

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.188/2014/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Csontos János ügyvéd (címe) által képviselt I. rendű felperes neve I. rendű és II. rendű felperes neve II. rendű, mindketten s.-i (címe) lakos felpereseknek - a Czakó-Háger-Kálmán-Kozslik-Turnyánszki Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Czakó Károly ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes neve I. rendű, II. rendű alperes neve II. rendű és III. rendű alperes neve III. rendű, mindhárman p.-i (címe) lakos alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és szavatossági igény érvényesítése iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 21.P.21.090/2012/49. számú ítélete ellen az alperesek által 50. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és a felperesek által Pf. 3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

### ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, az alpereseket terhelő marasztalás összegét 14 300 000 (Tizennégymillió-háromszázezer) forintra leszállítja, melyből az I. rendű alperes a felpereseknek személyenként 1 787 500 (Egymillió-hétszáznyolcvanhétezer-ötszáz) forintot, összesen 3 575 000 (Hárommillió-ötszázhetvenötezer) forintot, a II. rendű alperes a felpereseknek személyenként 1 787 500 (Egymillió-hétszáznyolcvanhétezer-ötszáz) forintot, összesen 3 575 000 (Hárommillió-ötszázhetvenötezer) forintot, a III. rendű alperes a felpereseknek személyenként 3 575 000 (Hárommillió-ötszázhetvenötezer) forintot, összesen 7 150 000 (Hétmillió-egyszázötvenezer) forintot köteles megfizetni;

az alperesek által a felpereseknek fizetendő perköltség összegét 450 000 (Négyszázötvenezer) forintra leszállítja, melyből az I. rendű alperes a felpereseknek személyenként 56 250 (Ötvenhatezer-kettőszázötven) forintot, összesen 112 500 (Egyszáztizenkettőezer-ötszáz) forintot, a II. rendű alperes a felpereseknek személyenként 56 250 (Ötvenhatezer-kettőszázötven) forintot, összesen 112 500 (Egyszáztizenkettőezer-ötszáz) forintot, a III. rendű alperes a felpereseknek személyenként 112 500 (Egyszáztizenkettőezer-ötszáz) forintot, összesen 225 000 (Kettőszázhuszonötezer) forintot köteles megfizetni;

a le nem rótt illetékből az I. rendű felperes 63 000 (Hatvanháromezer) forintot, a II. rendű felperes 63 000 (Hatvanháromezer) forintot, az I. rendű alperes 193 500 (Egyszázkilencvenháromezer-ötszáz) forintot, a II. rendű alperes 193 500

(Egyszázkilencvenháromezer-ötszáz) forintot, a III. rendű alperes 387 000 (Háromszáznyolcvanhétezer) forintot köteles az államnak külön felhívásra megtéríteni.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felpereseknek 150 000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget, melyből az I. rendű alperes 37 500 (Harminchétezer-ötszáz) forintot, a II. rendű alperes 37 500 (Harminchétezer-ötszáz) forintot, a III. rendű alperes 75 000 (Hetvenötezer) forintot köteles megfizetni.

A le nem rótt fellebbezési illetékből az I. rendű felperes 76 470 (Hetvenhatezer-négyszázhetven) forintot, a II. rendű felperes 76 470 (Hetvenhatezer-négyszázhetven) forintot, az I. rendű alperes 286 000 (Kettőszáznyolcvanhatezer) forintot, a II. rendű alperes 286 000 (Kettőszáznyolcvanhatezer) forintot, a III. rendű alperes 572 000 (Ötszázhetvenkettőezer) forintot köteles az államnak külön felhívásra megtéríteni.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

### Indokolás

A s.-i ...8 helyrajzi számú, 684 m<sup>2</sup> területű lakóház, udvar, két épület megjelölésű, a valóságban **S., A. J. u. 5.** szám alatti ingatlan  $\frac{1}{4}$  hányadban az I. rendű alperes,  $\frac{1}{4}$  hányadban a II. rendű alperes,  $\frac{2}{4}$  hányadban a III. rendű alperes tulajdonában állt úgy, hogy utóbbi tulajdoni illetőségét az I. és II. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terhelte.

2010. március 21-én kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonosok az ingatlant 14 300 000 forint vételárért értékesítették a felperesek részére, akiknek egymás közt egyenlő arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés alapján bejegyezték. A vevők a vételárból 6 300 000 forintot készpénzben, 8 000 000 forintot e per korábbi IV. rendű alperesétől, a **hitelintézet**től felvett kölcsönből egyenlítették ki.

