A felperesekkel 2008. október 3-án kötöttek adásvételi szerződést, amely szerint a felperesek az ingatlant az általuk megtekintett állapotban kölcsönösen kialakított 11 000 000 forint vételárért vették meg. A vételárból a felülepítmény értéke 6 000 000 forintban lett megállapítva. A vételár kifizetése a szerződés szerint részletekben esedékes, a vételár teljes kiegyenlítéséig az eladók tulajdonjoga és az özvegyi jog jogosultak özvegyi jogának a fenntartásával. A vevők részéről a birtokba lépés végső határidejeként 2009. május 3-át kötötték ki azzal, hogy a lakást az eladók a vevők által megtekintett állapotban, megfelelő minőségben adják át. A vételár utolsó, 4 224 000 forint részlete 2009. május 20-ig volt esedékes.

A felperesek a vételárból 6 776 000 forintot megfizettek és 2009. április 14-én birtokba léptek. 2009. május 19-i levelükben közölték az alperesekkel, hogy birtokba lépésüket követően fel kívánták újítani a lakóházat, amelyen a tapéták leszedése és a padlóburkolat felbontása után rejtett hibákat tapasztaltak. **P. D.** igazságügyi szakértő megállapításaira hivatkoztak, mely szerint a feltárt hibák a rendeltetésszerű használatot akadályozzák. Ilyenként jelölték meg a tapéta leszedését követően a falsarkokban és a földemen észlelt, az általuk a vasbetonkoszorú hiányára visszavezetett repedéseket, a hajópadló felbontását követően tapasztalt vízszintes, víz elleni és hőszigetelés, valamint a konyha aljzatbetonozásának hiányát. Az alperesek terhére rótták, a szerződéskötést megelőzően az erre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségük elmulasztását. Szavatossági igényként 3 000 000 forint összegű árleszállításra jelentették be igényüket. Az alperesek válaszlevelükben a szavatossági igényt elutasították, hangsúlyozták, hogy az ingatlan, a vevők által is ismerten, 45 éve épült, az akkor általánosan elfogadott műszaki megoldásoknak és szabványoknak megfelelően. A felperesek 2009. június 8-i levelükben bejelentették elállásukat, és felhívták az alpereseket a teljesített 6 776 000 forint vételár visszafizetésére. Az alperesek az elállást nem vették tudomásul.

M. L. lakóépület-tervező, építész és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 184 380 forintban határozta meg a felperesek által jelzett hibák, a repedések és a konyhaburkolat javításának költségét. A repedések okaként a korábbi nem megfelelő, de később megoldott csapadékvíz-elvezetésre vezette vissza. A repedések régi keletűek és statikai problémát nem jelentenek. Megállapította, hogy az épület lelakott és elavult, a korának és szerkezeti adottságainak megfelelő állapotú, a lakhatását akadályozó szerkezeti probléma nincs, rendeltetésszerű használatra alkalmas. A vételárat reálisnak ítélte. Véleménye szóbeli kiegészítése során annak, hogy a földem fa vagy vasbeton, különösebb jelentőséget nem tulajdonított. Mivel az ingatlan nem tetőtér beépítésű, a faföldem elégséges. A repedések életkorát 30-40 évre tette.

F. G., építési szakipar, -technológia, épületszerkezet, tartószerkezet (statika) szakterületű igazságügyi szakértő véleménye szerint a szerkezeti mozgás a tapétán is látható lenne, jelen esetben ez nem tapasztalható, ezért a mozgás a tapéta felragasztása előtt történt. A falak átmenő repedései a vételkor kívülről is látszóttak. A nádazással készített vakolaton a repedések a rendeltetésszerű használat esetén is kialakulnak, s keletkezhetnek a földemen végzett átalakítási munkák során is. Az épület lábazatburkolatának, falszerkezetének és mennyezete repedéseinek javítási költségét 37 000 forintra tette. A lakás az adott komfortszinten rendeltetésszerű használatra alkalmas, életkora folytán elhasználódott,

felújítása ezért célszerű. A feltárt állapot alapján a vételár csökkentését sem tartotta indokoltnak. A szakértő véleménye szóbeli kiegészítése során kiemelte, hogy az épület a jelenlegi előírásoknak nem felel meg, de nem is azoknak kell megfelelnie. Az életkora miatt szükséges a felújítása, ami laikusként is látható.

A felperesek keresetükben, az alperesek hibás teljesítését állítva, elállásukra tekintettel a Ptk. 305. §-ának (1) és (2) bekezdése, 320. §-ának (1) bekezdése és a 319. §-ának (3) bekezdése alapján kérték a szerződés felbontását, és az alperesek egyetemleges kötelezését a 6 776 000 forint vételár és ennek 2009. június 8-tól esedékes kamatai visszafizetésére. Kereseti kérelmük indokai szerint az ingatlanban olyan súlyos rejtett hibák találhatók, amelyek a rendeltetésszerű használatot akadályozzák, illetőleg korlátozzák. Hibaként jelölték meg a vasbetonkoszorú hiányát is. Ennek alátámasztására az általuk felkért **P. D.** igazságügyi szakértő véleményére hivatkoztak.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Védekezésük szerint mindent megtettek annak érdekében, hogy az ingatlanról a felperesek a lehető legpontosabb képet kapják. Azt megtekintették, szakemberrel is többször megnézték, átvizsgáltatták és a megtekintett állapotban birtokba vették. Igényüket a vételár-hátralék kifizetésére a szerződésben megjelölt utolsó napon közölték. Ellenkérelmük indokai szerint a kialakított vételár megfelel az ingatlan állapotának, az a vevők által is ismerten 45 éve épült az akkor általánosan elfogadott műszaki megoldásoknak és szabványoknak megfelelően. Ilyen korú lakóháztól a felperesek által hiányolt betonkoszorú, padló alatti hőszigetelés olyan műszaki tartalom, ami nem várható el. Ellenkérelmük alátámasztására hivatkoztak **M. Cs.** építésmérnök véleményére, amely szerint az épület építésének idején földszintes családi házban a vasbetonkoszorú hiánya teljesen általános volt. A fafödém gerendáinak alakváltozása az építkezés óta már régóta lejátszódott folyamat, a fa és födém csatlakozásánál vagy a födémmezőben keletkező repedések óhatatlanul előfordulnak. Az építkezés idején még nem léteztek a ma is használatos hőszigetelések, ezek hiánya a padozatokban, aljzatokban nem kérhető számon. A talajnedvesség, illetve pára elleni szigetelést is csak a falak alatt használták. Az épület a kategóriájában a korabeli általánosan tekinthető műszaki megoldásokkal épült. Azóta egy tulajdonosa volt, azon átalakítás, felújítás nem történt, ami szemrevételezéssel is nyilvánvaló.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felpereseket az alperesek részére egyetemlegesen 398 800 forint perköltség és az államnak felhívásra 406 560 forint kereseti illeték megfizetésére. Ítélete jogi indokál a Ptk. 305. §-ának (1), a 305/A. §-ának (1), a Ptk. 306. §-ának (1), a 307. §-ának (1) és (3), valamint a 308. §-ának (1) bekezdése rendelkezéseit hívta fel. Megállapította, hogy az alperesek által eladásra meghirdetett ingatlant a felperesek megtekintették, és a maguk tapasztalatában bízva döntöttek annak megvásárlásáról. Ítélete indokolásában részletesen kitért a perben általa kirendelt **M. L.** és **F. G.** igazságügyi szakértők véleményére, amelyeket ítélezése alapjául elfogadott azok szóbeli és írásbeli kiegészítése alapján. Megállapította, hogy a szakértői bizonyítással szemben a felperesek nem tudták bizonyítani azon álláspontjukat, hogy a repedések az adásvételi szerződés megkötését követően keletkeztek, és hogy kikötötték volna a vasbetonkoszorú szükségességét. Indokai között az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a vevőnek a használt ingatlan megvásárlásakor fel kell készülnie azokra a hibákra,

amelyek a hasznátsággal, az avulási idővel, annak számítható mértékével összefüggésben állnak. Családi házzal beépített ingatlan eladása esetén szerződéses tulajdonság, hogy a lakóépület a korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékben rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen. A szakértői bizonyítás alapján megállapította, hogy a felperesek által megvásárolt ingatlanon lévő lakóépület korából és hasznátságából eredő hibák mellett is a vételár reális volt. A hibás teljesítés használt dolog adásvétele esetén jogi értelemben csak akkor állapítható meg, ha a hiba független a hasznátságtól, illetőleg az elhasználódás a számítható mértéket jelentősen túllépi. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek ilyen típusú hibát nem bizonyítottak. A perben kirendelt szakértők a felperesek által peren kívül beszerzett **P. D.** szakvéleményét megcáfolták. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján arról győződött meg, hogy a felperesek részéről sem az árleszállítás, sem az elállás gyakorlása nem volt indokolt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést annak megváltoztatása, a hibás teljesítésre tekintettel gyakorolt elállásukra figyelemmel a szerződés felbontása és az alperesek 6 776 000 forint vételár egyetemlegesen történő visszafizetésére kötelezése iránt. Fellebbezésük indokolásában a kereseti tényállításukkal egyezően adták elő, hogy a birtokba vételkor az ingatlan rendeltetésszerű használatra, lakhatásra alkalmatlan volt. Az elsőfokú bíróság ítéletének megalapozatlanságát és jogszabálysértő voltát abban látták, hogy figyelmen kívül hagyta az eladók részéről az adásvételi szerződés megkötését megelőző tájékoztatási kötelezettség elmulasztását az építési engedélytől eltérő, vasbetonkoszorú és födém hiányában történt építésről. Téves megállapításnak tartották az elsőfokú bíróság részéről azt, hogy a ház hibái életkorával összefüggő „természetes öregedés” eredménye, melyre a felpereseknek a ház 1960-ban történt megépítéséből számítani kellett. Hangsúlyozták, hogy a házat lakás céljára vásárolták, amely **P. D.** szerint arra nem alkalmas, míg **F. G.** szakértő szerint a jelenlegi előírásoknak átalakítás nélkül lakás céljára szintén nem felel meg.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének saját helyes indokai alapján történő helybenhagyását indítványozták. Érveik szerint az elsőfokú bíróság az igen részletes bizonyítás alapján állapította azt meg, hogy a lakóépület a korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékben rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az igazságügyi szakértők határozott álláspontja volt, hogy a kialakított vételár az ingatlan értékének megfelelt, a hiányolt betonkoszorúra gyakorlatilag nincs szükség és az épületalap megerősítése sem indokolt. Ellenkérelmük szerint a felperesek fellebbezésükben **F. G.** szakértő véleményét helytelenül idézik, az helyesen „a meglévő épület jelenlegi állapotában nem lenne engedélyezve, de ez nem követelmény a használt lakásoknál”. A szakértő egyértelműen rögzítette, hogy a perbeli lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas a vasbetonkoszorú hiánya ellenére is.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta ítélezése alapjául, egyetértett érdemi döntésével és osztotta annak jogi indokait is. Az ítélet tábla csupán a fellebbezés indokaira tekintettel fejti ki a következőket, és az elsőfokú bíróság által

helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések megismétlése nélkül, kiegészíti a jogi indokokat.

A kötelezett akkor teljesít szerződésszerűen, ha a szolgáltatás alkalmas a szerződésben meghatározott célra. Hibás teljesítésnek minősül ezért minden olyan szolgáltatás, amely ezen cél megvalósítására alkalmatlan. A teljesítés időpontjában hibás szolgáltatás, a hibás teljesítés ténye felróhatóságtól független jogkövetkezménye a Ptk. 305. §-ának (3) bekezdése szerint a kellékszavatosság.

Hangsúlyozza az ítélőtábla, hogy a hibás teljesítésért való felelősség szabályai nem általában a minőséghibát, hanem a konkrét szerződés hibás, nem szerződésszerű teljesítését szankcionálják. Ezért lényeges körülmény, hogy mi volt a perbeli adásvételi szerződés tárgya.

A szavatossági igényt érvényesítő felpereseknek a perben azt kellett bizonyítaniuk, hogy az alperesek hibásan teljesítettek, az általuk is tudottan a 60-as évek elején épült és azóta fel nem újított lakóház alkalmatlan a lakhatásra, az általuk hivatkozott hiányosságai szavatossági felelősség alá esnek. Csak ezt követően, a hibás teljesítés bizonyítottasága esetén vizsgálható érdemben a megjelölt elállás, mint szavatossági jog érvényesíthetősége. Itt jegyzi meg az ítélőtábla a felperesek petítumával kapcsolatban, hogy a jogszerűen gyakorolt elállás a szerződést a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint felbontja, arról a bíróságnak külön rendelkeznie nem kell. Annak jogkövetkezménye pedig a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése szerint az, hogy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A hibás teljesítés esetén is mentesül azonban az eladó a Ptk. 305/A. §-ának (1) bekezdése szerint a szavatossági felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a vevő a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, avagy - figyelemmel a szerződéskötés körülményeire, illetve az átruházott dolog sajátosságaira - a hibát ismernie kellett. A hibákra vonatkozó tájékoztatási kötelezettség elmulasztása a szavatossági kötelezettségek teljesítése körében nem játszik szerepet, lévén ez utóbbiak objektív kötelezettségek. A Ptk. 367. §-ának (1) bekezdésében megfogalmazott tájékoztatási kötelezettség elmulasztása a kártérítési felelősség fennállta, illetve a jelen esetben a hiba ismerete szempontjából bírna jelentőséggel. A dolog sajátosságai és körülményei akkor minősülnek lényegesnek, illetve fontosnak, ha azoknak jelentősége van a vételi szándék alakításában, a szerződési feltételek meghatározásában, és befolyásolhatják az adásvétel tárgyának rendeltetésszerű használatát.

A fentiek szükségesnek tartott előrebocsátását követően az ítélőtábla a hibás teljesítés tényének a felpereseket terhelő bizonyításának szükségessége kapcsán a következőkre mutat rá.

Használt dolgok - így házasingatlan - adásvétele esetén is fennáll az eladó helytállási kötelezettsége azokért a hibákért, amelyek annak figyelembevételével is hibának minősülnek, hogy a szolgáltatás tárgya használt dolog. Használt dolog szolgáltatásával kapcsolatos szavatossági ügyekben a bírói gyakorlat kiforrottnak és egységesnek tekinthető (BH.1995.92., BH.1999.500., BDT.2007.1563., BDT.2007.1530.). A használt dolog fogyatékosága csak abban az esetben minősül a szerződés hibás teljesítésének, ha a hiba nem a dolog természetes állapotából, elhasználtságából fakad, hanem azt

meghaladja. A szolgáltatott dolognak a rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie, így a teljesítés hibás lehet abban az esetben is, ha egyébként a szolgáltatott dolog megfelel a korából fakadó természetes állapotának.

Használt ingatlan adásvétele esetén az ingatlanon lévő lakóépület életkorából és hasznátsági fokából eredő hiányosságok, amivel a felpereseknek a szerződés megkötésekor számolniuk kellett, a hibás teljesítés jogkövetkezményeinek az alkalmazását nem alapozhatják meg. A vevőnek ugyanis a használt ingatlan megvásárlásakor fel kell készülnie azokra a hibákra, amelyek a hasznátsággal, az avulási idővel, annak számítható mértékével összefüggésben állnak fenn.

A használt ingatlan adásvétele esetében a hibás teljesítés csak akkor állapítható meg, ha a hiba független az épület korától, annak hasznátságától, vagy az elhasználódás számítható mértékét jelentősen túllépi. Ezért szerződésnek megfelelő és törvényes a tulajdonság, ha a lakóépület a korának és az ebből következő műszaki állapotának megfelelő mértékben rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A perbeli házas ingatlant a felperesek annak kora és felújításra szorultsága ismeretében vették meg. Ezért utóbb nem hivatkozhatnak olyan hibákra, amelyek az ingatlan ezen tulajdonságaival vannak összefüggésben. Kiemeli az ítéletábra a II. rendű felperes perbeli személyes meghallgatásakor tett előadását, mely szerint a ház korához mérten megfelelő volt, megállapította, hogy a 60-as évek körül épülhetett és látta, hogy nem a legkorszerűbb dolgok vannak benne, de úgy volt vele, hogy majd felújítják.

A perbeli ingatlanon lévő lakóépületnek a felperesek által megjelölt hiányossága tekintetében annak megítélése, hogy azok az épület életkorából, hasznátsági fokából erednek-e, azok mellett a rendeltetésszerű használatra alkalmas-e, építész szakértői kérdés.

A feleknek a tárgyalás berekesztését megelőzően további bizonyítási indítványa nem volt, érdemi döntést kértek. A hivatalbóli bizonyítás tilalmának a jelen perben is alkalmazandó, a Pp. 164. §-ának a (2) bekezdésében rögzített szabályának megfelelően az elsőfokú bíróság a perben célirányosan és széles körben lefolytatott bizonyítás, köztük a szakértői bizonyítás adatai alapján, azok Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint történt értékelésével és elbírálásával tárta fel és állapította meg a releváns tényeket. A perben kirendelt szakértők egybehangzó véleménye szerint az épület a korának és szerkezeti adottságainak megfelelő állapotú, a repedések régi keletűek, szerkezeti, statikai probléma nincs, rendeltetésszerű használatra alkalmas, felújításra kora miatt szorul. A felperesek által jelzett hibák kis költséggel javíthatóak. **M. Cs.** építészmérnök tanúvallomása szerint is az ingatlan a korának megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az alpereseket szavatosság nem terheli, jogi értelemben hibás teljesítés nem történt.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felpereseknek a szerződéskötést megelőzően kellett volna arról meggyőződnie, hogy az épület alkalmas-e bővítésre, a megépítésekor és a jelenleg érvényes, eltérő építési szabályok miatt az általuk tervezett építési munkák elvégzésére és az milyen költséggel jár. A II. rendű felperes perbeli személyes előadása szerint a

birtokbavételt követően, **P. D.** szakvéleménye alapján szembesült azzal, hogy a későbbi bővítés akadályokba ütközhet és hogy a kijavítás költségeivel sem kalkuláltak, ami befolyásolta bővítési terveiket. Ezért álltak el a szerződéstől. **P. D.** szakértő tanúvallomása szerint a vasbetonkoszorút kellene építeni az épület bővítéséhez. A felperesek perbeli nyilatkozata (14. sorszám) szerint az építész és a kivitelező a vételt követően a bővítéssel kapcsolatban nézte meg az ingatlant. A vételhez igényelt minisztériumi támogatás feltétele volt 2008 októberében a szerződés megkötése.

A felperesek a szerződéskötést megelőző körülmények tekintésének elmulasztása miatt a terveik megvalósítását nem róhatják az alperesek terhére.

A felperesek fellebbezésének az érvei mentén ezért az ítéletábra nem látott lehetőséget az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására, a fellebbezési indokok tükrében az nem jogszabálysértő, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján, lényegében saját helyes indokai alapján, helyben hagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viselni tartoznak az alperesek jogi képviseletével felmerült és az ítéletábra által, a másodfokú eljárásra irányadó megbízási szerződés hiányában, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése szerint az első fokú ügyvédi munkadíj 50 %-ában meghatározott mértékű fellebbezési költségét. A felek egyetemes jogosultsága és kötelezettsége a Pp. 82. §-ának (1) bekezdésén alapul. A felperesek, az illetékfeljegyzési joguk folytán, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdés alapján kötelesek az államnak az Itv. 46. § (1) bekezdés szerinti fellebbezési illeték megtérítésére.

D e b r e c e n, 2012. február 14.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -