

Pfv. V. 20. 375/2012/4.

A Kúria a dr. Gulyás Ildikó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kovács László ügyvéd által képviselt I.r., és II.r., valamint a dr. Simon Tünde ügyvéd által képviselt III.r. alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt az Esztergomi Városi Bíróságon 7.P.20.051/2010. szám alatt folyamatban volt, és a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2.Pf.20.576/2011/7. számú ítéletével befejezett perében a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I.r. és a II.r. alperes mint egyetemleges jogosultak részére 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes és az I.r. és a II.r. alperes között 2003. május 08-án adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján az alperesek 6.000.000 forint vételár ellenében értékesítették a ... hrsz-ú lakóházas ingatlant a felperes részére. 2004. év elején a lakóépület falai több helyen megrepedtek, a tetőszerkezet pedig elmozdult.

2007-ben a felperes szabad felhasználású jelzálogkölcsönt vett fel a III.r. alperestől. A kölcsönszerződés biztosítására a III.r. alperes javára a perbeli ingatlanra 16.774 CHF és járulékai erejéig jelzálogjogot jegyeztek be.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a hibák kijavítására, másodlagosan pedig elállása alapján a 6.000.000 forint vételár visszafizetésére kérte az I.r. és a II.r. alperest kötelezni. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a III.r.

alperest az eredeti állapot helyreállításának tűrésére.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I.r. és a II.r. alperes tagadták, hogy az adásvételi szerződést hibásan teljesítették.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként megállapítható, hogy az alperesek a perbeli adásvételi szerződést hibásan teljesítették. A lakóépület hibái azonban a szakértők megállapítása szerint gazdaságosan nem javíthatók, ezért az I.r. és II.r. alperesnek a hibák kijavítására történő kötelezésére nem kerülhetett sor. Az elállási jog gyakorlásának a Ptk. korábban hatályban volt, de a jelen esetben irányadó 306. § (3) bekezdése szerinti feltételei ugyanakkor fennálltak. Mivel azonban a felperes az ingatlant időközben megterhelte, a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésére pedig nincs törvényes lehetőség, a szerződéskötést megelőző állapot a perbeli esetben nem állítható helyre. A felperes erre irányuló másodlagos kereseti kérelmét ezért szintén el kellett utasítani.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és a keresetének helyt adó döntés meghozatala, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 305-309. §-ait, valamint 367. §-át. A beszerzett szakértői vélemények alapján ugyanis egyértelműen megállapítható, hogy az I.r. és II.r. alperes az adásvételi szerződést hibásan teljesítették. Az pedig, hogy a hibák jelenleg gazdaságosan már nem javíthatók, azért következett be, mert az alperesek a javítást kellő időben nem végezték el. Erre figyelemmel a bíróságnak az I.r. és a II.r. alperest a véleménye szerint a hibák kijavítására kellett volna köteleznie.

Érvelése szerint tévesen állapította meg a bíróság azt is, hogy a III.r. alperes jelzálogjogának törlésére nincs törvényes lehetőség. Az eredeti állapot helyreállításával egyidejűleg ugyanis őt - tekintet nélkül arra, hogy az ehhez szükséges pénzügyi fedezettel egyébként nem rendelkezik - a jelzálogjogosult követelésének teljesítésére is kötelezhatték volna, illetőleg a bíróság az I.r. és a II.r. alperest akként is marasztalhatta volna, hogy előbb a jelzálogjogosult követelését egyenlítsék ki, majd a fennmaradó összeget fizessék meg a részére.

A felperes eltúlzottnak minősítette az alperesek részére megítélt perköltség összegét is.

Az I.r és a II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság a Ptk. 305. § (1) bekezdésének alkalmazásával megállapította, hogy az I.r. és a II.r. alperes a perbeli adásvételi szerződést hibásan teljesítették. Hibás teljesítés esetén pedig a jogosult a Ptk. korábban hatályban volt, de a jelen esetben irányadó 306. § (1), (2) és (3) bekezdései, valamint 307. § (1) bekezdése alapján ötféle szavatossági jogot érvényesíthet. Elsődlegesen kijavítást vagy megfelelő árleszállítást kérhet (Ptk. 306. § (1) bekezdés), ha pedig a szerződésben a dolgot fajta és mennyiség szerint, illetve, ha a termelői vagy kereskedelmi forgalomban az egyébként helyettesíthető dolgot elkülönítéssel vagy kiválasztással határozták meg, kérheti a dolog kicserélését is, kivéve, ha a hiba rövid idő alatt értékcsökkenés nélkül kijavítható, és a kijavítás a jogosult érdekeinek sérelme nélkül lehetséges (Ptk. 306. § (2) bekezdés). Abban az esetben, ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja, vagy mással kijavíttathatja, és a kijavítási költség megtérítését követelheti (Ptk. 307. § (1) bekezdés). Ha pedig a hibás teljesítés miatt a jogosultnak a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt - így különösen, ha a hiba nem javítható, a kötelezett a hiba kijavítását nem vállalja, vagy a hiba kijavítása rövid idő alatt értékcsökkenés és a jogosult érdekeinek sérelme nélkül nem lehetséges -, a jogosult elállhat a szerződéstől.

E szavatossági jogok közül a perbeli esetben a felperes elsődlegesen kijavításra tartott igényt, másodlagosan pedig elállási jogára hivatkozással a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását kérte. Az épület hibái azonban a beszerzett szakértői véleményekből kitűnően gazdaságosan nem javíthatók. Az I.r. és a II.r. alperes kijavításra kötelezését ezért a bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte. A polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során ugyanis a felek a Ptk. 4. § (1) bekezdése értelmében a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A jogosult ezért megalapozottan nem követelheti olyan szavatossági igény teljesítését, illetve a bíróság olyan szavatossági jogot nem ítélhet meg, amely a kötelezett számára más

szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan terhet, többletköltséget jelentene. A szerződés tárgyát képező dolog értékét jelentősen meghaladó költségen elvégezhető javításra ezért a kötelezett - a bíróság helyes álláspontjának megfelelően - nem kötelezhető.

A Ptk-nak a felek közötti adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályban volt 306. § (3) bekezdése szerint abban az esetben, ha a hibás teljesítés miatt a jogosultnak a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt - így különösen, ha a hiba nem javítható ki, a kötelezett a hiba kijavítását nem vállalja, vagy a hiba kijavítása rövid idő alatt értékcsökkenés és a jogosult érdekeinek sérelme nélkül nem lehetséges - a jogosult elállhat a szerződéstől. Az elállás a szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdése értelmében felbontja. Ilyenkor a szerződés a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítésére azonban egységesen, vagyis alapvetően csak kölcsönösen, kétoldalúan kerülhet sor. A szerződés felbontásának ugyanis - a Ptk. 319. § (3) bekezdése értelmében - a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítást kell eredményeznie. Ez pedig - ahogyan azt a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. (VI.28.) PK véleményének 4. pontja az érvénytelenség jogkövetkezményeként alkalmazott eredeti állapot helyreállítása kapcsán megfogalmazza - csak akkor valósulhat meg, ha a szolgáltatások visszatérítése kölcsönösen megtörténik. Ez azt is jelenti, hogy csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki egyidejűleg hajlandó az általa kapott szolgáltatást is visszaszolgáltatni. Ez tekintendő ugyanis a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelő joggyakorlásnak.

Nem akadályozza ugyanakkor az elállás szavatossági jog gyakorlásának az, ha a jogosult a dolgot a hibás teljesítés miatt vagy a kötelezett érdekkörébe tartozó bármely más okból csak lényegesen értékcsökkent állapotban, vagy egyáltalán nem tudja visszaszolgáltatni. Ilyenkor ugyanis az elállási jog gyakorlása nem valósít meg joggal való visszaélést. Az elállás jogkövetkezményeként ilyen esetben nem a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására került sor, hanem a jogalap nélküli gazdagodás elve alapján rendeli el a bíróság az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeni megtérítését.

Ha viszont a jogosult a saját érdekkörében felmerült okból nem, vagy csak lényegesen értékcsökkent állapotban tudja a dolgot visszaszolgáltatni, az elállás szavatossági jog eredményes gyakorlására akkor sem kerülhet sor, ha annak a Ptk. korábban hatályban volt 306. § (3) bekezdésében meghatározott feltételei

egyébként fennálltak. Az elállási jog gyakorlása ugyanis ilyen esetben nem felelne meg a jóhiszeműség és tisztesség követelményének.

A perbeli ingatlant pedig a felperes időközben megterhelte, a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésének az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 61. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei pedig - a bíróság helyes álláspontjának megfelelően - nem állnak fenn. Az eredeti állapot helyreállítására ezért a jelen esetben a felperes érdekkörében felmerült okból nem kerülhet sor. Erre figyelemmel a bíróság a másodlagos kereset teljesítését is jogszabálysértés nélkül mellőzte.

A polgári ügyek körében felmerült jogvitát a bíróság a Pp. 3. § (1) bekezdése értelmében erre irányuló kérelem esetén bírálja el, a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz pedig a Pp. 3. § (2) bekezdése szerint - törvény eltérő rendelkezése hiányában - kötve van. Ezzel összhangban a Pp. 215. §-a kimondja, hogy a bíróság döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaira is kiterjed. A hibás teljesítés következményeinek megszüntetése érdekében ezért a bíróság a kereseti kérelemben nem szereplő megoldást nem alkalmazhatott, olyan szavatossági jogot, amelyre a kereset nem terjedt ki, nem ítélt meg.

Nem történt jogszabálysértés az alpereseket megillető perköltség összegének meghatározása során sem. A bíróság döntése ugyanis megfelel a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltaknak, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet előírásainak, és az ítélezési gyakorlatban kialakult elveknek.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta, és a felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az I.r. és a II.r. alperes - áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló - felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte. A III.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban megtérítést igénylő költsége nem merült fel, így erről a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. november 22.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó bíró, Dr. Rédei Anna s.k. bíró