Az ingatlanon három épület található. A főépület családi ház, amely oldalhatáron álló földszint + tetőtér beépítésű, 1960 körül létesült, azt az alperesek jogelődei egy földszinti szobával bővítették, illetve a tetőtérben vasaló-, közlekedő- és szárító helyiségeket alakítottak ki az engedélyes tervtől részben eltérő kivitelezéssel. Az átépítést és bővítést követően a S.-i Nagyközségi Tanács VB szakigazgatási szerve használatbavételi engedélyt adott ki, melyből megállapítható, hogy a tetőtérben lakó előtér, terasz, vasaló és szárító lett kialakítva. Az alperesek a perbeli ingatlant 1989 augusztusában vásárolták. A perbeli adásvételi szerződés megkötésekor a főépület 1 + 3 félszobás, hagyományos elrendezésű lakóház volt, a földszinten a lakó előtérből két szoba nyílik az utcafront fele, az udvar felé néző hátsó traktusban van a konyha, ebből nyílik a kamra és egy kisháló. A földszinten található a fürdőszoba és a wc, míg a tetőtérbe egy kedvezőtlen geometriával kialakított, fából készült feljárón lehet feljutni, s ott két 2,3 m belmagasságú helyiség található. A főépület borított fagerendás szerkezetű, részben salakkal feltöltött, részben tervolinnal borított, részben műanyaglemezzel is fedett, amely a szerkezeti kialakítás szempontjából

hibás. A válaszfalak alatt 15/20 cm-es feltételezhetően vasbeton van, amely közvetlenül a földemgerenda mellé került beépítésre. A földem dinamikus terhelésre erősen beremeg. A földemszerkezet gerendázata a tetőtéri válaszfalak terhelését is figyelembe véve nem megfelelő. A tetőtéri falak többlet-terhelése a földemet károsítja.

A családi házban a falak 64 %-a vályog és téglavégleges falazatú, a tartószerkezetek (főfalak, földem) felszívódó nedvesség és a tervtől eltérően elvégzett tetőtér beépítés miatt károsodottak, a tetőtéri helyiségek használati értéke alacsony, azokat a szerkezeti hibák miatt le kell bontani, illetve át kell építeni, ebből következően ezen átépítési munkálatok hiányában lakóterként, lakóhelyiségként nem használhatók.

A szerződés megkötését megelőzően a felperesek az ingatlant több alkalommal megtekintették. Ezen szemlék során a felpereseket a II. rendű alperes úgy tájékoztatta, hogy a tetőtéri szobát korábban a III. rendű alperes lakta, a tetőtér lakóterré kialakítható, ott vasbeton földem van és a szemle alkalmával is látható volt, hogy a tetőtér kialakításánál rakott homlokfal vakolatlan gázszilikát. A külső homlokzat újravakolását az eladók azzal indokolták, hogy az nem a fal vizesedésével áll összefüggésben, hanem azért volt szükséges, mert nem volt ereszcsonna, ezért a falat a víz felverte.

A felperesek annak tudatában kötötték meg a szerződést, hogy a főépület falai gázszilikátból készültek, ezért a tetőtér beépítésre is alkalmas.

A felperesek a szerződés megkötését követően az ingatlant 2010 májusában vették birtokba, majd azt követően a főépület földszinti helyiségeiben a villanyvezeték cseréje érdekében a falat kivésték, a konyha fa lambériáját eltávolították, ott boltíves ajtót alakítottak ki, a mennyezeten az álmennyezet fémvázát rögzítették, leszerelték a konvektoros fűtési rendszer fűtőtesteit, az ablakok alatti levegőzést biztosító réseket befalazták, a wc és fürdőszoba helyiségekben a falcsempéket eltávolították.

2010. június 17-én a meglévő nyílászárók méretéhez igazodó műanyag nyílászárókat rendeltek 250 000 forint előleg befizetésével.

2010 júliusában a felperesek statikai szakvéleményt rendeltek meg, melyet a **gazdasági társaság** készített el. Az eljáró szakértő megállapította, hogy az épület adott állapotában a tetőtér beépítésére nem megfelelő, az épület földszinti tartófalainak 70 %-a vályogtégla, amely vályogfal vastagsága alapján alkalmas a tetőtéri beépítés terheit elviselni, azonban szigetelésének hiánya miatt alulról folyamatosan nedvességet kap, ezért a vályogtégla kiváltására műszaki megoldást kell találni, vagy a falazat szakaszos kicserélésével vagy a megmaradó vályogfalazat lábazat feletti átfűrészelésével, annak teljes szigetelésével.

2010. július 27-én a felperesek írásban közölték az alperesekkel, hogy mivel az épület nagyobb része vályogfalazatú, ebből következően a tetőtér beépítése csak részlegesen lehetséges és nagyobb költséget kíván, az adásvételi szerződéstől elállnak.

Az alperesek 2010. augusztus 1-jei válaszlevelükben közölték a vevőkkel, hogy a szerződéstől történő elállást nem fogadják el, azt megalapozatlannak tartják. Utaltak arra,

hogy a felpereseknek tisztában kellett lenniük az épület tulajdonságaival. Amennyiben a falazat valóban vályogból készült, arról azért nem tudtak tájékoztatást adni, mert e tényről maguk sem tudtak. Egyidejűleg megküldtek három olyan fényképfelvételt a felpereseknek, amely az eladást megelőző csőtörés miatt a wc-ben, illetve a fürdőszobában végzett, a fal bontásával járó javítási munkákról készült. A felvételekről megállapítható, hogy a felbontott falazat vályogot és kisméretű téglát is tartalmaz.

A felperesek 2010. július 27-én egyenlítették ki a perbeli ingatlanhoz rendelt műanyag nyílászárók 392 773 forintos ellenértékét. A nyílászárókat a mai napig a felperesek raktározzák.

A felperesek az ingatlan birtokbavételétől 2013. május 1-jéig terjedő időszakra vagyonbiztosítási díjat fizettek a perbeli ingatlanra, összesen 161 156 forint összegben.

A vételár kifizetéséhez a **hitelintézettől** felvett lakásvásárlási kölcsönt a végtörlesztés lehetőségével élve egyenlítették ki. 2010. április 23-tól a kölcsön végtörlesztéséig 1 717 574 forintot törlesztettek és 2012. február 26-án 36 000 forint összegű ügyintézési díjat fizettek meg a hitelező részére.

A per során a felperesek az ingatlan fűtési- és használati melegvíz-termelő berendezéseit eredeti állapotba helyreállították, a konvektorokat visszaszerelték, azok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúak, beüzemelésük megtörtént. Az eredeti állapot helyreállítása érdekében még elvégzendő munkák: a konyhában, kamrában, a fürdőszobában az álmennyezet borítása 18,7 m<sup>2</sup>-en, a nyílászeglet válaszfalának bontása 1 m<sup>2</sup>-en, a nyílászárók visszaépítése 4,83 m<sup>2</sup>-en, a lambéria visszaépítése 5,58 m<sup>2</sup>-en, a csempeburkolat meglévő csempéből 3,84 m<sup>2</sup>-en való helyreállítása, a csempeburkolat 9,65 m<sup>2</sup>-en való újracsempézése, a konyhában, kamrában, fürdőszobában, wc-ben és lakó előtérben a falfestés 92,7 m<sup>2</sup>-en diszperziós falfestékkel, ami 43 405 forint általános forgalmi adót is magában foglaló 204 166 forint vállalkozói díj ellenében kivitelezhető.

A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen a szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték a Ptk. 210. §-ának (4) bekezdésére hivatkozással, mert állításuk szerint őket az alperesek megtévesztették az épület falazatának anyaga tekintetében, azt állítván, hogy az gázszilikátból készült. Másodlagosan a Ptk. 305. §, illetve 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján hibás teljesítésre hivatkozással szavatossági igényként a szerződéstől való elállási jogukat kívánták érvényesíteni. Mindkét jogcímen az eredeti állapot helyreállítását igényelték, kérve egyrészt a 14 300 000 forint összegű vételár visszafizetését 2010. május 1-jétől járó késedelmi kamataival együtt, s ez esetben vállalták az ingatlan eredeti állapotának visszaállítását követően annak alperesek birtokába bocsátását. A Ptk. 310., illetve 318. §-ára alapítottan kártérítés címén kérték a bankhitelre fizetett kamat és kezelési költség, valamint a végtörlesztéskor befizetett kezelési költség mindösszesen 1 714 574 forintos összegének, az ingatlanra kötött vagyonbiztosításra megfizetett 161 156 forint díjnak, illetve a méretre gyártatott műanyag nyílászárók 392 773 forintos összegének a megfizetésére kötelezni az alpereseket.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Azzal védekeztek, hogy a felperesek a szerződés megtámadásával elkéstek. Abban az esetben, ha ezt az álláspontjukat a bíróság nem osztaná, arra hivatkoztak, hogy a szerződés nem érvénytelen, mert a főépület falazata anyagának kérdésében a felpereseket nem tévesztették meg. Ez a kérdés a szerződés megkötésekor a vevők számára sem volt lényeges kérdés. Utaltak arra, hogy maguk is úgy tudták, hogy a főépület falazata szilikátból készült. Álláspontjuk szerint a felperesek hét alkalommal tekintették meg a szerződés megkötését megelőzően az ingatlant, egyébként is végigkísérték az építkezés folyamatát, mert arrafelé voltak járatosak, így az épület falazatának anyagával is tisztában kellett lenniük. Erre tekintettel a szavatossági igény elutasítását is kérték, hangsúlyozva, hogy a padlástérben a homlokfal vakolatlan szilikát anyaga jól látható volt, s erről a felperesek is meggyőződhetek. Tagadták, hogy valamikor is azt állították volna, hogy a földem vasbetonból van, annál kevésbé, mert jól látható a tetőtérben a fagerendák vége, illetve a padlástérben a felperesek is tapasztalhatták, hogy lépteik alatt a padló megsüllyed és a fa nyikorgása is hallható. Előadták, hogy a felperesek maguk is érezték a konyhában a doh szagot, s mivel annak okáról érdeklődtek, tisztában kellett lenniük azzal, hogy az épület vizesedik. Vitatták, hogy a felperesek az adásvételi szerződéssel okozati összefüggésben vették fel a bankkölcsönt és voltak kötelesek annak terheit kiegyenlíteni. Megítélésük szerint nincs helye a megvásárolt nyílászárók ára megtérítésének, mert ezt a vételárat a felperesek azt követően egyenlítették ki, hogy a szerződéstől való elállási szándékukat részükre bejelentették.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket arra, hogy tulajdoni hányadaik arányában fizessenek meg a felperesek részére összesen 16 211 730 forintot és 569 720 forint perköltséget. Kötelezte a felpereseket arra, hogy a perbeli ingatlant az alperesi teljesítéssel egyidejűleg úgy adják az alperes birtokába, hogy a **Sz. G.** szakértő által 41. sorszám alatt készített szakvéleményben rögzített munkák elvégzésével az eredeti állapotot állítsák helyre. Az ingatlanügyi hatóság megkeresése útján rendelkezett a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, s az alperesek tulajdonjogának, illetve az I. és II. rendű alperes haszonélvezeti jogának eredeti állapot helyreállítása jogcímén történő visszajegyzéséről. Az I. és II. rendű alperest személyenként 225 000 forint, a III. rendű alperest 450 000 forint illeték állam javára történő megtérítésére kötelezte.

