

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.213/2012/4.szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Pusztai Judith ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek - dr. Varga Imre ügyvéd által képviselt I.r., II.r., és **(jogi előadó neve)** jogi előadó által képviselt III.r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. március 8. napján kelt 1.P.20.895/2010/54. számú ítélete ellen a felperesek 56. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben, az alábbiak szerint megváltoztatja.**

Kötelezi az I. és II.r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) Ft-ot.

A felperesek által az I. és II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak fizetendő elsőfokú perköltség összegét 250 000 (kettőszázötvenezer) Ft-ra leszállítja.

A felperesek által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 390 000 (háromszázkilencvenezer) Ft-ra, az általuk fizetendő állam által előlegezett költséget pedig 93 864 (kilencvenháromezer-nyolcszázhatvannégy) Ft-ra leszállítja.

A fennmaradó 90 000 (kilencvenezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket, valamint 45 532 (negyvenötezer-ötszázharminckettő) Ft állam által előlegezett költséget az alperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni. Az ezt meghaladó 93 864 (kilencvenháromezer-nyolcszázhatvannégy) Ft állam által előlegezett költség az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. és II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 125 000 (egyszázhuszonötezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

A feljegyzett 640 000 (hatszáznegyvenezer) Ft másodfokú eljárási illetékből a felperesek 520 000 (ötszázhuszezer) Ft-ot, az I. és a II.r. alperesek 120 000 (egyszázhuszezer) Ft-ot

kötelesek egyetemlegesen megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A **(település neve, ingatlan 1. címe, hrsz.-a)** alatti lakás $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosai a felperesek voltak. Az ingatlant a III.r. alperes javára 5 000 000 forint tőke és járulékai biztosítására jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terhelte.

A **(település neve, ingatlan 2. címe, hrsz.-a)**. szám alatti családi házas ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az I. és a II.r. alperesek tulajdonát képezte.

A felperesek, illetve az I. és a II.r. alperesek 2009. augusztus 9. napján csereszerződést kötöttek, amelynek értelmében a fenti ingatlanaik tulajdonjogát 8 000 000 millió forint csereértéken értékkiegyenlítés nélkül egymásra átruházták. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlanok állapotát ismerik, azt a megjelölt értékek alapulvételével megfelelőnek tartják. Kijelentették továbbá, hogy a jogviszonyból fakadóan annak teljesülését követően egymással szemben további követelésük nincs, szavatossági igényeikről lemondanak.

A III.r. alperest megillető jogok a felperesek tulajdonába került **(ingatlan 2. címe)** ingatlan tulajdoni lapjára kerültek átjegyzésre 2009. október 27. napján. A szerződő felek az ingatlanokat 2009. október 12-én vették birtokba.

A felperesek az **(ingatlan 2. címe)** ingatlant a szerződés megkötését megelőzően többször megtekintették. Ennek során az I.r. alperes tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az ingatlan falazatának, valamint aljzatának egyes részein készült csak szigetelés, valamint, hogy a tetőszerkezet javításra szorul.

Az ingatlanon található lakóépület körülbelül 100 éve, az 1910-1920-as években épült, azóta többször került bővítésre, illetve felújításra. Építéskor - a korabeli építési szokásoknak megfelelően - nem készült fal-, illetve padlószigetelés, s ez az ingatlan felújítása, átalakítása során is csak részlegesen került pótlásra. Így az ingatlan egyes részeinél a falszigetelés hiányzik, más részeinél pedig az nem szakszerűen készült, egyrészt ugyanis nem megfelelő magasságban helyezkedik el a padlószervezetekhez, illetve a terepszinthez viszonyítva, másrészt a padló- és a falszerkezet szigetelésének szakszerű összecsatlakoztatása sem történt meg. E mellett a szigetelt padlószervezetek kialakítása sem szakszerű, mert a szigetelést nem szilárd aljzatra, hanem a földre terítették, s azon készítették el az aljzatbetont.

Mindezek következtében a lakóépület előterében a betonpadozat töredezett állapotú, a sarokban nedvesedési nyom észlelhető. A lakás L alakú folyosójának padlószerkezete megrepedt, az a külső fal felé a fallal együtt megsüllyedt. Az épület több pontján a falak felfedvesedtek, a süllyedés következtében a burkolatok megrepedtek, a falazat is repedezett állapotú. A fürdőszobában a mennyezet részben leszakadt, a csempe kotyog, leválik.

A hibák kijavításához a meglévő padlószerkezeteket el kell bontani, szilárd beton aljzatot készíteni, arra kell elhelyezni a padlószigetelést, annak tetejére pedig újabb 6 cm vastagságú betonfelületet kell kialakítani, s ezt követően helyezhetők el a burkolatok. Ennek javítási költsége 3 775 586 Ft-ban határozható meg.

A felperesek a beköltözés után észlelték az ingatlan falainak felvizesedését, a falak repedését, a folyosó padlóburkolatának megsüllyedését, majd 2010. januárjában a közlekedőben elhelyezett szőnyeg penészedését. Ezt követően szakvéleményt szereztek be, és 2010. február 24. napján a szerződést feltűnő értékaránytalanság címén megtámadták, 2010. március 25. napján kelt levelükben pedig tájékoztatták az I. és a II.r. alpereseket, hogy a szerződéstől annak alperesek általi hibás teljesítésére tekintettel elállnak. A per megindítását követően 2010. június 30. napján a csereszerződést közös téves feltevésre alapítottan megtámadták.

A szerződéskötéskor a **(település neve, ingatlan 1. címe)**. szám alatti lakás forgalmi értéke 6 800 000 - 7 000 000 Ft, míg a **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlané 5 900 000 Ft volt.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a csereszerződés a Ptk. 201. § (1) bekezdése alapján a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága okán érvénytelen. Állították, hogy az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan forgalmi értéke a szerződésben rögzített 8 000 000 forinttól eltérően a szerződéskötéskor mindössze 4 000 000 forint volt. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérték akként, hogy a bíróság rendelkezzen a **(település neve, ingatlan 1. címe)** utcai lakásingatlan vonatkozásában $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoguk, továbbá a III.r. alperest megillető zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom visszajegyzése iránt. A III.r. alperest ennek tűrésére kérték kötelezni. Másodlagosan szavatossági igényt érvényesítettek, az I-II.r. alperesi hibás teljesítésre tekintettel a szerződéstől elálltak, az elállás jogkövetkezményét az előzőekkel egyezően kérték levonni. Arra az esetre, amennyiben a bíróság az elállásukat nem ítélné megalapozottnak, kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. és a II.r. alpereseket a perben beszerzett szakvélemény által kimunkált javítási költség megfizetésére. Harmadsorban a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték tévedés címén, s az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, hivatkozással arra, hogy a szerződő felek tévedésben voltak a

szigetelés elvégzésének szakszerűségét illetően. Előadásuk szerint 2010. januárjában az ingatlan falain repedéseket, falomlást, csempe- és vakolatleválást, illetve jelentős mértékű penészedést észleltek. Állították, hogy e hibák a szerződéskötés időpontjában

nem voltak ismertek. Utaltak arra, hogy az általuk beszerzett árajánlat szerint a javítás 19 413 965 Ft költséggel végezhető el, így az nem gazdaságos.

Az I-II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Véleményük szerint a szerződéskötéskor az ingatlanok azonos értéket képviseltek, a felperesek tisztában voltak azzal, hogy a csereszerződés tárgyát képező lakóépület régi építésű, folyamatos karbantartásra szorul, ennek ismeretében kötötték meg a szerződést. Állították, hogy az ingatlan hibáiról a felpereseket teljes körűen tájékoztatták, így felhívták a figyelmüket arra, hogy a konyha, a fürdőszoba és a kamra nincs aláfalazva, illetve hogy a tető is javításra szorul. Hangsúlyozták, hogy láthatóak voltak a vizesedések, falrepedések és az épület homlokzatán kialakult repedések, s ugyancsak látszott az épületen belül az ablakok alatti nedvesedés, a burkolat süllyedése, töredezése, valamint a konyhai vizesedés is. Kiemelték, hogy a hibás teljesítésből eredő igények érvényesítéséről a szerződésben kölcsönösen lemondtak. Hivatkoztak továbbá arra, hogy a felperesek a III.r. alperessel a jelzálogjog, illetve elidegenítési, terhelési tilalom **(ingatlan 2. címe)** ingatlanra történő átjegyzésében megállapodtak, s miután ezzel a szerződést megerősítették, ezért megtámadási jogukat nem gyakorolhatják.

A III.r. alperes a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte, amennyiben az I.r. felperes köztisztviselői jogviszonyának fennállását igazolja, csatolja a **(ingatlan 1. címe)**-i lakás 30 napnál nem régebbi eredeti tulajdoni lapját és méretarányos alaprajzát, továbbá megbízást ad a fedezetbe vonandó ingatlan hitelbiztosítéki értékének megállapítása céljából, viselve annak költségeit. A feltűnő értékaránytalanság esetleges megállapítása esetére az I-II.r. alperesek értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az I. és II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 500 000 forint perköltséget, az államnak 480 000 forint eljárási illetéket, valamint 117 330 Ft előlegezett költséget. Megállapította, hogy az ezt meghaladóan felmerült költséget az állam viseli.

Alaptalannak találta az alpereseknek a megtámadási jog megszűnésére való hivatkozását, ezért érdemben vizsgálta a felperesek mindkét érvénytelenségre alapított keresetét. A beszerzett igazságügyi szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva megállapította, hogy az ingatlanok forgalmi értékei között jelentkező 13 - 14 % mértékű különbség nem minősül feltűnően aránytalannak. Utalt arra, hogy a II.r. felperes személyes meghallgatásakor az ingatlanokat maga is egyenértékűnek minősítette. Nem találta megalapozottnak a közös téves feltevésre alapított megtámadást sem, rámutatva, az alperesek maguk adtak tájékoztatást arról a felpereseknek, hogy konkrétan milyen helyiségek aláfalazása, illetve szigetelése

történt, felhívták a tető hibáira is a figyelmet, valamint arra is, hogy az ingatlan rendszeres karbantartásra és javításra szorul. Ilyen körülmények között pedig nem állapítható meg, hogy a szerződés lényeges tartalmát képező valamely körülmény tekintetében a felek közös tévedésben lettek volna.

A hibás teljesítésre alapított igény kapcsán arra az álláspontra helyezkedett, hogy a nem vitásan az ingatlan falazatának és aljzatának szigeteteletlenségére, illetve a szakszerűtlenül végzett szigetelésre visszavezethető hibák részben felismerhetőek lettek volna, amennyiben a felperesek kellő gondossággal járnak el (szőnyegek felemelése, bútorok elmozdítása), különös tekintettel arra, hogy az épület korából, illetve használati fokából az említett hibákra számítani lehetett. Mindezen túl **(tanú neve)** tanú vallomása alapján bizonyítottan fogadta el egyrészt, hogy látható volt a költözködés során a metlachi süllyedése, az északi fal és a konyha falának vizesedése, salétromosodása, másrészt, hogy az I.r. alperes részletesen tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az ingatlan mely részének falazata lett újrarakva, illetve hol történt szigetelés. Utalt továbbá arra, hogy az ingatlan vizesedésében közrehatott az ereszcsonna hiánya, amely pedig kétség kívül látható hiányosság volt. Mindezek alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésében írtak alapján az I. és a II.r. alperesek mentesültek a hibás teljesítésből fakadó jogkövetkezmények alól.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, amelyben annak keresetük szerinti megváltoztatását kérték az elsőfokú eljárásban előterjesztett valamennyi kereseti kérelmüket fenntartva. A hibás teljesítéssel kapcsolatban érvényesített javítási költség címén 3 775 586 Ft megfizetésére kérték az I. és a II.r. alperesek egyetemleges marasztalását, amely összeg után 2009. augusztus 9. napjától kezdődően a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetése iránti igényt is érvényesíteni kívántak.

Fellebbezési előadásuk szerint az I.r. alperes kizárólag a fürdőszobai csempézés és a tetőszerkezet hibáira hívta fel a figyelmüket, ugyanakkor arról tájékoztatta őket, hogy az egész ingatlan alá van szigetelve, s csupán az aláfalazásra került sor részlegesen. Utaltak arra, hogy az a rajz, amelyen az I.r. alperes a szigetelést zöld színnel jelezte, csak a tárgyaláson került bemutatásra, az ingatlan megtekintésekor az nem állt rendelkezésre. Lényegesnek tartották kiemelni, hogy maga az I.r. alperes is úgy nyilatkozott személyes meghallgatása alkalmával, hogy az épület nem volt sem nedves, sem penészes, továbbá, hogy az **(O.)** szakembere sem észlelt penészedést az általa tartott szemle időpontjában. Véleményük szerint a költözködéskor jelen volt **(tanú neve)** tanú vallomása a tájékoztatásra vonatkozó ténymegállapítást alapozni nem lehet, a tanú előtt ugyanis az ingatlan hibái nem kerültek szóba, e mellett a tanú több tekintetben is ellentmondásosan nyilatkozott arra nézve, hogy a költözködéskor észlelhető volt-e a házban

nedvesedés. Érvelésük szerint ha az alperesek a tájékoztatási kötelezettségüknek megfelelően eleget tettek volna, úgy azt a szerződésnek is tartalmaznia kellett volna. Hangsúlyozták, hogy a meghallgatott további tanúk **(további tanúk)** vallomása

alátámasztja, miszerint az adásvétel időpontjában penészedés, nedvesedés nem volt észlelhető. Kiemelték a perben eljáró szakértők azon nyilatkozatát, miszerint az ingatlan átalakítása, bővítése során nem tartották meg a korabeli előírásokat, a szigetelés kivitelezése nem volt szakszerű, továbbá, hogy a ház nedvesedése, penészedése rejtett hibának minősül. Nem találták viszont elfogadhatónak **(szakértő neve)** szakértőnek azt a nyilatkozatát, miszerint a múlt század elején épült ingatlanoknál általánosságban számolni kell szigetelési problémákkal, valamint, hogy az ingatlan a jelenlegi állapotában lakható. Kiemelték, ez utóbbi szakértői megállapítás ellentétes az építési osztály ingatlant életveszélyessé nyilvánító határozatával.

Az I. és a II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Fenntartották az elsőfokú eljárásban előadott védekezésüket, kiemelve a feltűnő értékaránytalanság körében, hogy a hagyatéki eljárás során a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada 4 250 000 Ft-ra került felértékelésre. Álláspontjuk szerint amennyiben az ingatlan forgalmi értéke 5 900 000 Ft-ban határozható meg, úgy az azzal függ össze, hogy a felperesek az ingatlant elhanyagolták, ott bontási, fakivágási munkákat végeztek, azt nem használták, másrészt a kereslet-kínálati viszonyok is megváltoztak. Utaltak arra, az eredeti állapot helyreállítására a felperesek által végzett - az ingatlan állagát érintő - változtatások miatt nem kerülhet sor. Változatlanul állították, hogy tételes tájékoztatást adtak a felpereseknek az ingatlan hibáiról.

A fellebbezés **részben alapos.**

A felperesek ugyanazon jogviszonyból eredően több jogcímen kívántak igényt érvényesíteni a perben. A különböző jogcímekre alapított követeléseik eshetőleg kereseti kérelmek, s mint ilyenek látszólagos keresethalmazt alkotnak. Az eshetőleg kereseti kérelmek fél által meghatározott sorrendje - a semmisségi okra alapított keresetet kivéve - a bíróságot köti, így ha a fél keresetében elsődlegesen az érvényes szerződésből eredő igényeket érvényesíti, és csak másodlagosan hivatkozik a szerződés megtámadására, a bíróság akkor is a kérelmek sorrendjéhez kötötten jár el (Legfelsőbb Bíróság: Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK. vélemény 6.b.pontja).

A felperesek fellebbezésükben is fenntartották az elsőfokú eljárásban előterjesztett kereseti kérelmeik sorrendjét, ezért a kifejtettek szerint az ítéletáblának e sorrendben kellett vizsgálnia az elsőfokú ítélet kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit.

- 7 -

Pf.II.20.213/2012/4.szám

Az ítéletábla osztja az elsőfokú bíróságnak a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított kereseti kérelem megalapozatlanságával kapcsolatos álláspontját, az elsőfokú ítélet e körben kifejtett indokaival egyetért, azt megismételni nem kívánja, csupán visszautal arra.

A következőkben a felperesek által meghatározott kereseti kérelmek sorrendjére tekintettel az ítéletablának a hibás teljesítésre alapított igény megalapozottságát illetően kellett állást foglalnia.

A Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A szolgáltatással szemben támasztott legalapvetőbb jogszabályi követelmény, hogy az legyen alkalmas a rendeltetésszerű használatra, illetve a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítására (Ptk. 277. § (1) bekezdés). A családi házzal beépített ingatlan eladása esetén - a fentiek szerinti - törvényes tulajdonság, hogy az a korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékben rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen (BH1999. 500). Használt dolog vásárlásakor a vevőnek számítania kell arra, hogy a dologban a természetes elhasználódásból származó hibák lehetnek, így az épület korából, használatából eredő hibákért az eladót szavatosság nem terheli. Hibás teljesítés - jogi értelemben - csak akkor állapítható meg, ha a hiba független a használatától, illetőleg az az elhasználódás számítható mértékét túllépi, s a rendeltetésszerű használatot lehetetlenné teszi (BDT2007. 1563, BDT2007. 1530, BDT2003. 813).

A kötelezett szavatossági felelősség alóli mentesülését eredményezi, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett (Ptk. 305/A. § (1) bekezdés). Az ismernie kellett fordulattal a jogalkotó azt vélelmezi, hogy megtekintett állapotban történő vétel esetén a jogosult mindazoknak az ún. nyílt hibáknak az ismeretében kötötte meg a szerződést, amelyeket kellő gondosság mellett felismerhetett. Ez azt jelenti, hogy a szolgáltatásnak mindazok a hibái, amelyeket a szerződéskötéskor a jogosult az elvárható gondosságú eljárás esetén felismerhetett, illetve amelyekre a szerződés tartalma vagy a szerződés körülményei alapján számítania kellett, hibás teljesítés hiányában nem alapozhatnak meg szavatossági igényt (Legfelsőbb Bíróság 1/2004. (XII.2.) PK véleménye a hibás teljesítés egyes jogértelmezési kérdéseiről; megjelent: BH2005. évi 3. szám).

A perbeli esetben azok a hibajelenségek, amelyekre a felperesek szavatossági igényüket alapítják (vakolatleválás, falsüllyedés, repedés, padozat megsüllyedése, falazat vizesedése, penészedés), a perben beszerzett szakértői vélemény alapján kétséget kizáróan megállapíthatóan részben a padló és a falszerkezet szigetelésének hiányára, másrészt a szakszerűtlenül elvégzett szigetelésre vezethető vissza. Arról, hogy a szigetelés nem teljes körű, az alperesek nem vitásan

tájékoztatták a felpereseket. Arról azonban, hogy az elvégzett szigetelés nem felel meg az előírásoknak, maguk az alperesek sem tudtak, így erről a felpereseket nem is tájékoztathatták. Következésképp ez olyan rejtett hibának minősül, amely tekintetében az alperesek kellékszavatossággal tartoznak.

A hibás teljesítéshez kapcsolódó - Ptk. 306. § (1) bekezdésében meghatározott - szavatossági jogok közül a választás joga a jogosultat illeti meg. A választási jog főszabályként csak az azonos szinten szabályozott szavatossági jogok között áll fenn. A jogosult első lépcsőben (Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pont), kijavítást vagy kicserélést kérhet. Az árleszállítás, illetve az elállás joga / (1) bekezdés b) pont/ a második lépcsőben érvényesíthető szavatossági jogok, amelyek alkalmazhatósága csak akkor merül fel, ha a jogosultnak az első lépcsőben nevesített jogok egyikének érvényesítésére sincs joga, vagyis sem kijavítást, sem kicserélést nem kérhet, vagy ha a kijavítás, illetve a kicserélés szavatossági jogként érvényesíthető, de azok teljesítését a kötelezett nem vállalta, vagy annak megfelelő határidőn belül a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül nem tud eleget tenni.

A kicserélés a perbeli esetben - a szolgáltatás jellegére figyelemmel - nem merülhetett fel. Tény, hogy az alperesek kijavításra nem kötelezhetők az ehhez szükséges szakértelem hiányában, ami a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontja második fordulata alapján indokoltá teszi a kijavítás, mint szavatossági jog mellőzését. A kifejtettek alapján a második lépcsőben érvényesíthető szavatossági jogok alkalmazhatósága merül fel. Az elállás, mint legsúlyosabb szavatossági igény alkalmazása azonban nem indokolt, mert az nem áll arányban a jogosulti érdeksérelemmel. Az arányosság elve körében ugyanis mérlegelni kell azt, hogy a választott szavatossági igény teljesítése a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget, érdekséreelmet eredményez-e, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget is (BDT2005. 1201). Mindezeket a perbeli esetben értékelve, lényeges kiemelni, hogy a felperesek annak tudatában vásárolták meg az ingatlant, hogy az bizonyos körben felújításra, javításra szorul. Lényeges továbbá, hogy az alperesi jogi értelemben vett hibás teljesítés az előzőekben kifejtettek szerint csupán azon épületrészek vonatkozásában állapítható meg, amelyek tekintetében a szigetelés szakszerűtlenül került kivitelezésre. Mindezek alapján a jogszabályban írtak szerint a felperesek árleszállításra tarthatnának igényt. A felperesek azonban a Ptk. 306. § (3) bekezdésére alapítottnan másodlagos szavatossági igényként a javítási költség megtérítését kérték. A bírói gyakorlat a javítási költség megtérítéséhez olyan esetekben is utat nyitott, amikor a javítás ténylegesen nem készült el. Erre tekintettel az ítéletábra nem látta akadályát annak, hogy az alpereseket a javítás várható költségeiben marasztalja.

A perben beszerzett szakértői vélemény a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben felmerült várható javítási költség megállapításának csupán kiinduló pontjául

szolgálhat. A szakértő kétféle javítási módot határozott meg eltérő költségvonzattal. Az alacsonyabb, 3 527 580 Ft összegű költséggel járó javítási módokat alkalmazása azzal a következménnyel jár, hogy a helyiségek belmagassága, mintegy 6-8 cm-rel csökken, ami szükségessé teszi az ajtólapok, tokszerkezetek átalakítását is. A belmagasság

csökkenése értékcsökkenést eredményezhet, másrészt pedig az ajtólapok tokszerkezetek átalakítása további költséggel jár. Mindezek figyelembevételével az ítéltábla a tényállásban ismertetett javítási módot találta alkalmazhatónak, amelynek a költsége 3 775 586 Ft. E javítási költség azonban nem csupán a szakszerűtlen szigetelés miatt szükségessé vált munkák költségét foglalja magában, hanem a hiányzó szigetelés kialakításával felmerülő költségeket is. Ez utóbbiért viszont az alperesek - a tájékoztatásra figyelemmel - szavatossági felelősséggel nem tartoznak.

A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján sem lehetett azonban megalapozottan állást foglalni abban a kérdésben, hogy az alperesek milyen épületrészek vonatkozásában adtak tájékoztatást a szigetelés hiányáról, ezért az ítéltábla az eset össze körülményét mérlegelve arra az álláspontra helyezkedett, hogy a megállapított javítási költség fele összege az, amely az alperesi hibás teljesítéssel okozati összefüggésben felmerül. Nem hagyható ugyanakkor figyelmen kívül, hogy a javítási munkák elvégzésével az ingatlan élettartama megnövekszik, hosszabb időre válik lakhatásra alkalmassá, mint amire a felperesek számíthattak, hiszen a nem vitatott alperesi előadás szerint az aljzatszigetelés 1999. évben történt. Az így elért értéknövekedéssel csökkenteni indokolt a megítélt javítási költség összegét. Mindezen szempontok figyelembevételével az ítéltábla mérlegeléssel a megítélhető javítási költség összegét 1 500 000 Ft-ban határozta meg, és annak megfizetésére kötelezte az alpereseket. Tekintve, hogy a javítási költség mind ez ideig nem merült fel, az I. és a II.r. alperesek késedelme sem állapítható meg, ezért megalapozatlan a felperesek - megengedett keresetfelemelésnek minősülő - késedelmi kamat megfizetése iránti igénye.

Mivel a felperesek másodlagos, hibás teljesítésre alapított igénye a fentiek szerint megalapozottnak bizonyult, az ítéltáblának a harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelmet vizsgálnia nem kellett, eshetőleges kereseti kérelmek esetén ugyanis a sorrendben megelőző kereseti kérelem megalapozottsága kizárja a sorrendben következő további kereseti kérelmek elbírálását.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása következtében az ítéltábla a felperesek által fizetendő elsőfokú perköltség, valamint eljárási illeték, továbbá állam által előlegezett költség összegét a pervesztesség-pernyertesség arányának figyelembevételével leszállította, és rendelkezett az ezt meghaladóan le nem rótt eljárási illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről.

- 10 -

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a nagyobb részben pervesztesnek bizonyult felpereseket az alperesek - jogi képviselével felmerült, és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján megállapított - másodfokú perköltsége felperesi pervesztességgel arányban álló részének a megfizetésére. A feljegyzett másodfokú eljárási illetéket a felperesek és az alperesek az

Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pervesztességük, pernyertességük arányában kötelesek megfizetni.

S z e g e d , 2012. június 5.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanóczné dr.Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró