

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Volein István ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r., és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek a Dr. Margitics István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r., II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) II.r., III.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe IV/6.) III.r. alperesek ellen hibás teljesítés iránt indított perében, a Fejér Megyei Bíróság 27.P.21.419/2008/54. sorszámú ítélete ellen, a felperesek által 55. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és a felpereseket terhelő marasztalás összegét 4.500.866 (azaz négymillió-ötszázezer-nyolcszázhatvanhat) Ft-ra és kamataira leszállítja, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. r. felperest, hogy együttesen egymás között egyenlő arányban 15 napon belül fellebbezési eljárási költség fejében fizessenek meg a I-II. r. alpereseknek egymás között egyenlő arányban összesen 250.000 (azaz kettőszázötvenezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi továbbá az I. és a II. r. felperest, hogy az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték fejében az államnak külön felhívásra 273.300 (azaz kettőszázhetvenháromezer-háromszáz) Ft-ot fizessenek meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I-II.r. felpereseket egyetemlegesen 4.554.790 Ft, ennek 2009. január 1. napjától járó késedelmi kamatai, valamint 79.250 Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperesek javára. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet az elsőfokú bíróság elutasította. Rendelkezett a felperesek által le nem rótt kereseti illetéknek a peres felek általi viseléséről, valamint a megelőlegezett szakértői költségnek a felek általi megfizetéséről.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a peres felek között 2007. szeptember 26. napján adásvétellel vegyes csereszerződés jött létre, melyben a felperesek a tulajdonukat képező lakótelepi öröklakásukat elcserélték az I-II.r. alperesek tulajdonában álló és III.r. alperes haszonélvezeti jogával terhelt családi házas ingatlannal. Az adásvételi szerződésnek és az ugyanakkor született kölcsönszerződésnek a haszonélvezeti jog jogosultja már nem volt alanya, mivel a haszonélvezeti jogáról lemondott. Az alperesi családi házas ingatlan vételárát a felek 22.000.000 Ft-ban jelölték meg, míg a felperesek ingatlanát 9.200.000 Ft-ban fogadták el. A felpereseknek az adásvételi szerződés alapján fennmaradó 12.800.000 Ft-ot akként kellett a felpereseknek megfizetniük, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 8.500.000 Ft-ot, míg a fennmaradó 4.300.000 Ft-ból 720.000 Ft-ot 2008. június 30-áig voltak kötelesek megfizetni, amelyet a pénzügyintézet Lakáskassza utalt át az alperesek javára, míg a fennmaradó 3.580.000 Ft megfizetésére a felperesek 2008. december 31-éig voltak kötelesek. Az adásvételi szerződéssel azonos napon kötöttek a peres felek 3.000.000 Ft-ról szóló kölcsönszerződést is, amely kölcsönösszeget a felpereseknek ugyancsak 2008. december 31-ig kellett visszafizetniük. Az első fokú bíróság megállapítása az volt, hogy lényegében arról volt szó, hogy a szerződésben rögzített 8.500.000.-Ft helyett ténylegesen 5.500.000.-Ft került kifizetésre, a fennmaradó 3.000.000.-Ft-ról kötötték a kölcsönszerződést. A felperesek a szerződésben első részletként írt 720.000.-Ft-ot az alpereseknek kellő határidőben megfizették, így mindösszesen 6.580.000.-Ft vételárhátralék fizetési kötelezettségük volt, amelyet 2008. december 31-ig voltak kötelesek az alpereseknek megfizetni.

Az ingatlanok birtokbaadására 2007. november 30-án került sor. A beköltözést követően a felperesek különböző időpontokban különböző hibákat, hiányosságokat észleltek az ingatlanban, ezért elvégeztették a perbeli ingatlan érintésvédelmi vizsgálatát 2007. december 15-én, amelynek eredményeként az volt megállapítható, hogy a lakóépület villamoshálózata nem megfelelő. Statikai szakértői véleményt is beszereztek a kémények állapotával kapcsolatban, mivel a perbeli ingatlannak - bár az alperesek kombi kazánnal külön szerelt kémény használatával gázzal fűtöttek az ingatlanban - további két kéménye is volt, e kémények azonban nem a tervezett kisméretű tömör téglából kerültek megépítésre, hanem a főfalban kerültek kialakításra 30 cm-es vastag, kétlyukú betonblokkokból, s a kémények mellett a fal megrepedezett. A hibák feltárására építésszakértői véleményt is beszereztek. A szakértő megállapította, hogy a tetőszerkezet nem a terv szerint épült, hőszigetetlen, megállapította a nyílászárók hibáit is, és a tervszerinti állapottal összevetve azt is, hogy a kivitelezés lényegesen eltért az engedélyes tervektől. A perbeli ingatlan használati engedéllyel nem rendelkezik, illet az alperesek a felperesek részére átadni nem tudtak. Az azonban nem volt vitatott, hogy a tulajdoni lapon a perbeli ingatlan lakóházként van feltüntetve. E szakértői vélemény a hibákat értékelve megállapította, hogy azok javítási költsége 3.778.007 Ft, s a hibák kijavítását követően is marad vissza értékcsökkenés a tetőszerkezet és a nyílászárók állapota miatt, amelyet 1.176.125 Ft-ban határozott meg a szakértő. Ezen túlmenően álláspontja volt, hogy az ingatlanra fennmaradási engedélyt kell kérni, vagyis szabályossá kell tenni az építkezést, s az ezzel

kapcsolatban felmerült tervezési és engedélyeztetési költségként 390.000 Ft-ot határozott meg. Így mindösszesen javítási költségként 5.344.132 Ft-ot jelölt meg a szakértő.

Az elsőfokú bíróság a hibák megállapítására szakértőt rendelt ki, és az Igazságügyi Szakértői és Kutató Intézetek Kecskeméti Intézete adott az ügyben szakértői véleményt. A szakértő részletezte, hogy a felperesek által beszerzett szakértői vélemény mely megállapításait nem fogadta el, és e szakértői vélemény által megállapított hibák javítási költségét 3.611.028 Ft-ban határozta meg. Ugyanakkor az elektromos hálózat kijavítási költségeként 2.375.000 Ft-ot határozott meg, így mindösszesen az általa megállapított hibák kijavítási költségével csökkentette az ingatlan forgalmi értékét - amelyet 22.000.000 Ft-ban fogadott el - az így csökkentett forgalmi érték 16.013.972 Ft. Majd a tetőszerkezetre a felperesek további statikus szakértői véleményt szereztek be, és e szakértői vélemény alapján a tetőszerkezet hibái miatt a korábban megjelölt értékcsökkenés helyett, annak újraépítési költségét érvényesítették módosított kereseti kérelmükben 4.894.270 Ft összeggel. Erre tekintettel végleges és módosított kereseti kérelmükben 7.999.642 Ft megfizetését kérték az alpereseket kötelezni. Majd a 45. sorszámú beadványukban további 680.000 Ft-os igényt is előterjesztettek, amiatt, hogy a pincszinten lévő falak függőleges szigetelése nem történt meg, ezért a külső vakolat felázott, elvált, a belső vakolat feltáskásodott.

Az elsőfokú bíróság a felpereseknek a hibás teljesítésre alapított kereseti kérelmét csupán részben, 4.554.790 Ft erejéig találta megalapozottnak, és ennek megfizetésére kötelezte az I., II.r. alperest. Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett szakértői véleményből nem fogadta el a felpereseknek a villanyhálózat hibájára, a fürdőszobai csempék törött voltára történő hivatkozását, továbbá nem látta megalapozottnak a nyílászárók hibája, a fűtés- vízvezetékrendszer hibája, a fapadló összeszáradásával kapcsolatos felperesi igényt, illetőleg a lakóépület külső lábazatának a hőszigetelés elválása, továbbá a védőkorlátok hibája miatti felperesi igényt. Ugyancsak nem fogadta el az ereszcsontra hibájával kapcsolatos felperesi hivatkozásokat.

Ezen hibákkal összefüggésben az elsőfokú bíróság megállapította, hogy e hibák ténylegesen fennállnak, de a felperesek, miután több ízben megtekintették a lakóházat, ezen hibákat láthatták, megismerhették, továbbá tudomással bírtak arról, hogy nem új épületről, hanem húsz évet meghaladó korú, használt állapotú, felújításra szoruló ingatlanról van szó, és a felperesek által a fentiekben jelzett, és az elsőfokú bíróság által el nem fogadott hibák, ezzel összefüggésben állnak.

A villamoshálózat hibájával összefüggésben pedig az elsőfokú bíróság kiemelte azt is, hogy az I.r. felperes villanyszerelő szakképesítéssel rendelkezik, az ingatlanban láthatók voltak a kapcsolók, dugaljok hibái, így kellő gondosság mellett meggyőződhetett volna az elektromos hálózat hibájáról.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a felpereseknek a használatbavételi engedély hiányával összefüggő kereseti kérelmüket sem, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan lakóház és udvar elnevezéssel feltüntetésre került. Ugyanakkor a felperesek előtt is ismert volt, hogy nem az alperesek építették az ingatlant, így használatbavételi engedélyt sem adhattak át a felperesek részére. A kémény javítási költségét pedig az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértői vélemény alapján csupán 359.664 Ft összegben fogadta el a járulékos költségekkel együtt. Az utcai homlokzat javításaként 252.995 Ft-ot fogadott el. A kéményekkel érintett falazat javítását pedig a felperesek által beszerzett szakértői vélemény alapján állapította meg 1.050.000 Ft összegben. A tetőszerkezet hiányossága, hibája miatt az elsőfokú bíróság a felperesek által utóbb beszerzett statikus szakértői véleménnyel szemben csupán értékcsökkenést látott megállapíthatónak, mert a tetőszerkezet tervtől eltérő hibás kivitelezése nem volt vitatott a felek között, de figyelemmel arra, hogy az eltelt idő alatt, a tetőszerkezet statikai problémát nem okozott, ezért nem fogadta el a tető bontására és újraépítési költségének megállapítására, illetőleg megfizetésére irányuló felperesi igényt, hanem értékcsökkenésként ezen hibára 412.555 Ft-ot fogadott el.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a hibák teljes javítási költségét és értékcsökkenését 2.025.210.-Ft-ban (helyesen 2.075.214 Ft-ban) fogadta el és állapította meg.

Az alperesek a per során a felperesekkel szemben viszontkeresetet terjesztettek elő a fennmaradó hátralékos vételár megfizetésére és viszontkeresetükben 6.580.000 Ft megfizetésére kérték kötelezni a felpereseket. Vitatták a felperesek által állított hibákat, részben arra tekintettel, hogy a házat nem ők építették, ők maguk sem rendelkeztek semmilyen használatbavételi engedéllyel, azt átadni sem tudták a felperes részére, a felperesek nem a tervek szerinti házat vették meg, hanem ténylegesen kialakított házat. Amiről információjuk volt, arról pedig tájékoztatták a felpereseket. A kémény szabálytalan kiépítését vitássá nem tették, azonban azt vitatták, hogy akár a kémény statikai hibát okozna, vagy akár a tetőszerkezet statikai hibában szenvedne. A felperesek által igényelt hibák kijavítási költsége a perbeli családi ház felújításával lenne egyenlő, holott a felperesek a perbeli ingatlant felújításra szoruló családi házas ingatlanként vásárolták meg.

Az elsőfokú bíróság az alperesek viszontkeresetét a felperes javára megállapított hibákkal csökkentett mértékben fogadta el. Így a nem vitásan 6.580.000 Ft-os vételárból levonva a felperesek javára általa megállapított 2.025.210.- Ft javítási költséget, a felperesek fennmaradó tartozása 4.554.790 Ft, és ennek megfizetésére kötelezte őket az elsőfokú bíróság.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel.

Fellebbezésükben elsősorban az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és keresetük szerinti marasztalását kérték az alpereseknek, másodlagosan pedig az

elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérték.

Fellebbezésükben mindenekelőtt arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlant 25.000.000 Ft-ért vásárolták meg, csupán a vételárat kettébontva az adásvételi szerződésben 22.000.000 Ft-os vételárat, továbbá a kölcsönszerződésben további 3.000.000 Ft-ot jelöltek meg, a vételárból pedig a felperesek a lakásuk betudásával 9.200.000 Ft-ot teljesítettek, majd az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kifizettek az alpereseknek 8.500.000 Ft-ot, és a részletekben teljesítendő összegből a 720.000 Ft helyett, helyesen 723.920 Ft-ot fizettek meg. Ugyanakkor álláspontjuk volt, hogy a peres eljárás során a felperesek is elfogadták, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke 22.000.000 Ft-os érték, így nyilatkozatuk alapján további 3.000.000 Ft-tal csökkentendő a hátralékos vételártatozásuk. A hibás teljesítés miatt pedig részben elfogadtak az elsőfokú bíróság által javukra elszámolt összeget, azonban a kéményjavítási költségeként az általuk beszerezett szakértői vélemény alapján 461.370 Ft, illetőleg gázkémény-javítás címén 10.215.- Ft elszámolását kérték. Sérelmezték azt is, hogy az elsőfokú bíróság a többlet gázfogyasztás miatt előterjesztett kérelmükről nem döntött, az ebből adódó kártérítési igényük 153.710 Ft volt. Ugyanígy az elsőfokú bíróság által javukra homlokzatjavítási költségként elszámolt 252.995 Ft helyett az általuk felkért szakértő véleményében meghatározott 861.000 Ft megfizetésére kérték az alpereseket kötelezni. A falazat javítási költsége mellett - amelyet az elsőfokú bíróság a javukra elszámolt - a dúcolási költség 42.575 Ft-os költségét is kérték javukra elszámolni. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem számolta el az általuk felkért szakértők javára kifizetett díjakat, 409.570 Ft összegben. E körben is kérték az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és a költségek megosztását a pervesztesség-pernyertesség arányában.

Vitatták az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a villanyhálózat tekintetében ismerték volna, vagy ismerniük kellett volna a villamoshálózat hibáit, azon oknál fogva, hogy az I.r. alperes villanyszerelő képesítésű. Változatlanul e körben az alapeljárás során a szakértő által írt 2.375.000 Ft javítási költséget kérték javukra elszámolni, mert függetlenül attól, hogy az I.r. alperes villanyszerelő képesítésű, a lakóházban semmi jele nem volt annak, hogy a villamoshálózattal bármiféle probléma lehet, a falban lévő vezetékek hibája, hiányossága nem felismerhető, így kellő alap nélkül állapította meg ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperesek ezen hibákat, hiányosságokat felismerhették volna. A további hibák tekintetében is az általuk felkért szakértő szakértői véleményében írt javítási költségekre tartották fenn igényüket, és ennek figyelembe vételével kérték megállapítani javukra a javítási költséget, és ez alapján az alpereseknek vételárhátralékkal nem tartoznak. Ellenkezőleg, az alperesek kötelesek javukra a hibás teljesítés miatti javítási költség és a vételár különbözeteként mutatkozó összeget megfizetni.

A másodfokú bíróság mindenk előtt kiemeli, hogy az első fokú bíróság ítéletét csupán a fellebbezés keretében vizsgálta, a nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinthette.

A megfellebbezett körben pedig a fellebbezés csupán az alábbiak szerint, csekély részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást - a felek között létrejött adásvételi szerződés tárgyát képező ellenérték, valamint a felperesek által kifizetett vételár-részletek körében - tévesen állapította meg, ítélete részben számítási hibát is tartalmaz, ezért a másodfokú bíróság az első fokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki, illetve helyesbíti.

Arra helytállóan hivatkoztak felperesek fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében részben tévesen állapította meg, hogy a lakóházas ingatlan értékét 22.000.000 Ft-ban jelölték meg a peres felek. E körben egyező volt a peres felek előadása, hogy az alperesek által értékesített lakás forgalmi értéke 25.000.000 Ft volt. Ebbe betudták a felperesek tulajdonát képező öröklakás ellenértékét, 9.200.000 Ft-os összegben. A fennmaradó vételárat pedig a felpereseknek akként kellett teljesíteni, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg 8.500.000 Ft-ot fizettek meg, míg a fennmaradó 4.300.000 Ft összegből 720.000 Ft-ot 2008. június 30-áig voltak kötelesek megfizetni, amelyet a pénzügyi Lakáskassza utalt át az alperesek javára. A fennmaradó 3.580.000 Ft megfizetésére a felperesek 2008. december 30-áig voltak kötelesek. Ezen hátralékos vételárat pedig részben akként vállalták a felperesek megfizetni, hogy az adásvételi szerződésben írt 22.000.000 Ft-os vételár és a ténylegesen kialakult 25.000.000 Ft-os vételár különbözetére 3.000.000 Ft-ra kölcsönszerződést kötöttek. A kölcsönszerződésben írt 3.000.000 Ft azonban lényegében a vételár része volt.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben nem tették vitássá, hogy a felperesek az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kifizetett 8.500.000 Ft-on felül fennmaradó vételárból első részletként nem 720.000 Ft-ot, hanem 723.920 Ft-ot teljesítettek. Így a felpereseknek a 2008. december 31. napjáig teljesítendő hátralékos vételár fizetési kötelezettségük 6.576.080 Ft volt.

A felperesek javára elszámolt javítási költség körében pedig az első fokú bíróság számítási hibát vétett. Az első fokú bíróság ítéletéből ugyanis megállapítható, hogy a felperesek javára a kémények hibájával kapcsolatban 359.664.-Ft javítási költséget, az utcai homlokzat javításával kapcsolatban 252.995.-Ft-ot, a falazat javítási költségeként 1.050.000.-Ft-ot, míg a tetőszerkezet hibája miatti értékcsökkenésként 412.555.-Ft-ot számolt el, és ezen javítási költségek összegét határozta meg: 2.025.210.-Ft-ban, amely összeget a felperesek javára elszámolt. Az első fokú bíróság által részletezett javítási költségek összege azonban helyesen: 2.075.214.-Ft. Az első fokú ítélet ellen az alperesek fellebbezéssel nem éltek, ezért a másodfokú bíróság ezen marasztalási összeget nem érinthette, csupán a számszaki hiba miatt azt helyesbítette.

A felek által nem vitatott - és a felperesek által ki nem fizetett - 6.576.080.-Ft-os vételárhátralékból ezen összeget levonva, a felperesek által ki nem fizetett vételár helyesen: 4.500.766.-Ft.

A másodfokú bíróság nem fogadta el a felpereseknek a további javítási költség javukra történő elszámolás iránti igényét.

A felperesi fellebbezéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság mindenekelőtt azt emeli ki, hogy a peres felek a 2007. szeptember 26. napján létrejött lakáscsere szerződés 1. pontjában rögzítették a perbeli elcserélendő ingatlanok egyikét, az alperesek tulajdonában lévő családi házas ingatlant. A lakáscsere szerződés ezen pontjában rögzítették azt is, hogy a lakóház felújításra szorul. A felperesek tehát a perbeli ingatlannak a megvásárlásakor tudatában és ismeretében voltak annak, hogy a perbeli ingatlan felújításra szorul. Márpedig mind a korábban hatályos, mind pedig a jelenleg hatályos az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány számú Rendelet a felújítás fogalmát akként határozza meg, hogy felújítás meglévő építményrész önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett (jókarbantartási, építési tevékenység).

Az pedig nem volt vitatott a felperesek előtt, hogy a perbeli alperesek tulajdonában volt családi házas ingatlan több mint húsz évvel ezelőtt épült, és a fentebb írtak szerint az sem, hogy felújításra szorult, így az általuk meghatározott hibák, hiányosságok mind olyan hibák, amelyeknek a kijavítása szükséges volt ahhoz, hogy az építményrész rendeltetésszerű és biztonságosan használhatóvá váljon. Nem vitás az, hogy használt ingatlan esetén is, az adásvétel tárgyát képező ingatlannak a használatsági fokának megfelelő használt állapotúnak, és rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie. A peres felek pedig nyilvánvalóan éppen arra tekintettel, hogy a perbeli ingatlan egyes részei e követelményeknek nem feleltek meg, határozták meg azt, hogy az ingatlan felújításra szoruló. A felperesek ennek ismeretében vásárolták meg az ingatlant, ezzel pedig tudomásul vették azt, hogy a perbeli ingatlan egyes részei nem felelnek meg a rendeltetésszerű és biztonsági használatra alkalmas követelményeknek és ennek ismeretében határozták meg a peres felek a vételárat is.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság sem látta megállapíthatónak az elsőfokú bíróság által már megállapított és a felperesek javára elszámolt és az alperesek által nem fellebbezett hibák kijavítási költségén túl további hibák kijavítási költségének a felperesek javára történő megállapítását.

Külön kiemeli a másodfokú bíróság, hogy téves a felpereseknek azon fellebbezésben kifejtett álláspontja is, hogy az alperesek elfogadták volna a perbeli szakértőnek azon megállapítását, hogy az alperesi családi ház forgalmi értéke 22.000.000 Ft és a felperesek teljesítését ezen forgalmi érték alapul vételével kell kiszámolni, és a hátralékos vételárat ezen forgalmi érték alapul vételével kell

megállapítani és az így kiszámított hátralékos vételárból kell az elsőfokú bíróság által javukra megállapított javítási költséget levonni. Az a körülmény ugyanis, hogy a perben kirendelt szakértő a perbeli ingatlan forgalmi értékét 22.000.000 Ft-ban határozta meg, és az alperesek e szakértői véleményt nem kifogásolták, még nem jelenti azt, hogy a peres felek által egyezően előadott, a perbeli ingatlan forgalmi értékeként meghatározott 25.000.000 Ft-ot 22.000.000 Ft forgalmi értékre kellene módosítani. Az adásvételi szerződést ugyanis a peres felek egyike sem támadta meg, így a vételár kialakításánál függetlenül a szakértő által megállapított tényleges forgalmi értéktől, az adásvételi szerződésben írt vételárat kell alapul venni. Márpedig egyező volt a peres felek között az, hogy az adásvételi szerződésben, illetőleg a lakáscsere szerződés kapcsán az alperesi ingatlan forgalmi értékét 25.000.000 Ft-ban fogadták el a szerződésben részt vevő felek. Erre tekintettel változatlanul a 25.000.000 Ft-os vételárból kell kiindulni és ebbe kell betudni a felperesek által elcserélt öröklakás ellenértékét 9.200.000 Ft-ot, valamint az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kifizetett 8.500.000 Ft-ot. Miután az alperesek vitássá nem tették, hogy további 723.920 Ft kifizetés történt a felperesek részéről, így a fennmaradó hátralékos vételár 6.576.080 Ft volt. Ezt kell csökkenteni az elsőfokú bíróság által az alperesek javára elszámolt javítási költséggel, amely helyesen 2.075.214 Ft. A különbözet pedig 4.500.866 Ft.

A felperesek kellő alap nélkül sérelmezték fellebbezésükben azt is, hogy az elsőfokú bíróság a többletgázfogyasztással kapcsolatos kártérítési igényüket figyelmen kívül hagyta. Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a felperesek a per során több ízben is módosították kereseti kérelmüket. Első ízben előterjesztett kereseti kérelmük csupán az általuk beszerzett szakértői véleményben meghatározott 5.344.132 Ft-os javítási költségigény volt. Ezen kereseti kérelmüket módosították F/8. alatt előterjesztett fűtési többletköltség igényükkel, majd pedig a hibák miatt munkakiesés miatti igényükkel és egyéb felmerült költségekkel (nyomtatási költség, személtszállítási költség, és a szakértők részére kifizetett díjak) és az így felemelt kereseti kérelmük, mindösszesen 5.949.410 Ft volt. Majd a per során 39. sorszám alatti beadványukban visszautalva a 38. sorszám alatti előkészítő iratukban foglaltakra kereseti kérelmük 7.999.642 Ft volt. Ezen kereset kérelmük összegszerűségét pedig akként jelölték meg, hogy a keresetlevél mellékletében megjelölt, szakértő által megállapított javítási költséget az 5.344.132 Ft-ot továbbra is igényelték, ugyanakkor a tetőszerkezet vonatkozásában nem értékcsökkentést kértek, hanem a tetőszerkezet újraépítési költségét. Ezért a korábbi szakértői véleményben megjelölt 2.238.760 Ft helyett, 4.894.270 Ft-ban tartották fenn igényüket. A két összeg közötti különbözet 2.655.510 Ft, és ezt adták hozzá az első kereseti kérelmükben megjelölt 5.344.132 Ft-hoz, és így a módosított, fenntartott kereseti kérelmük a 39. sorszámú beadványukban foglaltak szerint 7.999.642 Ft volt. Ezen kereseti kérelmük tehát nem tartalmazta most már az előbbieken az F/8. alatt előterjesztett kereseti kérelemben érvényesített fűtési többletköltség igényt, és egyéb költségigényüket, ezért az elsőfokú bíróságnak e körben döntenie és rendelkeznie nem is kellett, és annak mellőzését indokolni sem volt köteles. Ezt követően most már csupán 45. sorszám alatti beadványukban jelezték a felperesek,

hogy 680.000 Ft igényt előterjesztettek a pinceszinten lévő falak függőleges szigetelésének a hiánya okán arra azonban peradat nincs, hogy ezzel az összeggel kereseti kérelmüket fel is emelték volna. De függetlenül ettől az elsőfokú bíróság által javukra megítélt javítási költségen túl a másodfokú bíróság a fentebb már kifejtettek szerint további javítási költséget nem látott megállapíthatónak a felperesek javára, és ezért az alperesek javára fizetendő marasztalási összeget a rendelkező részen írtak szerint 4.500.866 Ft-ra leszállította.

Mindenez kiegészítésekre és helyesbítésekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

Mivel pedig a felperesek fellebbezése csupán csekély részben - az ítélet indokolása körében - volt megalapozott, egyebekben alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság a felpereseket kötelezte a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperesek javára megfizetendő fellebbezési eljárási költség viselésére, illetőleg az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illetéknek az állam külön felhívására történő megfizetésére.

Budapest, 2011. április 27.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
Ilona s.k.
előadó bíró

Dr. Pestovics
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő