

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.315/2011/9.szám

A Kúria a dr. Szolnoki Attila ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felpereseknek a dr. Sveda György Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Sveda György ügyvéd által képviselt alperes ellen elállás érvényességének a megállapítása iránt a Nyíregyházi Városi Bíróságon 25.P.22.869/2006. szám alatt megindított és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.Pf.21.360/2009/15. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 207.000 (Kettőszáz-hétezer) forint le ne rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperesek 2003. október 10. napján 1/2 - 1/2 arányban megvásárolták az alperestől 3.450.000 forint vételáron a ny.-i X/A/60 hrsz. alatti garázs ingatlant. A garázst ezt követően birtokba vették, az azonban - szigetelési hiányosságok miatt - rendszeresen beázik, vizes, a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Az alperes által elvégzett javítások ellenére a hiba fennmaradt, ezért a felperesek 2006. május 11-én felhívták az alperest annak cseréjére azzal, hogy ellenkező esetben a szerződéstől el fognak állni. Az alperes ekkor a cserétől elzárkózott és a hibák kijavítását vállalta, amelyre a felperesek 2006. szeptember 4-én 30 napos határidőt biztosítottak a részére. Az alperes a hibák megszüntetését 2006. november 15. napjáig vállalta, a felperesek viszont 2006. szeptember 19-én elálltak az adásvételi szerződéstől és felhívták az alperest a vételár és járulékai visszafizetésére. Az elállást az alperes nem fogadta el.

A felperesek keresetükben kérték az elállásuk érvényességének a megállapítását és az alperes kötelezését 3.450.000 forint, valamint ennek a 2003. október 10. napjától járó kamatainak a megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesek nem jogszerűen gyakorolták az elállási jogukat, mert a hiba kijavítását vállalta, csak a felperesek nem tették lehetővé az ingatlanra való bejutását. Csereként két garázsingatlant ajánlott fel a felperesek részére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest a felperesek részére egyetemlegesen 3.450.000 forint és ennek a 2003. október 10. napjától járó kamatainak a megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a beszerzett, aggálytalan szakvélemény szerint a garázs a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az azon utólagosan elvégzett belső falszigetelés nem szakszerű. A hiba csak a külső ok megszüntetésével oldható meg véglegesen, amely viszont csak a társasház hozzájárulásával lenne elvégezhető.

A perbeli ingatlan értéke - hibátlan állapotban - 3.300.000 forint lenne, míg a csereként felajánlott ingatlanoké darabonként 1.600.000 forint. A csereingatlanok megfelelősége körében azonban figyelembe kellett venni azt is, hogy azok mindennapi és üzleti élettere nem azonos a perbeliével, használati értékük, nagyságuk eltérő és különbség van köztük a későbbi értékesíthetőségük, bérbeadhatóságuk szempontjából is. A forgalmi érték kivételével az egyéb tényezők tekintetében az ingatlanok között jelentős eltérés mutatkozott a csereingatlanok hátrányára, ezért a felperesek alappal utasították vissza ezt a lehetőséget.

A felperesek tehát a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti szavatossági jogaikat nem tudták gyakorolni, a hiba 2003. ősze óta nem került kijavítására, ezért - a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján - jogszerűen álltak el a szerződéstől.

Az elsőfokú bíróság ezért a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdésére valamint a 319. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett és kötelezte az alperest a vételár és járulékai visszafizetésére.

Az alperes fellebbezése és a felperesek csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Kötelezte az alperest a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 3.450.000 forintnak és ennek a 2005. március 8. napjától járó késedelmi kamatainak a

megfizetésére. Kötelezte egyidejűleg a felpereseket a perbeli ingatlan alperes részére történő birtokba adására, valamint arra, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az alperes részére 2011. február 19. napjától az ingatlan birtokba adásáig havi 10.000 forint használati díjat. Megkereste a földhivatalt, hogy az alperes fizetési kötelezettsége teljesítésének igazolását követően az ingatlanra az alperes tulajdonjogát - eredeti állapot helyreállítása címén - jegyezze vissza az ingatlannyilvántartásba. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokai szerint az elsőfokú bíróság által megállapítottaknak megfelelően az alperes hibás teljesítése folytán a felperesek megalapozottan gyakorolták az elállási jogukat. Az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem azonban anyagi jogi szempontból egységes, a felpereseknek ezért vállalniuk kell az általuk kapott szolgáltatás visszaadását, azaz a garázs birtokba adását és a tulajdonjog visszajegyeztetését az alperes részére. A szerződéstől történt elállást követően a felperesek nem adták át az ingatlant az alperesnek, azt a felelős őrzés keretein túlmenően használták, ezért kötelesek használati díj megfizetésére.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével a felperesek keresetének elutasítását, vagy az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a garázs a rendeltetésszerű használatra alkalmas, amit alátámaszt az a tény, hogy a felperesek azt azóta is használják. Jelentéktelen hiba nem adhat alapot az elállásra, amely ezért nem volt jogszerű.

A felperesek a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdése alapján először ugyan kijavítást, illetve cserét kértek, de ezt követően anélkül, hogy az igényük teljesítésére lehetőséget adtak volna, elálltak a szerződéstől. Az alperes 2006. szeptember 19-én - amikor a felperesek által biztosított 30 napos határidő még nem telt el - megkezdte a kijavítást, a felperesek azonban nem tették lehetővé a munkálatok elvégzését. Ezt az alperes a megfelelő határidőn belül elvégezte volna, illetve csereingatlanokat is felajánlott a felpereseknek, nem volt ezért ok a szerződéstől való elállásra. A szomszédos garázsokban a javítási munkálatok eredményre vezettek, a csereingatlanok pedig megfelelőek voltak, mert értékük megegyezett a perbeli ingatlan értékével. A jogerős ítélet mindezekre tekintettel megsértette a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat, tévesen állapítva meg a felperesek elállásának jogszerűségét.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségben történő marasztalására irányult. Csatlakozó felülvizsgálati kérelmüket a Kúria hivatalból elutasította.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp. 275. §-ának (2) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül. Ebben a körben a jogerős ítélet a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg és helyesek az annak alapján levont jogi következtetései is, jogszabálysértés nem volt megállapítható.

A perbeli garázs a kirendelt szakértő - aggálytalan - szakvéleménye szerint nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Ennek megítéléséhez azonban különleges szakértelem sem szükséges, hiszen akár köztudomásúnak is tekinthető az a tény, hogy egy vizes, beázó és alkalmanként vízzel elöntött helyiség nem alkalmas sem gépkocsi, sem más dolgok tárolására, az ott elhelyezett vagyontárgyak pedig károsodnak. Az, hogy a felperesek - más lehetőség hiányában - vállalva a rongálódás bekövetkezését is, bizonyos mértékben használták az ingatlant, nem tekinthető bizonyítéknak arra, hogy az ilyen állagú garázs a rendeltetésszerű használatra alkalmas lenne.

A hiba a vételt követően közvetlenül jelentkezett és a felperesek ekkor éltek is a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti jogosultságukkal. A kijavításra azonban évekig nem került sor, 2006. szeptemberében pedig, amikor a felperesek ismételten 30 napos határidőt biztosítottak a kijavításra, az alperes azt csak 2006. november 15-éig vállalta elvégezni. Ezt a határidőt a felperesek - tekintettel az előzményekre - már nem voltak kötelesek elfogadni.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő egyébként 2007. július 27-én vizsgálta meg az ingatlant és ekkor is megállapította azt, hogy a hiba változatlanul fennáll, a vizesedés nyomai jól láthatóak, az alperes által alkalmazni kívánt módszer pedig megfelelő megoldást nem is eredményezhetett. Tévesen hivatkozott tehát az alperes arra, hogy a hiba kijavítása az általa vállalt határidőn belül megtörtént illetve az részben és azért maradt el, mert a felperesek a garázson belül nem tették lehetővé annak elvégzését.

A felperesek csere iránti igényét az alperes az eljárás megindításáig vitatta (2006. május 25-ei válaszlevél) és az elállást megelőzően csereingatlant nem ajánlott fel a részükre. A felperesek tehát a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján jártak el, majd - tekintettel arra, hogy a kijavítást az alperes a megfelelő határidőn belül nem végezte el, és csereingatlant sem

biztosított a részükre - lehetőségük nyílt a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján a szerződéstől való elállásra.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az eljárás során felajánlott csereingatlanok nem megfelelő voltát is. A forgalmi érték egyenlősége valóban csak az egyik értékelhető körülmény, de figyelembe kellett venni a csereként felajánlott ingatlanok egyéb adottságait is. A felajánlott ingatlanok a felperesek által megvásárolttól eltérően nem a belvárosban, hanem távolabb helyezkednek el, míg a felperesek lakó- és üzleti tevékenysége a perbeli ingatlan környezetéhez kötődik. Ezen túlmenően az ingatlanok későbbi értékesíthetősége, bérbeadhatósága között is jelentős, a csereként felajánlott ingatlanokra nézve hátrányosabb különbségek állnak fenn. Mindezt a perben kirendelt B. J. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a szakvéleményében egyébként részletesen ki is fejtette.

A Kúria mindezekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) I/M rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá az alperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2012. április 3.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő