

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Milcsarek László ügyvéd által képviselt dr. I.rendű felperes neve, címe I.r. és a II. neve, címe II.r. felperesnek a dr. Kardos Judit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve, címe I.r., II.rendű alperes neve sz. alperes leánykori neve, címe II.r., III.rendű alperes neve, címe III.r. alperesek ellen kártérítés megfizetése iránti perében a Fővárosi Bíróság 4.P.23.526/2004/20. számú, 2006. november 9. napján kelt ítélete ellen az I-III.r. alperesek által 22. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az I.r. alperes marasztalásának összegét 3.055.500 (Hárommillió-ötvenötezer-ötszáz) forintra, a II.r. alperesét 1.527.750 (Egymillió-ötszázhuszonhétezer-hétszázötven) forintra, a III.r. alperesét ugyancsak 1.527.750 (Egymillió-ötszázhuszonhétezer-hétszázötven) forintra és ennek kamataira leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A bíróság az I.r. alperest 40.000 (Negyvenezer) forint, a II-III.r. alpereseket külön-külön 20.000-20.000 (Húszezer-Húszezer) forint fellebbezési eljárási részki költség 15 nap alatti megfizetésére kötelezi a felperesek részére.

Kötelezi az I-II.r. felpereseket, hogy az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 12.000 (Tizenkettőezer) forint csatlakozó fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra fizessék meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Bíróság 20. sorszámú ítéletével kötelezte az I.r. alperest 3.150.000 Ft, a II. és III.r. alpereseket fejenként 1.575.000 Ft tőke és ezek után 2003. december 22. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %-os, majd 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon

érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamata 15 napon belüli, felpereseknek egyetemlegesen való megfizetésére.

Kötelezte továbbá az I.r. alperest 200.000 Ft, II. és III.r. alpereseket fejenként 100.000 Ft perköltség 15 napon belül felpereseknek egyetemlegesen való megfizetésére.

A feljegyzett kereseti illetékből 189.000 Ft megfizetésére az I.r. alperest, 94.500-94.500 Ft megfizetésére pedig a II. és III.r. alpereseket kötelezte.

Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította az elsőfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperesek 2003. október 13. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták az alperesektől, az I.r. alperes 1/2, a II. és III.r. alperesek 1/4-1/4 arányban közös tulajdonát képező, egy egész és három félszobából álló, 95 m² hasznos alapterületű társasházi öröklakás ingatlant az alapító okiratban hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és további 21 m² hasznos alapterületű terasszal, valamint a közös tulajdonban maradó telekből és berendezésekből az egészhez viszonyított 182/1000-ed tulajdoni illetőséggel együtt 45.500.000 Ft vételár ellenében.

A felperesek a lakás birtokba vétele után észlelték, hogy a lakás össz alapterülete a szerződésben meghatározottnál kisebb. A felperesek keresetükben 6.300.000 Ft és kamatai egyetemleges megfizetésének kötelezésére kérték az alpereseket elsődlegesen árleszállítás címén, másodlagosan az együttműködési kötelezettség megsértése miatt kártérítés jogcímén.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő véleménye alapján megalapozottnak találta a felperesek szavatossági igényét. Nem fogadta el az alperesek védekezését, miszerint a felperesek a lakást részletesen felmérték volna az adásvételi szerződés megkötése előtt, ezért ismerhették annak tényleges méreteit. E körben hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szakértő szerint sem lehet megtekintéssel a perbelihez hasonló kisebb méretbeli eltéréseket megállapítani, a vevőnek pedig nem kötelessége a lakás méreteinek ellenőrzése.

Az árleszállítás mértékét ugyancsak a szakvélemény alapján határozta meg az elsőfokú bíróság. Álláspontja szerint az alperesek egyetemleges marasztalásának helye nincs, mert a peres felek által teljesített szolgáltatások oszthatóak. Alkalmazott jogszabályhelyként a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 365-370. §-aira, a Ptk. 205. § (1) és (3) bekezdéseire, a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésére, a Ptk. 306. § (1) bekezdésére, és a Ptk. 334. § (1) és (2) bekezdéseire hivatkozott. A perköltség összegéről és viseléséről az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.), a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az elsőfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-III.r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását kérték. Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást, rendelkezését sem a jogalap, sem az összecszerűség tekintetében nem indokolta.

Az alperesek szerint - figyelemmel a peres felek között 2003. október 4. napján létrejött előszerződésre - téves az elsőfokú bíróság megállapítása a tekintetben, hogy a felek szerződéskötési akarata 95 m² alapterületű lakás és ezen felül további 21 m² terasz megvételére irányult.

Az alperesek szerint az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, miért teljesítettek hibásan, az elsőfokú bíróság ugyanis nem jelölte meg a lakás tényleges méretét. Az alperesek álláspontja szerint a lakás területe 91,75 vagy 102,1 m². Az alperesek számítása alapján a lakás szakértő által megállapított 78,72 m² területéhez hozzá kell adni a gardróbok által elfoglalt 3 m²-t, és a 21,1 m²-es terasz területének legalább felét.

Hivatkoztak továbbá arra, hogy a felperesek a lakás tényleges méretét illetően tévedésben nem lehettek, mert a lakásban többször jártak az adásvételi szerződés megkötése előtt, és ekkor a későbbi átalakítások végett rögzítették bizonyos helyiségek méretét. Ezen felül az alperesek megmutatták a felpereseknek a lakás tervrajzát, amely a valóságosnál kisebb méretűnek tünteti fel a lakást. Sétélmezték továbbá, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt a vételár megfizetéséhez hitelt biztosító pénzintézet által készített értébecslői szakvélemény beszerzésének, mely bizonyította volna, hogy a felperesek a lakás tényleges méreteit pontosan ismerhették már a szerződéskötéskor is.

Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének a marasztalási összeg tekintetében sem, nem derül ki, hogy miért éppen 6.300.000 Ft megfizetésére kötelezte az alpereseket.

Utaltak az alperesek arra, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye szerint az adásvételi szerződésben kikötött vételár reális volt. Hivatkoztak továbbá arra, hogy a felek a vételárat nem m²-re vetítve határozták meg, hanem egy összegben áralku révén.

Az I-II.r. felperesek csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását kérték akként, hogy a marasztalási összeg és perköltség megfizetésére egyetemlegesen kötelezze a bíróság az I-III.r. alpereseket. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A felperesek előadták, hogy az alperesek, mint a perbeli lakást magába foglaló lakóház építetői tudhatták, hogy a perbeli lakás hasznos alapterületként az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt 95 m² nem felel meg a valóságnak. Erről azonban nem tájékoztatták az alperesek a felpereseket, megsértve ezzel a Ptk. 4. §

(1) bekezdésébe foglalt együttműködési kötelezettségüket. Ezért - a felperesek szerint - az alperesek a Ptk. 318. § (1) bekezdése és Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelesek helytállni.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben alapos:

Az alperesek az előszerződésre hivatkozva vitatták az elsőfokú bíróság megállapítását a tekintetben, hogy a felek szerződéses akarata egy 95 m² alapterületű lakásra és ezen felül további 21 m²-es teraszra vonatkozott.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást a szerződéskötésben résztvevő személyek meghallgatásán túl, az írásba foglalt előszerződés, adásvételi szerződés, az eladó megbízottja által a felpereseknek átadott és 1/F/4. alatt csatolt okirat tartalmára, az ingatlan-nyilvántartásba a társasházi albetéttel kapcsolatban bejegyzett tényekre és a társasházi alapító okirat tartalmára alapította (az elsőfokú bíróság ítéletének 5. oldal 5. bekezdése).

Helyes az alperesek előadása a tekintetben, hogy a 15/A/1. alatt csatolt megállapodás megnevezésű - tartalma alapján előszerződés - értelmében az adásvétel tárgya egy 95 m² hasznos alapterületű öröklakás ingatlan és az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel együtt, a vételár pedig 45.500.000 Ft.

Nem helytálló ugyanakkor az alpereseknek az előszerződés alapján levont következtetése, miszerint a felperesek akarata nem irányulhatott a 95 m²-es lakás és azon felül további 21 m² terasz tulajdonjogának megszerzésére. Az 1/F/2. alatt csatolt adásvételi szerződés 1. pontja szerint az alperesek eladják, a felperesek megveszik az egy egész és három félszobából álló, 95 m² hasznos alapterületű öröklakás ingatlant az alapító okirat szerinti hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és 21 m² hasznos alapterületű terasszal együtt, valamint a közös tulajdonban maradó telekből és berendezésekből az egészhez viszonyított 182/1000-ed tulajdoni illetőséget 45.500.000 Ft-ért. Az előzőekből az következik, hogy a peres felek módosították az előszerződést. Az adásvétel tárgyaként a teraszt is megjelölték, erre egyértelműen az „és” kötőszó utal. Nem foghat helyt az alperesek érvelése a tekintetben, hogy a szerződésben feltüntetett 95 m² nem a lakás területe a terasz nélkül, hanem a hasznos alapterület. Ez az okfejtés azért súlytalan, mert a terasz 21 m²-ét is hasznos alapterületként határozták meg a felek. Mindez szükségtelenné teszi annak a vizsgálatát, hogy a felek a hasznos alapterület alatt pontosan mit értek.

Az adásvételi szerződés szerint a 95 m²-t egy egész és három fél szoba képi. Ha igaz lenne az alperesek érvelése, hogy a 95 m²-be a lakás és a terasz területe, illetve annak legalább a fele is beszámítandó, akkor az egész szoba, vagy valamelyik félszoba alatt a teraszt kellett volna a feleknek érteni. Ilyen nyilatkozatot azonban az alperesek sem tettek.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai, az 1/F/3. alatt csatolt társasházi alapító okirat, valamint 1/F/4. alatt csatolt alaprajzon feltüntetett adatok, de az alperesek által feladott hirdetés szövege is ugyancsak azt támasztják alá, hogy a 95 m² csak az öröklakás területe, vagyis nem foglalja magában a teraszt. A perbeli öröklakás tulajdoni lap másolatának I/1. pontja szerint a lakás területe 95 m², ami áll egy egész, valamint 3 félszobából. Ugyancsak az I/1. pont alatt, de külön bejegyzésként szerepel a lakáshoz az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek és a 21 m² alapterületű terasz. A társasházi alapító okirat III. 2. pontja pedig az adásvételi szerződéssel azonos módon rögzíti a lakás méreteit.

Az előzőekből az következik, hogy a felperesek adásvételi szándéka egy 95 m²-es lakás és azon felül további 21 m² területű terasz tulajdonjogának megszerzésére irányult. Az 1/F/4. alatti alaprajz, melyet a III.r. alperes édesapja adott át a felpereseknek az adásvételi szerződés megkötése előtt, kétséget kizáróan bizonyítja, hogy a lakás alapterületét az alperesek is a terasz területe nélkül határozták meg 95,6 m²-ben. Az alaprajzon 1-8. szám alatt feltüntetett helyiségek mellé - a III.r. alperes édesapja által - kézzel írt méretek ugyanis együttesen kiadják a 95,6 m²-t. Ebből pedig az következik, hogy a külön, 9. sorszám alatt megjelölt terasz területét a 95,6 m² nem foglalja magába.

Az alperesek szerint az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, miért teljesítettek hibásan, mert az elsőfokú bíróság nem jelölte meg a lakás tényleges méretét. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság nem tett eleget indoklási kötelezettségének a marasztalási összeg tekintetében sem, nem derül ki ugyanis, hogy miért éppen 6.300.000 Ft megfizetésére kötelezte az alpereseket.

Az alperesek hivatkozása téves, ugyanis figyelmen kívül hagyták, hogy az elsőfokú bíróság a perbeli lakás tényleges méreteinek és forgalmi értékének meghatározásakor a perben kirendelt szakértő véleményét fogadta el (ítélet 6., 7. oldal). A perbeli szakértő véleménye szerint (szakvélemény 4. oldal) pedig a lakás belső helyiségeinek együttes alapterülete 88,72 m², ha figyelembe vesszük a 20,76 m²-es terasz alapterületének 50 %-át. Ebből pedig az következik, hogy a lakás alapterülete terasz nélkül 78,34 m². Helytálló a fellebbezés a tekintetben, hogy ehhez hozzá kell adni - a felperesek által beépített - gardróbok által elfoglalt 3 m²-t, mert azt a szakértő nem tudva, hogy már a felperesek építették be, nem vette figyelembe a lakás méreteinek meghatározásakor (20. sorszámú jegyzőkönyv 8-9. oldal). A lakás alapterülete tehát 78,34 + 3,0, vagyis 81,34 m². A felperesek az adásvételi szerződésben 95 m² alapterületű lakás tulajdonjogának átruházására vállaltak kötelezettséget, ehhez képest 81,34 m² alapterületű lakást szolgáltatottak. A lakás alapterülete 13,66 m²-rel (95,0-81,34 m²) kisebb a szerződésben meghatározottnál, így a felperesek hibásan teljesítettek.

Helytálló az elsőfokú bíróság megállapítása a tekintetben is, hogy az alperesek nem bizonyították, hogy a felperesek ismerték a lakás tényleges méreteit a szerződéskötéskor. E körben hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy a hibás teljesítés objektív felelősség, ezért nincs szerepe a felek részéről esetleges fennálló

felróhatóságnak. Önmagában az a tény, hogy a felperesek az adásvételi szerződés megkötése előtt többször jártak a lakásban, illetve annak bizonyos helyiségeit lemérték, nem bizonyítja, hogy ismerték a hibát. Az alperesek nem bizonyították, hogy a felperesek olyan részletesen felmérték volna a lakást, amelyből ismerniük kellett volna a hibát, így az alpereseknek a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésére alapított védekezése eredményre nem vezetett.

A fentebb hivatkozott okiratok és a per egyéb adatai alapján a másodfokú bíróság is szükségtelennek tartotta a lakás alapterülete vonatkozásában további bizonyítás lefolytatását, így a pénzügyi hitel bírálata során készült értékbecslői szakvélemény beszerzését.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, mert a lakás alapterületéhez a fent kifejtettek szerint hozzászámította a gardróbok alapterületét, így a hiba mértékét 13,66 m²-re csökkent. A felperesek már a keresetlevelükben is helyes számítási módszerrel határozták meg a lakás négyzetméterre vetített fajlagos árát, amikor a teljes vételárnak (45.500.000 Ft) a garázs vételárával (3.000.000 Ft) csökkentett összegét elosztatták a lakásnak - a szerződésben meghatározott - alapterületével (95 m²). A fentieknek megfelelően a marasztalás teljes összege 6.111.000 Ft-ra (13,66 m² × 447.368,-Ft/m²) csökkent és annak megfizetésére az alpereseket tulajdoni hányaduk arányában kötelezte a másodfokú bíróság.

Az alperesek fellebbezésükben hivatkoztak arra, hogy a perbeli szakértő a vételárat reálisnak találta. Erre az alperesek alappal nem hivatkozhatnak, mert a felperesek a keresetüket nem feltűnően nagy értékkülönbségre {Ptk. 201. § (2) bekezdése}, hanem hibás teljesítésre alapították. A Ptk. 305. § (1) bekezdésében foglalt kellékszavatosság pedig független az ártól, az még akkor is fennáll, ha a szolgáltatás ára még hibásan is reális.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a csatlakozó fellebbezéssel támadott részében kifejtett jogi okfejtéssel mindenben egyetért. Helytálló az elsőfokú bíróság érvelése a tekintetben, hogy az alperesek egyetemlegesen marasztalásának helye nincs, mert szolgáltatásuk a tulajdoni hányaduk arányában osztható {Ptk. 334. § (1) bekezdése}.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a marasztalás összegét és annak kamatait a rendelkező részben meghatározott mértékre leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az alperesek fellebbezése 3 %-ban vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az alpereseket, a Pp. 82. § (2) bekezdése alapján tulajdoni hányaduk arányában kötelezte a felperesek ügyvédi díját magába foglaló másodfokú eljárási költség megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj meghatározásakor a másodfokú bíróság figyelemmel volt a jogi képviselő által

kifejtett tevékenységre, a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendeletre és arra, hogy az ügyvédi díj általános forgalmi adót is tartalmaz.

A felperesek csatlakozó fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú bíróság - utalással az Itv. 59. § (1) bekezdésére - a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felpereseket kötelezte az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja és az Itv. 43. § (4) bekezdése alapján meghatározott összegű csatlakozó fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2007. május 4.

. Kovács László s.k.

a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.

előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.

bíró