

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.080/2012/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pászti-Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pászti-Nagy András ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Schvertfögel és Társa Ügyvédi Iroda (dr. Schvertfögel Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt alperes ellen **kötbér és árleszállítás megfizetése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. október 25. napján meghozott 62.P.21.899/2007/62. számú ítélete ellen a felperes 64. és 67. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Keresetében a felperes 4.270.000 Ft kötbér és 410.000 Ft után 2004. október 14-től, míg 3.860.000 Ft után 2005. november 5-től a kifizetés napjáig járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata, továbbá 1.980.000 Ft árleszállítás és annak 2004. október 14-től a kifizetés napjáig járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezése szerint a felperes kötbérkövetelése elévült, de jogalapja sincs, mert a bekövetkezett késedelemért nem ő volt a felelős. A jótállási igényt a felperes már nem érvényesítheti, mert az ingatlant piaci áron értékesítette, így annak nem ő a tulajdonosa, az ingatlan értékesítése miatt kár sem érte, igényével ezért jogalap nélkül gazdagodna. Állította azt is, hogy a megjelölt hibák mind nyílt hibák voltak, és mert a felperes az átvételkor nem élt jogfenntartással, ezért e hibákra alapítottnan utóbb már nem is érvényesíthet igényt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 465.625 Ft perköltséget.

A felperes kötbérkövetelésével összefüggésben elsőként azt szögezte le, hogy a felek a szerződésükben nem szerződésszerű teljesítésre kötötték ki a kötbért,

mégpedig az alperes késedelemmel előállt szerződésszegése esetére (építési szerződés 9.1. és 9.2. pontja). Ezért irreleváns, hogy az átadás-átvételkor az alperes teljesítése hibás volt-e, mert nem hibás teljesítésre kikötött kötbérről van szó. A szerződés 9.2. pontja szerint a kötbérigény az átadás-átvétel megkezdésétől, azaz 2004. október 14. napjától számított 3 hónapon belül elévül, és a szerződésnek ez a kikötése a Ptk. 325. § (2) bekezdése alapján lehetséges és érvényes kikötésnek minősült. Ezért a felperes a kötbérigényét 2004. október 14-től számított 3 hónapon belül érvényesíthette, ezzel szemben azt saját előadása szerint is a fizetési meghagyás előtt nem jelentette be írásban az alperesnek, a fizetési meghagyást pedig a 3 hónapos határidőn jóval túl, 2005. június 29-én nyújtotta be. A felperesnek késedelmére nem volt a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti menthető oka, mert igénye érvényesítéséhez a teljesítés hibájáról nem kellett tudnia, csak azt, hogy késett az átadás-átvétel, ezt pedig nyilvánvalóan tudta. A kötbérkövetelés tehát elévült, azt a felperes bírósági úton nem érvényesítheti, és ezért ezt a keresetét elutasította (Ptk. 325. § (1) bekezdés, 204. § (3) bekezdés). Utalt ugyanakkor arra, hogy a lefolytatott bizonyítás eredményeként csak az állapítható meg, hogy a késedelem okát szakértői módszerekkel nem lehet megállapítani, így azt sem, hogy olyan okból következett-e be a késedelem, amelyért az alperes lenne a felelős, márpedig a kötbér fizetési kötelezettségnek ez a feltétele (Ptk. 246. § (1) bekezdés). Emellett a felperes saját személyes előadásából és a perben csatolt két levélből is az állapítható meg, hogy a felperes még 2004. október 5-én is kérte a festés színének megváltoztatását, így az alperes felelőssége a késedelemért már erre figyelemmel sem lenne megállapítható (39. jkv. 6. oldal 8. bekezdés, 14/A/2 és 14/A/3).

A felperes jótállási igényét elbírálva az alperes elsődleges védekezésére figyelemmel megállapította, hogy ezt az igényt a felperes érvényesítheti (Ptk. 248. § (1) bekezdés, 53/1987. (X. 24.) MT rendelet 3. §, 13/F/1 tulajdoni lap másolat, 37. sz. adásvételi szerződés). Az alperes jótállási kötelezettsége az MT rendeleten és az építési szerződés 10. pontján alapul. Az építési szerződés 8.9. pontja szerint az alperes szolgáltatásának a tárgya a tervdokumentációban felsorolt munkák elvégzése volt, melynek körében alvállalkozót vehetett igénybe. A szerződés 5.1 és 8.1 pontja alapján a felperes csak 2003. augusztus 8. után 4 hétig változtathatott a terveken, mert ezt követően minden általa külön rendelt munka pótmunkának minősült a szerződés 8.9. pontja értelmében. A szerződés 10.3 pontja alapján pedig az alperes nem felel a szerződés tárgyát nem képező beépítésekért és pótmunkákért, így az alperes jótállási felelőssége csak az építési szerződés tervdokumentációjában megjelölt munkák elvégzésére terjedt ki. A felperes személyes előadása, az okirati bizonyítékok és a kivitelező építésvezetőjének tanúvallomása alapján tényként állapítható meg, hogy az átadás-átvétel során nemcsak a peres felek építési szerződésének tárgyát képező, hanem a felperes külön megrendelése alapján végzett pótmunkák átadás-átvétele is megtörtént. Az viszont már nem állapítható meg, hogy mely munkák valósultak meg a tervdokumentációnak megfelelően és melyek a pótmunkák keretében. A perben kirendelt igazságügyi szakértő is úgy nyilatkozott, hogy ez utólag már szakértői módszerrel nem állapítható meg. Mindezek következménye, hogy a peres felek egyike által sem vitatott kiegészített szakvélemény alapján tényként állapítható meg,

hogy az átadás-átvétel időpontjában ugyan fennálltak a felperes által beszerzett magánszakértői véleményekben megjelölt hibák, de az már nem állapítható meg, hogy a hibák közül melyik az alperes teljesítésének a hibája, és ez már szakértői módszerekkel sem határozható meg. Erre figyelemmel a felperesnek ezt a keresetét is elutasította. Mindezek mellett kiemelte: az igazságügyi szakértő véleménye szerint valamennyi hiba felismerhető volt az átadás-átvétel idején, márpedig a teljesítés megvizsgálása a felperes kötelezettsége volt (Ptk. 405. § (1) bekezdés, szerződés 9.5.1 pont). A felperes pedig a nyílt hibákra nem tett jogfenntartó nyilatkozatot, erre maga sem hivatkozott, és ezért a Ptk. 316. § (1) bekezdésre figyelemmel sem érvényesíthetne igényt az alperessel szemben. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdés alkalmazásával határozott.

Fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és keresete teljesítését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság értelmezése többször jogszabálysértő, mert kritikátlanul elfogadja az alperes védekezését. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a falak festése miatta történt késedelmesen, de a szeptemberi késedelem nem az ő októberi faxa miatt következett be. Az építészeti hibák között a festési hibák meghatározóak voltak, és bár ezek nyílt hibák, de az átadás-átvételi jegyzőkönyvben ezekre mind kitért, ahogyan az 1 éves garanciális bejárás jegyzőkönyvében is, és ezért ezt nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni. A perben kirendelt szakértő szerint az összes megrendelt pótmunka elenyésző volt a vállalkozói szerződés arányaihoz képest, hiszen 0,5 %-ot tett ki, és legfeljebb 2-3 napot igénylő munkát jelentett. Ehhez képest az alperes 44 napos késedelemmel kezdte meg az átadást. Ezt egyébként meg sem lehetett volna kezdeni a fűtési rendszer hiányossága és amiatt, hogy még 3 hónapig nem volt használatbavételi engedély. A szakértő azért nem tudta megállapítani, hogy mikor, milyen munkák készültek el, és hogy a látható és nem látható hibák milyen értéket képviseltek, mert az építési napló nem volt meg. Az alperesnek az építési napló saját példányát jogszabály értelmében meg kellett volna őriznie. Az alperes mulasztása miatt vált tehát lehetetlenné a bizonyítás, ez a mulasztás pedig az alperes érdekkörébe esik, vagyis a bizonyítatlanságot az elsőfokú bíróság nem értékelhette volna az ő terhére. Jótállási keresetét az elsőfokú bíróság annak ellenére utasította el, hogy nem volt vitatott lakásának 8 %-os értékcsökkenése. A nyílt hibákat jelezte, és ezeket a hibákat kizárólag a kivitelező okozta, azt pedig soha senki nem bizonyította, hogy ő egyetlen szerelőt vitt volna a lakásba, ezt nem is tehette a vállalkozói szerződésben rögzített tilalom miatt. A külön megrendelt munkák tehát az egészhez képest csak 0,5 %-ot tettek ki, és ezért az elsőfokú bíróságnak a bizonyítatlanságot az alperes terhére kellett volna értékelnie, és ennek megfelelően a 0,5 % értékének levonása mellett az árleszállításból legalább 1.970.100 Ft-ot meg kellett volna ítélnie. Ehhez képest az elsőfokú bíróság a 0,5 % miatt a teljes árleszállítási keresetét elutasította. A fűtés elégtelenségét szakértelem nélkül nem lehetett felismerni, ahogyan azt a perben kirendelt szakértő is megállapította. A késedelmi kötbér szempontjából viszont alapvető volt az a műszaki szakkérdés, hogy a fűtés e hibája miatt meg lehetett volna-e kezdeni az átadás-átvételt. A szakértő számára kedvező válasza megerősítette, hogy az alperes nem egyszerűen hibásan teljesített, hanem a fűtés

beszabályozásának és a rendeltetésszerű használatra alkalmas fűtési rendszer kialakításának hiányával kifejezetten késedelembe esett. Ez pedig nem jog-, hanem szakkérdés volt. Amennyiben viszont az elsőfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy ez jogkérdés, akkor sürgősségtelen volt erre a kérdésre szakértőt kirendelni, és ebben az esetben az eljárás olcsóbb és évekkel korábban lezárható lett volna. Az elsőfokú bíróság azonban beszerezte a szakvéleményt, és ezért azt nem mellőzhette, és az is jogellenes, hogy azt helyenként az ő terhére értékelte. Bár az elsőfokú ítélet ismerteti, hogy a nyílt hibák tekintetében megtette az észrevételeit, mégis úgy kezeli utóbb, hogy a hibák nyílt jellege miatt nem terjeszthet elő szavatossági igényt. Az elsőfokú bíróság felhívta az alperest, hogy csatolja be a próbafűtési jegyzőkönyvet. Ehhez képest az alperes 3 olyan dokumentumot csatolt, amelyekről a perben kirendelt szakértő állapította meg, hogy nem szolgálnak bizonyítékkul (35/A/1-3). A kivitelező cég 13/F/15 számon csatolt levele pedig cáfolja a 35/A/3 számon csatolt iratot, az elsőfokú bíróság azonban ezt a levelet meg sem említi, holott abból kitűnik, hogy a fűtésszerelés értékelhetetlen volt. Sételmezte, hogy a 49. sorszámú benyújtott alperesi iratokat nem ismerhette meg a perben, mert azokat sem az alperes, sem az elsőfokú bíróság nem küldte meg neki, és ezt az iratot az elsőfokú bíróság a felek távollétében tartott tárgyaláson ismertette. Ezeket az iratokat a szakértő szintén nem láthatta, mert az iratismertetéskor az akta éppen nála volt. A 49/A/1 számú levél az alperes és az alvállalkozója közötti, és ezért bizonyító erővel nem rendelkező belső levél. A 49/A/3 szám alatti iratot ugyan neki címezték, de azt soha nem kapta meg, tartalma is tévedésen alapul, hiszen az peranyagban nincs említés üvegfalakról. A bizonyítékok okszerű mérlegelésének elvét sértette meg az elsőfokú bíróság, amikor ezeket az iratokat a szakértők egybehangzó véleményével szembeni bizonyítékként értékelte. Az elsőfokú bíróság a vállalkozói szerződés egyes pontjait egyoldalúan idézi az ítéletében, mert nem hivatkozik a rá kedvező szerződéses rendelkezésekre, így pl. a szerződés 1.1 és 8.2 pontjára, melyek szerint az építési napló biztosítása nem az ő kötelezettsége, és a szerződés 11.1 és 12.2 pontját is figyelmen kívül hagyta, melyek szerint a felek közötti közlések csak írásban hatályosak. Utóbbiak alapján az elsőfokú bíróságnak kötelessége lett volna vizsgálni, hogy az írásban tett és bizonyítékként felhasznált alperesi jognyilatkozatok közlése megtörtént-e, de erre a perben kísérlet sem történt. Jóhiszeműségét és tisztességes eljárását alátámasztandó, a fellebbezéséhez okiratokat csatolt, melyek a leírtakhoz képest új tényeket nem tartalmaznak.

Fellebbezési ellenkérelmében az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte, hogy a felperes 38.679.140 Ft bekerülési értéken szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, míg az ingatlant 4 évvel később már 65.000.000 Ft-ért értékesítette. Amennyiben az ingatlan valóban fűthetetlen, értékcsökkent lakás lett volna, úgy azt a felperes nyilvánvalóan nem értékesíthette volna tetemes haszonnal. Nem vitás, hogy a perbeli ingatlanban voltak hibák, így pl. a hűtés és a fűtés hibája, ezeket azonban maradéktalanul kijavította, illetve a javítási költségeket megtérítette. A keresetben felsorolt egyéb hibákért azonban nem tartozik felelősséggel, és a felperes kötbérigénye is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság által megállapítottak szerint a lakás 8 %-os értékcsökkenését az átadás-átvétel idején fennálló hibák

okozták, de a perben kirendelt igazságügyi szakértő ebbe az értékcsökkenésbe a fűtés és a hűtés hibáját is beleszámította, holott ezeket - a perben bizonyítottan és a felperes által is elismerten - kijavította. Az értékcsökkenésre alapított jótállási igény egyébként akkor is megalapozatlan lenne, ha a hibákra fennállna jótállási felelőssége. Az igazságügyi szakértő úgy állapította meg az építőmesteri hibák fennállását, hogy az ingatlanban nem tartott szemlét és szakvéleményét pusztán a felperes által felkért magánszakértő véleményére alapította. Ennek a szakértői véleménynek a helytállóságát - a 2011. április 26-i 55 sorszámú beadványában kifejtettek szerint - az elsőfokú eljárásban sem tudta elfogadni, és ennyiben az elsőfokú bíróság ítéletének tényállása pontatlan. A kötbérigénnyel összefüggésben egyértelműen fény derült a lefolytatott bizonyítási eljárásban arra, hogy a felperes az átadási határidő lejártát követően is kért változtatásokat a műszaki tartalomban. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen jutott az okiratok, a meghallgatott tanúk vallomása és a kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján arra a következtetésre, hogy a 44 nap késedelemért fennálló felelőssége nem állapítható meg, különös tekintettel arra, hogy a perbeli lakás átadására nem vitatottan 2004. október 14-én sor került, és a felperes a lakását jogfenntartó nyilatkozat nélkül átvette. Amennyiben a felperesnek ekkor az lett volna az álláspontja, hogy a lakás nincs átvehető állapotban, akkor az átvételt vagy megtagadhatta volna, vagy jogfenntartással vehette volna át a lakást. Ezzel szemben a felperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy az átadáskori hibák a rendeltetésszerű használatot nem akadályozzák, és maga is elismerte a perben, hogy az átadás-átvétel után egy ideig a lakásban lakott, és a fűtés kezdetben kifogástalanul működött. Amint arra az elsőfokú bíróság szintén helyesen mutatott rá ítéletében, a vállalkozási szerződésben nem hibás teljesítésre, hanem a késedelemre kötötték ki a kötbért, és túl azon, hogy a késedelemért nem ő volt a felelős, a kötbérkövetelés már elévülés okán sem érvényesíthető. Az elsőfokú bíróság a jótállási igény elbírálásakor helyesen indult ki a vállalkozási szerződés tartalmából. A pótmunka szerződés szerinti szabályozásának éppen az volt a célja, hogy elkerüljék azt a jelen ügyben is előállt helyzetet, hogy a megrendelő más vállalkozókkal elvégzett munkálatai miatt a szerződéses és a felelősségi viszonyok is összekeverednek. Az, hogy hozzájárult a felperes és a generálkivitelező közötti vállalkozási szerződés megkötéséhez, nem jelenti egyben azt is, hogy ezekért a munkákért jótállási vagy szavatossági felelősséget is vállalt volna, és ilyen tartalommal a szerződést sem módosították. A perben meghallgatott tanú és a kirendelt szakértő is kifejtette, hogy a felperes számtalan változtatására tekintettel ma már nem lehet megmondani, hogy kit terhel az egyes hibákért a jótállási kötelezettség. Valóban nem tudta rendelkezésre bocsátani az építési napló megrendelői példányát, de ennek okát részletesen előadta az elsőfokú eljárásban, és a jóhiszemű pervitel jegyében minden tőle telhetőt megtett annak érdekében, hogy az építési napló a perben rendelkezésre álljon. Erre egyébként neki is szüksége lett volna a perben, hiszen az építési naplóból kiderülhetett volna, hogy a felperes milyen további utólagos és a szerződés értelmében meg nem engedett pótmunkákat rendelt meg közvetlenül a generálkivitelezőtől, illetve más vállalkozásoktól. A felperes fellebbezésében részletezi a fűtés elégtelenségével kapcsolatos álláspontját, holott ezt a hibát megjavíttatta. Vitatja azt is, hogy a felperes a 49. sorszámú benyújtott iratokat nem

ismerte meg, különös tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság a jegyzőkönyvben rögzítettek szerint tárgyaláson ismertette az iratokat, és amennyiben a felperes ezt a tárgyalást önhibából elmulasztotta, ennek a következményeit viselnie kell. Végezetül lényeges, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő valamennyi hibát nyílt hibának minősítette, és ezért őt a Ptk. 316. § (1) bekezdése szerint sem terhelheti felelősség.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével maradéktalanul egyetértett, mégpedig alapvetően az elsőfokú ítéletben kifejtett indokok miatt, ezért az elsőfokú ítélet helyes indokait határozatában nem ismétli meg, azokra a Pp. 254. § (3) bekezdés alapján csak visszautal.

Fellebbezésében a felperes alaptalanul kifogásolta az elsőfokú bíróságnak a kötbérkövetelés elévülésére alapított döntését. Ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen fejtette ki ítéletében, a peres felek építési szerződésükben késedelmi kötbért kötöttek ki, mégpedig az átadás késedelmére. Nem volt vitás, hogy az alperes ezzel késedelembe esett. Fellebbezésében a felperes azt állította, hogy valójában 2004. október 14-én az átadás-átvétellel az addig 44 napos késedelem nem szűnt meg, mert a fűtés és hűtés hibája miatt az átadás-átvételre nem is kerülhetett volna sor. A szerződés azonban erről egyértelműen rendelkezik, és ennek megfelelően a késedelem csak akkor folytatódott volna, ha az átadás-átvétel nem történik meg, mert azt vagy az alperes nem tűzi ki, vagy a felperes az ingatlan átvételét jogos okból megtagadja. Márpedig tény, hogy a felperes az átadás-átvétel kitűzött időpontjában a lakást átvette, és állításával ellentétben a használatbavételi engedély hiánya nem akadályozta az átadás-átvétel megkezdését a szerződés kifejezetten erről szóló 9.5.3 pontjának 2. bekezdése értelmében. Ezért a felperesnek az átadás-átvételtől számított 3 hónapos elévülési időn belül kellett volna az átadás késedelmére miatti kötbérigényét jeleznie az alperesnek, mégpedig a szerződés 11.1 pontja szerint írásban. A felperes sem állította azonban, hogy a fizetési meghagyás kibocsátása iránt 2005. júniusban benyújtott kérelme előtt ilyen írásbeli nyilatkozatot tett volna. Helyesen döntött tehát az elsőfokú bíróság, amikor az alperes elévülése kifogása alapján a felperes keresetét elutasította. A kötbérkövetelés elévülése miatt közömbös volt a per eldöntése szempontjából a hűtés és fűtés hibájával összefüggésben előadott tények megítélése, továbbá hogy a késedelem melyik fél hibája miatt következett be, illetve hogy a késedelemnek mi volt az oka.

A felperes a jótállási igényében az építési költség 8 %-ának megfelelő árleszállítást kért a perben kirendelt szakértő véleménye alapján. Ezt a 8 %-os, másodosztályú

teljesítésnek megfelelő értéket azonban a szakértő az ingatlan átadás-átvételekor meglévő és a felperes által felkért magánszakértők véleményében rögzített építészeti és gépészeti hibákra, így az utóbb kijavított hibákra is kiterjedően határozta meg. A perben azonban nem volt vitás, hogy az alperes a hűtés, fűtés hibáját kijavította, illetve ennek értékét a felperesnek megtérítette. Ehhez képest a szakértő a meghallgatásakor úgy nyilatkozott: ha ezeket a hibákat kiveszi a hibák közül, akkor az értékcsökkenés mértéke már nem mondható meg szakértői módszerekkel (62. jkv. 3. oldal utolsó előtti bekezdés). A felperesnek tehát az ítélettel szembeni fellebbezésében levezetett számítása már emiatt is alaptalan, túl azon, hogy állításával ellentétben lakásának 8 %-os értékcsökkenése vitatott volt a perben, a szakértőnek ezt a megállapítását ugyanis az alperes - ahogyan azt fellebbezési ellenkérelmében is állította - kifejezetten vitássá tette az előbbi szempontokra is részletesen kitérve. A szakértő az ingatlant már nem tudta megsejmelni, hiszen azt a felperes értékesítette, és állítása szerint azt az új tulajdonosok felújították. A szakértő ezért csak a felperes által felkért magánszakértők véleményében rögzített hibajegyzéket vizsgálhatta, ennek alapján viszont azt állapította meg, hogy ezek a hibák megfelelő vizsgálat esetén felismerhetők voltak az átadás-átvételkor, és ezt meghallgatásakor is megerősítette (62. jkv. 3. oldal utolsó bekezdés). Bár a szakértő szakvéleményében kitért az átadás-átvétel során a megrendelőt és a vállalkozót terhelő kötelezettségekre, e megállapításainak nincs jelentősége, mert azt, hogy az átadás-átvételkor a szerződő feleket milyen jogok illetik, és kötelezettségek terhelik, jogszabály tartalmazza, és az építési szerződésben erre a felek ugyancsak kitértek. Ennek megfelelően a felperes kötelezettsége volt a kitűzött átadás-átvétel során a munkát megvizsgálni, és a felfedezett hiányokat, hibákat, a hibás munkarészekre eső költségvetési összegeket az érvényesíteni kívánt szavatossági igényekkel együtt jegyzőkönyvben rögzíteni (Ptk. 405. § (1) bekezdés, szerződés 9.5.1. pont). A felperes jótállási igénye tehát alapvetően azért volt alaptalan, mert a Ptk. 316. § (1) bekezdése szerint jogfenntartás és szavatossági igényei megjelölése nélkül a nyílt hibákkal együtt átvette az ingatlant. Bár a per eldöntése szempontjából nem volt ügyszókértő jelentősége, a másodfokú bíróság azonban megállapította, hogy a felperes állításával ellentétben az alperes 49. sorszámú iratát és annak mellékleteit az elsőfokú bíróság a felperesnek és a szakértőnek egyaránt kézbesítette, melyet a 2011. január 5-én aláírt tértivevények igazolnak.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés szerint helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével felmerült, árával terhelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Budapest, 2012. május 15.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: