

Pfv.V.20.343/2012/7.

A Kúria a dr. Harsányi Gábor ügyvéd által képviselt I.r., és II.r. felpereseknek a dr. Kiss B. Mihály ügyvéd által képviselt alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt a Gödöllői Városi Bíróságon 17.P.20.439/2006. szám alatt folyamatban volt és a Pest Megyei Bíróság 5.Pf.20.231/2011/14. számú ítéletével befejezett perében az I.r. és a II.r. felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezések tekintetében hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. és a II.r. felperest, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperes részére 30.000 (Harmincezer) 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 felek között 2005. szeptember 10-én adásvételi szerződés jött létre, amelynek alapján az alperes összesen 12.100.000 forint vételár ellenében értékesítette a ... hrsz. alatt nyilvántartott, ténylegesen ... szám alatt elhelyezkedő ingatlan 108/242 tulajdoni hányadát az I.r. felperes, 13/242 hányadát pedig a II.r. felperes részére.

A birtokba adást követően 2005. őszén az I.r. felperes észlelte, hogy a lakóház egyik szobájában elhelyezett laminált padló felpúposodott, és talajnedvesedés, penészesedés jelentkezett. Emellett a tető cseréphéjazata néhány helyen sérült, a gerendák pedig korhadtak, szúrágta állapotúak.

A felperesek eredeti keresetükben az alperes hibás teljesítésére hivatkozással 2.690.947 forint árleszállítás és járuléкаи megfizetésére kérték az alperest kötelezni, majd mintegy négy és fél év elteltével a keresetüket akként módosították, hogy elsődlegesen elállási joguk alapján a 12.100.000 forint vételár visszafizetésére, másodlagosan pedig 2.690.947 forint árleszállítás és járuléкаи megfizetésére tartottak igényt.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Tagadta, hogy az adásvételi szerződést hibásan teljesítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest 100.020 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét 1.060.212 forintra felemelte.

A jogerős ítélet indokolása szerint az alperes az adásvételi szerződést a beszerzett igazságügyi szakértői véleményekből kitűnően hibásan teljesítette. Két lakószoba padlózata ugyanis nem megfelelő, a lábazatra utólagosan felszerelt szigetelés elhelyezése szakszerűtlen, akadályozza a nedvesség elpárolgását, a tetőszerkezet faanyagát pedig gombafertőzés károsította. A hibás teljesítés miatt a szerződéstől való elállásra azonban a Ptk. 306. § (1) bekezdésére foglaltakra figyelemmel nem kerülhet sor, a hibák ugyanis a szakértők megállapításai szerint teljes körűen javíthatóak. Az alperes kijavításra vagy kijavítási költség megfizetésére kötelezését azonban a felperesek a per során nem kérték. Ezért a másodfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelemben foglaltakra tekintettel az alperest árleszállítás fizetésére kötelezte, melynek mértékét Piller Györgyné igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján 1.060.212 forintban határozta meg.

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

Kifejtették, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 305-306/A. §-aiban foglaltakat. Az ingatlan hibáinak kijavítási költsége ugyanis a másodfokú bíróság megállapítása szerint 2.690.947 forintot tesz ki. Az alperes azonban sem a hibák kijavítását, sem a javítási költség megfizetését nem vállalta, és ezekre a bíróság őt - helytelenül és megfelelő indokolás nélkül - nem is kötelezte. Ezért - miután a részükre megítélt árleszállítás összegéből a hibák nem javíthatók ki, a szükséges javítási költség előlegezéséhez pedig nem rendelkeznek pénzügyi fedezettel - az álláspontjuk szerint a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján jogszerűen álltak el az adásvételi szerződéstől.

Az 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.

Hibás teljesítés esetén a jogosult a Ptk. 306. § (1) és (3) bekezdései alapján ötféle szavatossági jogot érvényesíthet: kijavítást, illetőleg kicserélést kérhet, a kijavítási költség megfizetését követelheti, vagy árleszállítást igényelhet, illetve elállhat a szerződéstől. A szavatossági jogok közül a Ptk. 306. §-a értelmében a jogosult választhat, a bíróság pedig a fél által választott szavatossági joghoz - a törvény eltérő rendelkezésének hiányában - kötve van.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen az elállási joguk alapján a vételár visszafizetésére kérték az alperest kötelezni, másodlagosan pedig árleszállítást igényeltek. Kijavítási vagy a kijavítási költség megfizetése iránti igényt a per során nem érvényesítettek. Helyesen, a Pp. 3. § (1) és (2) bekezdésében, valamint 215.§-ában foglaltaknak megfelelően járt el ezért a bíróság, amikor - erre irányuló kereseti kérelem hiányában - az alperest sem a hibák kijavítására, sem a kijavítási költség megfizetésére nem kötelezte.

A felperesek által választott elállás, illetve árleszállítás az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok körébe tartoznak. A Ptk. 306. §-a ugyanis a szavatossági jogokat kétlépcsős rendszerbe foglaltan határozza meg. Ennek megfelelően a szavatossági jogok közül a jogosult a választása szerint elsősorban a hibás teljesítés természetbeni orvoslását jelentő kijavításra vagy kicserélésre tarthat igényt (ún. első lépcsőbe tartozó jogok), kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget. A további, az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogokat a jogosult a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában, illetve (3) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetében választhatja. Ennek megfelelően akkor igényelhet árleszállítást, illetve akkor állhat el a szerződéstől, ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül nem tud eleget tenni. A kijavítási költség megfizetését pedig a jogosult akkor kérheti, ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el.

Az alperes a perbeli esetben nem vitatta, hogy az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok választásának a Ptk. 306. § (1)

bekezdés b) pontjában, illetve (3) bekezdésében előírt feltételei fennállnak. A szavatossági jogok gyakorlása során azonban nemcsak e feltételeknek kell teljesülniük, hanem a Ptk. 4. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek is érvényesülniük kell. A jogosult ugyanis az őt megillető szavatossági jogokat rendeltetésszerűen, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően köteles gyakorolni. Erre figyelemmel olyan szavatossági igényt a jogosult eredményesen nem érvényesíthet, amelynek teljesítése a kötelezett számára más szavatossági igény teljesítéséhez képest méltánytalan hátrányt vagy aránytalan többletköltséget eredményezne. A felperesek pedig a perbeli esetben az elállási jogukat az adásvételi szerződés teljesítését követően több év elteltével gyakorolták. A szerződés teljesítésekor hibás, de a beszerzett szakértői vélemények szerint lakás céljára történő használatra alkalmas épület állapota viszont az elállás közlésének időpontjára jelentős mértékben leromlott, a felperesek ugyanis a rendelkezésre álló adatok szerint a karbantartási kötelezettségüket nem teljesítették. Az adásvételi szerződés felbontása, a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása (Ptk. 320. § (1) bekezdés, 319. § (3) bekezdés) esetében ezért a felperesek az ingatlant a saját érdekkörükben felmerült okból csak lényegesen rosszabb állapotban tudnák visszaszolgáltatni. Az elállási jog gyakorlása erre figyelemmel az alperes számára méltánytalan hátrányt eredményezne, vagyis a jelen esetben nem áll összhangban a jóhiszeműség és tisztesség követelményével.

Az elállás alapján az eredeti állapot helyreállításra irányuló elsődleges kereset teljesítését ezért a bíróság a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül mellőzte, és helyette ugyancsak jogszabálysértés nélkül alkalmazott – a másodlagos kereseti kérelemben foglaltaknak megfelelően – árleszállítást.

Az árleszállítás rendeltetése nem a javítási költség megtérítése, hanem a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti – a hibás teljesítés folytán megbomlott – egyenértékűség, értékegyensúly biztosítása. Meghatározása során a szerződésben kikötött összegből kell kiindulni, figyelembe kell venni az eset körülményeit, így a hiba jellegét, mértékét, a használhatóságot, a hiba miatti rövidebb élettartamot és az esztétikai hatást is. A bíróság által megítélt árleszállítás összegének meghatározása ezért önmagában amiatt megalapozottan nem kifogásolható, mert az árleszállítás összege esetlegesen teljes körűen nem fedezi a hibák kijavításának költségét.

Ha egyébként a felperesek az ingatlan hibáit maguk ki akarták javítani, vagy mással ki akarták javíttatni, a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján kérhették volna a kijavítási költség megtérítését. E szavatossági jog választása esetében a Legfelsőbb

Bíróság GK 47. számú állásfoglalásában kifejtettek szerint annak sem lett volna akadálya, hogy a hibák kijavításának várható költségét előre, a kijavítás megtörténtét megelőzően követeljék. Ilyen esetben a bíróság szakértői bizonyítást követően a kötelezettet a kijavítás előre látható költségeiben marasztalja. Az összeg meghatározása során az az irányadó, hogy a kijavítás a jogosultnak milyen indokolt költséget okoz. A felperesek azonban a per során kijavítási költségigényt nem érvényesítettek.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyébként nem is állapítható meg az, hogy a javítás indokolt költsége meghaladná a felperesek javára megítélt árleszállítás összegét; ilyen megállapítást a felperesek állításával ellentétben a jogerős ítélet indokolása sem tartalmaz.

Az árleszállítás alkalmazására és mértékének meghatározására tehát a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül került sor.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és a felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az alperes - áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló - felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

A felperesek 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 15.

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