A határozata indokolásában a felperesek elsődleges kereseti kérelmével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a pert a vevők 2010. szeptember 20-án indították meg, így az alperesek elévülési kifogása alaptalan.

Az adásvételi szerződésből, a felek egyező nyilatkozatából, valamint az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tanúvallomásából megállapította, hogy a felperesek olyan használt családi házas ingatlant kívántak vásárolni, melynek padlástere lakótérként használható. A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdésére utalással hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az eladó köteles a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos körülményekről tájékoztatni. E tájékoztatási kötelezettség a dolog lényeges tulajdonságaira és a dologgal kapcsolatos fontos körülményekre terjed ki. A dolog sajátosságai és körülményei akkor minősülnek

lényegesnek, illetve fontosnak, ha azoknak jelentősége van a vételi szándék alakításában, a szerződési feltételek meghatározásában és befolyásolhatják az adásvétel tárgyának rendeltetésszerű használatát. Az eladó nem mérlegelheti, hogy a jelentős vagy fontos kérdésben a tájékoztatást megadja-e vagy sem és nem mellőzheti a tájékoztatást például azért, mert a vevő más forrásból arról esetleg tudomást szerezhetett. A bírói gyakorlat a tájékoztatási kötelezettség elmulasztását szerződésszegésnek tekinti, s az sem kizárt, hogy a vevőnek a hibás teljesítésre alapított szavatosság iránti igénye is fakadhat az eladó tájékoztatási kötelezettségének a megszegéséből.

Tényként állapította meg, hogy az alperesek a vétel tárgyát képező családi házas ingatlan azon lényeges tulajdonságáról, hogy annak falazata nagyobb részt vályogból készült, nem tájékoztatták a felpereseket. Tekintettel azonban arra, hogy a falazat anyagáról maguk az eladók sem tudtak, s a felperesek nem bizonyították, hogy az alperesek szándékos megtévesztéssel vezették őket félre az ingatlan falazata kérdésében, a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kérelmet alaptalannak találta.

A másodlagos kereseti kérelem kapcsán kiemelte, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd megerősítette a felperesek előadását azzal kapcsolatban, hogy a szerződés megkötésénél lényeges szempont volt az épület falazata, illetve a padlástér lakótérre való kialakításának lehetősége. Úgy foglalt állást, hogy e körben az alperesek tájékoztatási kötelezettségüket elmulasztották, mert arról, hogy a falazat részben vályogból készült, nyilvánvalóan tudomással bírtak, tekintettel a vizes helyiségekben végzett vízvezeték-cserekor készített fényképfelvételekre is. A perben eljáró **J. I.** szakértő felperesek által beszerzett statikai szakvélemény megállapításaival összhangban lévő véleménye szerint az épület falazata csaknem 70 %-ban vályoggal vegyes téglafalazat, amelynek tulajdonságai közismerten eltérnek a gázszilikát tulajdonságaitól. Ugyan az írásbeli szerződés nem tér ki a falazat anyagára, mint lényeges tulajdonságra, azonban az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján egyértelműen megállapíthatónak találta, hogy e tény a felperesek lényeges szempontnak tekintették. Rámutatott, hogy az alperesek nem igazolták, hogy a felperesek a szerződés megkötésekor tisztában lettek volna az épület falazatának túlnyomó részt vályog anyagával, valamint a betonfödém hiányával, s azzal, hogy a padlástér lakótérként nem használható. Kifejtette, hogy hibás a szolgáltatás, ha a jogosult által a szerződéssel elérni kívánt és a kötelezett tudomására hozott célnak elérésére bármely okból nem alkalmas. A perbeli esetben a „padlásteres lakótérrel kialakított épület a padlástér használatára részben az épület vizesedő vályogfalazatára visszavezethető okból rendeltetésszerűen nem használható”. Az épület falazatának hibája nem olyan hiba, amely kijavítható volna, s mivel olyan lényeges szempont volt a szerződés megkötésekor, amelynek hiányában a szerződéskötésre nem került volna sor, ezért a felperesek által választott szavatossági jog, a szerződéstől való elállás joga indokoltnak tekinthető.

A Ptk. 320. § (1) bekezdésére és 319. § (3) bekezdésére hivatkozással rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról. Ennek során kiemelte, hogy a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, melyből következően a késedelem szabályai nem alkalmazhatók. A kölcsönös jogalap nélküli használat időtartama alatt a visszterhes szolgáltatások „használati díja” egymást kölcsönösen kiegyenlítik, kompenzálják. Az alperesek által átvett pénzösszeg után kamat, illetőleg a felperesek által átvett ingatlan birtoklásáért használati díj fizetésére a

felek egymással szemben ezért nem kötelezhetőek. Ebből következően a kifizetett vételár után az eredeti állapot helyreállítása körében a felpereseket kamat nem illeti meg.

A Ptk. 310. §-ára, 318. §-ának (1) bekezdésére és 339. §-ának (1) bekezdésére utalással akként foglalt állást, hogy az alperesek a szerződésszegéssel okozott tapadó károk címén kötelesek megtéríteni tulajdoni hányadukkal arányos összegben a felpereseknek a lakásvásárlási kölcsönből eredő többletkiadását, melynek összecszerűségét és teljesítését a felperesek okiratokkal bizonyították. Kötelesek továbbá az ingatlanra kifizetett és igazolt biztosítási díjak megtérítésére is, ezzel szemben a műanyag nyílászárók egyébként összecszerűségében igazolt értékére irányuló keresetet alaptalannak találta, mert álláspontja szerint az a hibás teljesítéssel közvetlen oksági kapcsolatban nem áll.

A felperesek pernyertességének arányát 96 %-ban állapította meg, s ennek figyelembevételével kötelezte az alpereseket a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a szakértői költség arányos részéből és a felpereseket képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontja alapján 400 000 forintban megállapított munkadíjából álló perköltség megfizetésére.

Az ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték a törvényszék határozatának megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását és a felperesek költségben való marasztalását. Álláspontjuk szerint az elsődleges kereseti kérelem a szerződés semmisségének megállapítására irányult, ezt a kereseti kérelmet a bíróságnak kifejezetten el kellett volna utasítani, s ennek a döntésnek a perköltség megállapítása körében is jelentősége lett volna. A törvényszék mulasztása álláspontjuk szerint az ítélet kiegészítésével orvosolható. Érvelésük szerint, ha a szándékos félrevezetés, megtévesztő magatartás nem igazolható terhükre, akkor a hibás teljesítésben sem marasztalhatók. A szerződésben sehol nem történt említés arról, hogy szavatosságot vállaltak volna azért, hogy a főépület szilikátblokkból épült, az emeleti szint betongerendás és a tetőtér beépíthető. Hangsúlyozták, hogy a felperesek az ingatlant megtekintett állapotban vették meg. Rámutattak, hogy minden olyan lényeges körülményről tájékoztatták a vevőket, amiről ők is tudomással bírtak. Kiemelték, hogy a tájékoztatási kötelezettségnek a lényeges körülményekre kell kiterjedni, s a Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében e lényeges kérdéseket, lévén az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, írásba is kellett volna foglalni, ez azonban elmaradt, s e hiányt nem pótolhatja az ügyvéd tanúvallomása. Előadták, hogy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak a szolgáltatás megfelelt. Megítélésük szerint a káron szerzés tilalmába ütközik, hogy a bíróság kötelezte őket a felperesek által felvett pénzügyi kölcsönnel kapcsolatos kiadásai, költségeik megtérítésére, különös figyelemmel arra, hogy terhükre jogellenesség nem állapítható meg.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozták, annak helyes indokaira tekintettel. Csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő, amelyben 3 250 000 forint megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket. Álláspontjuk szerint a visszafizetendő vételár után az eladók kamat fizetésére is kötelesek, s e kötelezettségüket nem oltja ki, azzal nem állítható szembe a használati díj, mert ők az ingatlant nem tudták használni, azt csupán őrizték.

Az alperesek a csatlakozó fellebbezéssel érintett részében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben, a nyílászárók értékének megtérítésére irányuló kérelmet elutasító és a felpereseket az eredeti állapot helyreállítása körében a **Sz. G.** szakértő szakvéleményében meghatározott 204 166 forint értékű munkák elvégzésére kötelező rendelkezését a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

Az alperesek fellebbezését részben alaposnak, a felperesek csatlakozó fellebbezését alaptalannak találta.

A felperesek módosított kerestükben elsődlegesen a szerződés érvénytelenségének megállapítását, másodlagosan az alperesek hibás teljesítésének megállapítását és mindkét esetben az eredeti állapot helyreállítását kérték. Ezzel az eshetőleges kereseti kérelemmel tulajdonképpen látszólagos tárgyi keresethalmazat jött létre. Amikor a törvényszék a másodlagos kérelemnek helyt adott, valójában nem utasította el a kereset egy részét, így az első fokú ítéletnek az a rendelkezése, hogy „Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasítja.” helytállóan nem az elsődleges kereseti kérelem tekintetében keresetet részben elutasító rendelkezés, ezért az kiegészítésre nem szorul. A Pp. 225. §-a értelmében a bíróság egyébként is csak saját határozatát egészítheti ki, ha annak feltételei fennállnak.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, s az eredeti állapot helyreállítása körében helytálló az érdemi döntése is.

A Ptk. 367. § (1) bekezdése kimondja, hogy az eladó köteles a vevőt a dolog lényeges tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos fontos körülményekről, különösen a dologra vonatkozó esetleges jogokról és a dologgal kapcsolatos terhekről tájékoztatni.

A polgári jogi jogviszonyban irányadó általános együttműködési kötelezettségnek (Ptk. 4. § (1) bekezdés) az adásvételi szerződésre való konkretizálását jelenti annak megkövetelése, hogy az eladó a szerződéskötéssel kapcsolatban folytatott tárgyalásai során minden olyan körülményről tájékoztassa a vevőt, amelynek a vevő vételi szándékának érlelődése, a szerződéskötési elhatározásának kialakulása szempontjából jelentősége lehet. Ez összhangban van azzal a másik alapvető követelménnyel, amely szerint a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A bírói gyakorlat abban következetes, hogy az eladó csak a lényeges tulajdonságokról és a fontos körülményekről köteles a vevőt tájékoztatni. Nem várható el tőle, hogy a lényegtelen és jelentéktelen tulajdonságokat, illetőleg körülményeket is feltárja a vevő előtt. Ez azonban korántsem jelentheti annak megengedését, hogy az eladó az adásvétel tárgyát illetően a szerződés létrejötte szempontjából jelentős körülményeket elhallgasson.

A tájékoztatási kötelezettség csak olyan lényeges körülményekre terjedhet ki, amiről az eladó maga is tudomással bírt. Értelemszerűen nem áll fenn tájékoztatási, közlési kötelezettség olyan körülményekre vonatkozóan, amelyeket az eladó nem ismert.



A Ptk. 210. §-ában megfogalmazott tévedést okozni, illetőleg megtévesztést elérni csak olyan körülmények kapcsán lehet, amelyekről a tévedésbe ejtő, illetőleg megtévesztő maga tudomással bírt.

A szerződés tévedésbe ejtés vagy megtévesztés címén való érvénytelenségének megállapításával szemben - melyek az eladó tudatos magatartását tételezik fel - a szavatosság objektív felelősségi forma.

A Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése úgy szól, hogy olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A 305/A. § (1) bekezdése kimondja, hogy ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól.

Ez utóbbival kapcsolatban az ítélőtábla hangsúlyozza, hogy a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI.21.) PK vélemény (a továbbiakban: Vélemény) 2. pontjában a Kúria úgy foglalt állást, hogy „a jogosultat a szerződéskötéskor nem terheli megvizsgálási kötelezettség. Ha azonban a szolgáltatás - köznap értelemben vett - fogyatékoságát, hibáját a szerződés megkötésekor a jogosult ténylegesen ismerte vagy azt a szolgáltatás jellege, természete (például: használt dolgok) vagy a szerződéskötés körülményei alapján számításba kellett vennie, fel kellett ismernie, a kötelezett hibás teljesítése nem állapítható meg.”

Az ítélőtábla kiemeli, hogy az eladó szavatossági felelősség alóli mentesülését csak akkor lehet megállapítani, ha a vevő a szolgáltatás hibáját ténylegesen ismerte vagy azt kellő körülménnyel való eljárása esetén fel kellett ismerje, a felismerésre lehetősége volt. Nem jelenti viszont azt a kötelezettséget, hogy a vevőnek a dolog rejtett, szabad szemmel felismerhetetlen hibáját is vizsgálnia kell.

Következetes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy a szerződés tárgyául szolgáló használt dolog állapota a hibás teljesítésen alapuló igények érvényesítését önmagában nem zárja ki. A használhatóságot, illetőleg az ezt biztosító kellékeket azonban nem az új dologgal szemben támasztott követelmények szerint kell elbírálni, hanem ilyen esetben a legalaposabban kell vizsgálni, hogy milyen szolgáltatásra irányult a felek akarata és a dolog az átadáskor ennek megfelelő állapotban volt-e. Az eladó helytállási kötelezettsége használt dolog eladása esetén is fennáll azokért a hibákért, amelyek annak figyelembevételével is hibának minősülnek, hogy a szolgáltatás tárgya használt, de üzemképes dolog volt. A perbeli esetben a felek szerződésének tárgya egy használt lakóépület volt, amellyel a felperesek is tisztában voltak, így az épület kopottsága, használtsága, korával szükségszerűen együtt járó hibái - így például néhány repedés - az eladók szavatossági felelősségét nem alapozták volna meg. A felperesek azonban - ahogyan arra az elsőfokú bíróság helytállóan utalt - kifejezetten úgy vásárolták meg az ingatlant, hogy a főépület tetőtere beépítésre is alkalmas, azt a falazat anyaga, illetve

szigeteletlensége nem teszi lehetetlenné, azaz a tetőtér beépíthetősége a szerződés lényeges körülménye volt.

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése I. pontja úgy szól, hogy „az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő - ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését, vagy ha az átruházás ingyenes, ez az okirat tartalmából megállapítható. Egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti, még akkor sem, ha az ebben való megállapodást bármelyik fél lényegesnek minősítette is.”

Ebből következően a szerződés érvényes létrejöttéhez az ingatlan adásvételi szerződésébe azokat az adatokat szükséges beleírni, amelyeket a XXV. PED felsorol. Ez azonban nem jelenti azt, hogy ami nincs írásban rögzítve, az nem tekinthető a szerződés lényeges elemének. A „lényeges” tartalmi elemről szóban is meg lehet állapodni, mint ahogy az az adott esetben is megtörtént.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az eladók szolgáltatása nem felelt meg a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, az alperesek hibás teljesítése aggály nélkül megállapítható. E szempontból nincs jelentősége annak, hogy a szerződésben kifejezetten nem vállaltak szavatossági felelősséget az eladók, hiszen ez őket a jogszabály alapján terheli.

Helytállóan foglalt állást a törvényszék abban a kérdésben is, hogy az alperesek hibás teljesítését megalapozó hiányosság a szakértői vélemények egybehangzó megállapítása szerint nem nyílt hiba, azt a felperesek a szerződéskötés előtt a leg gondosabb eljárás során sem ismerhették fel.

A Vélemény 3. pontja szerint a Ptk. 306. §-a a szavatossági jogokat úgynevezett kétlépcsős rendszerbe foglaltan határozza meg. Ennek keretében a jogosult hibás teljesítés esetén ötféle szavatossági jogot érvényesíthet: kijavítást, illetőleg kicserélést kérhet, a kijavítási költség megfizetését követelheti vagy árleszállítást igényelhet, illetve elállhat a szerződéstől. Az úgynevezett második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok érvényesítésének nem szükségképpen előfeltétele az, hogy a jogosult előzetesen eredménytelenül felhívja a kötelezettet a dolog kijavítására vagy kicserélésére.

A Kúria a Vélemény ezen pontjának indokolásában - egyebek mellett - hangsúlyozta, hogy az úgynevezett második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok érvényesítésének nem szükségképpen előfeltétele az, hogy a jogosult előzetesen eredménytelenül felhívja a kötelezettet a dolog kijavítására vagy kicserélésére. Ha a kötelezett magának a hibás teljesítésnek a tényét is vitatja, ez általában - külön felhívás hiányában is - azt jelenti, hogy a kijavítást, kicserélést sem vállalja. Nincs akadálya ezért annak, hogy a jogosult ilyen esetben - a kötelezett előzetes felhívása nélkül is - az úgynevezett második lépcsőbe tartozó szavatossági jogot érvényesítsen.

Erre figyelemmel adott esetben a felperesek - a törvényszék által a szakértői vélemények megállapításai alapján hangsúlyozott okokra tekintettel - megalapozottan választották szavatossági jogaik közül a szerződéstől való elállást.

Az elsőfokú bíróság abban a kérdésben is helytállóan foglalt állást, hogy a Ptk. 320. § (1) bekezdése értelmében az elállás a szerződést felbontja, míg a 319. § (3) bekezdése szerint a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A Kúria a Vélemény 9. pontjában kimondta, hogy „A jogosult elállása esetén a kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is főszabályként csak kölcsönösen és egyidejűleg történhet”. Az e ponthoz fűzött indokolás kitért arra, hogy „A kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítésére egységesen, vagyis alapvetően csak kölcsönösen, kétoldalúan kerülhet sor. A szerződés felbontásának ugyanis - a Ptk. 319. § (3) bekezdése értelmében - a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítását kell eredményeznie. Ez pedig - ahogy 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.”

Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI.28.) PK vélemény már felhívott 4. pontján túl a 9. és 10. pont kimondja, hogy „A kamat, illetve a használati díj az eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső olyan járulékos igények, amelyek a visszatérítendő pénz, illetve dologszolgáltatás adott időtartamon keresztül történt birtoklásán és használatán, mint többlet-tényállási elemen alapulnak. Az egymás egyenértékű szolgáltatásait kölcsönösen használó felek egyike sem kötelezhető a másik javára használati díj, illetve kamat megfizetésére, amíg a szerződés érvénytelenségét a bíróság ítélettel meg nem állapítja.” E pontokhoz fűzött indokolás szerint „a kamat, illetve a használati díj nem részei a visszatérítendő pénz-, illetve dologszolgáltatásnak, hanem ezek az eredeti állapot helyreállítása körén kívül eső olyan járulékos igények, amelyek a visszatérítendő pénz-, illetve dologszolgáltatás adott időtartamon keresztül történt birtoklásán és használatán, mint többlet-tényállási elemen alapulnak. A használati díj a teljesített dologszolgáltatás másik fél által történő birtoklásának és használatának az ellenértéke, a kamat pedig ilyen értelemben szintén nem más, mint a visszajáró pénzzolgáltatás használati díja. Nem késedelmi kamatról, hanem úgynevezett egyenértéki kamatról van tehát szó. A kamat és a használati díj, mint a teljesített pénz-, illetve dologszolgáltatás használatának ellenértéke dogmatikai alapja tehát nem a késedelem, hanem a jogalap nélküli birtoklás. Az elszámolásuk dogmatikai alapja pedig a jogalap nélküli gazdagodás.”

Annak, hogy a felperesek a birtokba vett ingatlant ténylegesen használták-e, látták-e, azt valamilyen módon hasznosították-e, nincsen jelentősége, ezért nem tévedett a törvényszék, amikor úgy foglalt állást, hogy a használati díj és a kamat egymást kölcsönösen kiegyenlítette, kompenzálta. Ezt az álláspontot az ítéletábra is osztja, ezért a felperesek csatlakozó fellebbezése nem foghatott helyt.

A felperesek kártérítési igényével kapcsolatban rámutat, hogy a Vélemény 14. pontja szerint a Kúria úgy foglalt állást, hogy „A jogosult a Ptk. 310. §-a alapján a hibás teljesítésből eredő mindenfajta kára megtérítését követelheti. Ennek megfelelően mind a teljesítési érdek sérelmét jelentő (tapadó károk), mind az egyéb kárai (következmény károk) megtérítésére igényt tarthat.” A Vélemény e pontjának indokolásában a Kúria kiemelte, hogy „A hibás teljesítéssel összefüggésben alapvetően kétféle kár különböztethető meg. Az egyik esetben a jogosult kárát az jelenti, hogy maga a szolgáltatás hibás (úgynevezett tapadó kár), a másik esetben pedig a hibás teljesítés folytán további károsodás következik be (úgynevezett következmény kár).”

Az ítéletábra álláspontja szerint az a tény, hogy a vevők a vételár-fizetési kötelezettségüknek részben úgy tudtak eleget tenni, hogy bankkölcsönt vettek igénybe, nem az alperesek hibás teljesítésével van okozati összefüggésben, ezért az nem tapadó kár, de nem tekinthető következményi kárnak sem. Az eladók érdekkörén kívül álló körülmény az, hogy a vevő a szerződésben meghatározott vételárat honnan teremti elő, ennek érdekében milyen többlet-terhet vállal magára. Ez a többlet-teher azonban semmiképpen sem hárítható át az eladókra, még azok hibás teljesítése esetén sem. Erre tekintettel a felperesek a volt IV. rendű alperestől felvett 8 000 000 forint kölcsön törlesztésével, költségeivel kapcsolatos 1 717 574 forint összegű kiadásait kártérítés címén nem követelhetik az alperesektől.

Az ingatlan biztosítására kifizetett 161 156 forint nem minősül kárnak. A felperesek tulajdonosként kötöttek biztosítási szerződést, amelyért ellenszolgáltatást kaptak: a biztosító helytállási kötelezettségét. Esetleges biztosítási esemény bekövetkeztéért a biztosítási összeg őket illette volna. E költségüket a Ptk. 99. §-a alapján viselni kötelesek.

Tipikus következmény kár volna az át- és visszaalakítással felmerült költség, ám ilyen igényt a felperesek nem érvényesítettek, így nem kellett vizsgálni, hogy a kártérítés egyéb feltételei fennállnak-e.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

Ennek eredményeként megváltozott a pernyertesség-pervesztesség aránya is. A felperesek az érvényesített 16 568 503 forintból 14 300 000 forint erejéig lettek pernyertesek, ami 86 %-os mértékű pernyertesség. Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a tekintetben, hogy a 41. és 43. sorszámú szakvélemények költségét kizárólag a felpereseknek kell viselni, az ezt meghaladó 144 500 forintos, felperesek által előlegezett szakértői költség 86 %-át kötelesek az alperesek megfizetni, ebből 17 000 forintot már teljesítettek, így 107 270 forint a még megfizetendő összeg, s ők viselik a perindítást megelőzően a felperesek által készített szakértői vélemény 50 000 forintos költségének 86 %-át, 43 000 forintot is, mindösszesen így az alperesek szakértői költség címén 150 000 forintot, míg a felperesek képviselétével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíj címén az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján 300 000 forintot kötelesek megfizetni a felperesek részére, azaz a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján mindösszesen 450 000 forintot.

A pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembevételével határozta meg az ítélet tábla a peres felek által az állam javára megtérítendő kereseti illeték összegét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján eljárva.

Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a peres felek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pervesztességük arányában kötelesek az állam javára megtéríteni a rendelkező részben írt összegben.

A felperesek csatlakozó fellebbezésükre 140 000 forint illetéket róttak le. A csatlakozó fellebbezés eredménytelennek bizonyult, azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (4) bekezdése értelmében a 3 250 000 forintos csatlakozó fellebbezési érték alapján csak 130 000 forintot kellett volna leróniuk, a különbözetként mutatkozó 10 000 forintot az illetékhivatal útján visszaigényelhetik.

A fellebbezési eljárás során nagyobb részt pernyertesnek bizonyult felperesek javára az alperesek a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelesek fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítélet tábla a felperesek képviselőjének munkadíját számolta el, melyet az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése és (6) bekezdése alapján állapított meg a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányban állóként. A perköltség megfizetésére az alperesek tulajdoni hányadaik arányában kötelesek.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2014. július 9.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -