

Fővárosi Ítéletábla a Dr. Birkás Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Varga István ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen hibás teljesítés miatt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. február 4-én kelt 22.P.21.559/2008/88. számú ítélete ellen a felperes által 90., és 91. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 160.000 (százhatvanezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt bruttó 406.400 Ft perköltséget.

Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes 1996-ban öröklés, majd 2000-ben adásvétel útján szerezte meg a, I. D. utca szám alatti ingatlant.

Az ingatlanon három felépítmény volt, az utcafronti részen egy vakolatlan, nyílászárók nélküli építmény állt, a középső területen a lakás céljára szolgáló ház, és az ingatlan hátsó felén pedig beszakadt tetejű romos, korábban gazdasági épületként funkcionáló épületmaradvány volt. Az alperes 2003-ban felújította a középső lakás céljára szolgáló épületrészt, majd 2006-ban hirdette azt eladásra az interneten, ahová fotókat is feltöltött az ingatlanról. A felperes édesapja a szomszédban lakott és szerették volna már korábban is - a hirdetés megjelenését megelőzően - megvásárolni az alperes tulajdonába került épületet. 2006 decemberében megtekintette a felperes édesapja a lakóépületrészt a padlás kivételével, ezen megtekintés alkalmával hiányosságot nem tapasztalt. 2006. december 2-án foglalo átadására is sor került, majd 2006. december 14-én készült el egy ingatlan értékebecslés, mivel a felperes a vételárat részben banki hitelből kívánta finanszírozni és a hitelkérelem elbírálása keretében vált szükségessé az ingatlan értékebecslés elkészítése. E szerint az ingatlan forgalmi értéke 16.100.000 Ft, hitelbiztosítéki értéke 11.300.000 Ft. Rögzítette azt is az értékebecslés, hogy az épület két szobás, vizesedés nem tapasztalható. Az értékebecslés szerint a telken bontandó épület is van, a felújítás 2006-ban történt.

Ilyen előzmények után 2007. január 8-án kötöttek a felek adásvételi szerződést. A felperes, mint vevő képviselőjében édesapja járt el. A szerződésben azt rögzítették, hogy az adásvétel tárgya egy 515 m² térmértékű ingatlan 50 m²-es lakóházzal, valamint romos gazdasági épülettel. A vételár 16.000.000 Ft, amit a vevő alku nélkül fogadott el. Az is rögzítésre került a szerződésben, hogy a vevő megtekintett állapotban veszi meg az ingatlant és a 12.000.000 Ft vételárhátralék kifizetésének határidejét 2007. március 31-ben rögzítették. 2007. február 27-én került sor a birtokba adásra. Ekkor

a felek rögzítették az óraállásokat, valamint az alperes nyilatkozatot tett arról, hogy az épületnek rejtett hibája nincsen. Kitért a nyilatkozat arra is, hogy az alperesi állítás szerint a tetőszerkezet jó állapotú, a közműhálózat szakszerűen szerelt és hibátlan, az ingatlanon „az épületen kívül” más balesetveszélyes vagy kárt okozó dolog nincs. Ha valami nem működik, vagy „el lett hallgatva” az alperes „érték különbözeti jogorvoslatot”, illetve kártérítést vállal. Az ingatlan birtokba adását megelőzően a felperes édesapja már az ingatlanon különféle munkálatokat végeztetett, így a kertben és a romos utcafronti épületet is illetően.

2007. március 1-jén kötött a felperes vállalkozási szerződést a K. I. Kft-vel. A vállalkozási szerződés kiterjedt az ingatlant érintő festési, mázolási és tapétázási munkák javítására, a tetőszerkezet életveszélyes állapotának az elhárítására, a fűtés- és gázszerelés életveszélyes állapotának a javítására, a nem létező szennyvízhálózat feltárására és javítására, a kommunális hulladék, sirt elszállítására, a bejárati ajtón zárserére, a szobai beszakadt pincehálózat feltárására, a beszakadt kút feltárására, valamint a villanszerelés és az érintésvédelem javítására is. A szerződés szerint a teljesítési határidő 2007. március 1-től 2009. szeptember 10-ig tart, annak átalányösszege bruttó 10.532.900 Ft.

2007. március 10-én a felperes levélben tájékoztatta arról az alperest, hogy álláspontja szerint a villamoshálózat szakszerűtlenül kialakított az adásvétel tárgyát képező ingatlanban, a cirkó kéménye szintén szakszerűtlen, ugyanis ahhoz szerelt kémény nincs, így a fűtés nem biztosított. Az ereszcsonna leszakadt, a konyhai mennyezet ugyancsak leszakadt, a lakóépület két kéményének tisztítónyílását befalazták, a tartószerkezet földeme azonnali felújításra szorul. Kifogásolta ezen levelében a felperes azt is, hogy a lefolyócsatorna nem működik, nem tudni, hogy hová folyik el az ingatlanról a szennyvíz. A bejárati ajtó zárát cserélni kell, a vízóra és központi csatorna helyei balesetveszélyesek, újra kell azokat építeni. Kifogásolta azt is a felperes, hogy az épület elülső részében 65 m³ kommunális hulladék van felhalmozva, és az udvaron lévő ásott kút beszakadt, és ezen kívül van egy másik kút is. Mindezekre tekintettel a felperes a vételárból 6.500.000 Ft visszafizetésére tartott igényt. Kiemelte, hogy a lakóépületbe nem lehet beköltözni, ezért egy másik lakást kell bérelni 250.000 Ft-os havi bérleti díj fejében, valamint az ásott kútba beleesett a laptopja, ami 422.500 Ft-os kárt jelent.

Az alperes erre a felperesi hibabejelentésre nem válaszolt, majd a felperes ismét közölte az előzőekben részletezett hibákat a 2007 júniusában kelt levelében, amit az alperes visszautasított.

2008. február 22-én készítette el a felperes felkérésére S. L. szakértő szakvéleményét a perbeli ingatlant illetően. A szakvéleményben a szakértő megállapította, hogy a földem és a megbontott falazatok megszakadtak a szakszerűtlen tetőszerkezeti kialakítás miatt. Rögzítette a szakvélemény, hogy az ingatlanon két kút is van. A szakvélemény szerint az udvari épület szobájában a parketta megroggyant, pincei boltozat maradványait találták meg. Erről fotófelvétel is készült. Kifogásolta a szakvélemény, hogy a lakóépülethez nincs szerelt kémény, a szennyvizet pedig nem a csatornába, hanem a kútba vezették. Megállapította a szakértő azt is, hogy vakolatkárosodás és ázási károsodás is volt, a fürdőszobai kézmosó szabálytalan bekötése miatt. A szakértő az elektromos rendszert életveszélyesnek nyilvánította, a tetőt illetően pedig arra a megállapításra jutott, hogy a fedélszék faanyaga avult és fertőzött, a csomópontok nem szabványosak, így a fedélszék nem stabil, és a tetőtérben elhelyezett falazott kályha indokolatlanul terheli a földemet. Mindezen körülményekre tekintettel az értékcsökkenés mértékét 40%-ban tartotta indokoltnak megállapítani, ami 6.400.000 Ft-nak felel meg.

A felperes keresetében elsődlegesen árleszállítás címén 6.400.000 Ft-ban és ennek 2007. február 27-től járó kamataiban kérte az alperes marasztalását a Ptk. 305. § és 306. § (1) bekezdésére alapítottan. Kérte a perköltség körében elszámolni azt a 100.000 Ft-os szakértői díjat, amit a felkért magánszakértő részére a keresetlevélhez is csatolt szakvéleményért kifizetett. Másodlagosan keresete jogcímeiként a Ptk. 310. §-át jelölte meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet nem találta alaposnak.

A felperesi igény elbírálásakor vizsgálta a régi Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdésében, 305/A. §-ában, 306. § (1), (2) és (3) bekezdésében, 306/A. §-ában, 307. § (1) bekezdésében, a 308., 309. és 310. §-ban foglalt rendelkezéseket.

Mindezen rendelkezések egybevetéséből arra a következtetésre jutott, hogy a felperes tartozott bizonyítani a hibás teljesítés tényét a Pp. 164. § (1) bekezdésére is figyelemmel. A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként arra a megállapításra jutott, hogy a bizonyítási kötelezettségnek a felperes nem tett eleget. A perben tanúként kihallgatott id. B. F. és M. A. vallomásából, valamint az alperes személyes előadásából azt lehet megállapítani, hogy a szerződés aláírásakor az ingatlannak látható hibája nem volt. Nem észlelte a felperes, illetve az édesapja sem a vizes falakat, vagy rothadó parkettát, az ereszcsonna állapota pedig szemrevételezéssel is megállapítható. Az, hogy az utcafronti épület bontásra szorul, olyan tény, aminek a megítéléséhez különleges szakértelem sem kellett, de egyébként a szerződésben is szerepel, hogy bontásra ítélt épület is van az ingatlanon. A peres iratokhoz csatolt fotókon egyértelműen látszik az, hogy a lakóépület egyetlen szobáját beépített szekrény osztotta ketté és maga a szerződés sem tüntette fel kétszobásként a perbeli ingatlant.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítás alapján a birtokba adáskori állapotot megállapítani sem lehet.

A 2007. március 1-jei vállalkozási szerződés a pincével kapcsolatos munkákat rögzít, ennek ellenére a felperes 2007. március 10-i hibaközlése ezt a pincét, mint hibát nem is tartalmazza.

A padláson lévő kályhát illetően az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy H. Z. tanú, aki a lomtalanítást végezte, ilyen kályháról említést sem tett, ugyanakkor egy évvel később az ingatlant megtekintő S. L. szakértő már rögzíti a kályha létét. A perben kirendelt S. szakértő pedig a kályha nyomait tudta rögzíteni. Ilyen peradatok mellett a padláson lévő kályha hibás teljesítésként nem értékelhető.

Az ingatlanon lévő kutat, illetve az abba történő szennyvízelvezetést illetően az elsőfokú bíróság álláspontja szerint életszerűtlen az a felperesi hivatkozás, hogy a kútba vezették a szennyvizet, ugyanis az vitássá nem tehető, hogy az alperes a szolgáltató részére csatornázási díjat fizet. Ilyen körülmények között teljesen indokolatlan, hogy az ingatlanban keletkező szennyvizet ne az utcai közcsatornába, hanem az ingatlanon lévő kútba vezesse. Az pedig, hogy az ingatlanon egy vagy két kút volt, szintén vallomásonként a perben eltérő, így tehát azt sem lehetett megállapítani, hogy ténylegesen hány kút volt az ingatlanon.

A falak vizesedését illetően a rendelkezésre álló bizonyítékok szintén ellentmondásosak. Ebben a körben az elsőfokú bíróság meghallgatta B. M., I. A., S. L., K. I., M. T., Cs. I. és H. Z. tanúkat, akik nem tettek egyező vallomást a falak vizesedését illetően. Mindezeket túl életszerűtlen is, hogy a 2006 december hónapban nem látszott a falak nedvesedése, de 2007 februárban emiatt le is szakad a plafon.

A perben beszerzett S. S.-féle szakértői vélemény szerint a szakértői vizsgálatig elkészült a perbeli ingatlanon az utcafronti épület bontása, az ott állítólagosan felhalmozott hulladék és silt elszállítása, új kerítés és kapu is épült, a homlokzaton pedig hőszigetelésre és vakolásra került sor.

Megcsináltatta a felperes a tetőszerkezet héjalás és a bádогоzás cseréjét, előtetőt is kialakított, valamint elvégeztette a garázs fedését. Történt az ingatlanban fűtés- és gázszerezés, kertrendezés, térburkolás is. A felújítási munkák során az egyes aknák fedlapját lefestették, a kutat burkolták és festették, készült belső festés, bútorozás és zárcsere.

A felperes kifogásolta S. S. szakértő elvégzett munkáját, illetve szakvéleményét. Állította, hogy a szakértő elfogult, ezzel kapcsolatos hivatkozását azonban az elsőfokú bíróság aaptalannak találta.

M. J. szakvéleményéből megállapíthatóan az eladás előtt az előszoba, fürdőszoba és konyha felújítása megtörtént. A felújítási munkákra tekintettel ezen a területen a lakóépület alatt pince nem lehetett, de a pince léte a forgalmi értéket negatívan nem is befolyásolja. Kiemelte a szakértő, hogy a felperes által 2007. március 1-jén kötött vállalkozási szerződés szerint a pincére vonatkozó 2.177.000 Ft-os összeg elfogadhatatlan.

Mindezekből az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanok olyan rejtett hibája, ami megalapozná az alperes felelősségét, nem volt. Az épület tehát korának megfelelő műszaki állapotban volt annak értékesítésekor és életveszélyes állapot fennállásának megállapítására sem volt lehetőség. Ami a felperes által a peres iratokhoz csatolt kivitelezői számlát illeti, az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy annak kifizetése, teljesítése nem is igazolt. Mézes János szakvéleményére figyelemmel pedig a pince további vizsgálatát szükségtelennek tartotta az elsőfokú bíróság, így az ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványt elutasította.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést.

Elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak megváltoztatását és a keresetnek helyt adást kért.

Fellebbezésének indokolásában mindenekelőtt kiemelte, hogy az adásvételi szerződés melléklete a 2007. február 27-i alperesi nyilatkozat, ami kiterjed a szigetelés megfelelő minőségére, a tetőszerkezet kielégítő állapotára, a víz, gáz, villany és csatorna szakszerű szerelésére, és arra a tényre, hogy balesetveszély az ingatlanon nincs, de az ingatlan ezen fenti kritériumoknak a teljesítés időpontjában mégsem felelt meg. Az alperes 2007. február 27-i nyilatkozatára tekintettel nem abból kell kiindulni, hogy az épület korának megfelelő műszaki állapotban van-e, hanem abból, hogy a nyilatkozatban foglaltaknak az alperesi szolgáltatás megfelel-e. A perbeli esetben tehát a hibás teljesítés tényét a szerződési kikötésektől való eltérés alapozza meg. A tényleges állapot pedig nem vitathatóan az alperesi nyilatkozat tartamától lényegesen eltért, ugyanis két balesetveszélyes betakart kút is volt az ingatlanon. A szobában a padló beszakadt, ami alatt egy boltozatos pince helyezkedett el, a falak vizesek voltak, és nem volt a szennyvíz bekötve az utcai közcsatornába. Elégtelen volt a lakóépület szigetelése is, hiszen ez okozta a nedvesedést, a szerelt kémény hiányzott, így nem volt fűthető a lakórész. A villany használata pedig, annak állapota miatt életveszélyes volt. A tetőszerkezetet sem lehetett jó állapotúnak tekinteni, mindezek mellett az ingatlanon két épületet is le kellett bontani, valamint a telek és az épületek is tele voltak szeméttel, amit szintén el kellett szállíttatni. Mindezekből összességében az következik, hogy az alperesi szolgáltatás nem felelt meg a szerződésben rögzítetteknek, ami nem vitathatóan hibás teljesítést jelent.

Az egyes konkrét hibákat illetően a villanyhálózat vonatkozásában kiemelte fellebbezésében a felperes, hogy a villanyvezetékek védőcső nélkül a vakolatban húzódnak, miután a fal több helyen vizes, így a vezetékek nyilvánvalóan életveszélyesek. Ezt a tényt bizonyítja B. F. tanú perben tett vallomása. Az alperes előadása szerint 2006-ban a villanyvezetékek felújításra kerültek és ezt az alperesi előadást igazolja M. A. tanú vallomása is. Tehát a villanyvezetékek ennek megfelelő állapotban kellett volna lennie, azaz földeltnek és védőcsőben vezetettnek. A perben kihallgatott K.-V.-M. Tibor, K. és B. tanúk vallomása szerint azonban a lakóépület villanyvezetékei ezen kritériumoknak nem feleltek meg, és ezt igazolja a magánszakértői vélemény is. A bírósági szakértőnek ebben a körben, mint ahogy ezt a szakvélemény is tartalmazza, kompetenciája nem is volt. Hivatkozott a felperes a 8/1981. (XII. 27.) IPM rendeletnek, annak is azzal kapcsolatos rendelkezésére, hogy a villanyvezetékek felújítását már csak az akkor érvényes szabványok szerint lehet szakszerűen elvégezni.

A kémény és fűtés hiányát illetően kiemelte B. M. tanú vallomását, amely szerint szerelt kémény nem volt a cirkó kazánhoz, így annak működtetésére sem volt lehetőség. Azt, hogy nem volt emiatt fűtés az ingatlanban, bizonyítja B. F., B. M. és M. T. tanúk vallomása, mint ahogy azt is, hogy a

fűtőtestek is leszerelésre kerültek. A fűtés hiánya pedig jelentős értékcsökkentő hatással bír. A perben eljáró szakértőnek gépészeti kérdésben sem volt kompetenciája, így túl a szakértő elfoglaltságán, az e körben tett szakértői megállapításai emiatt sem vehetők figyelembe.

Azt, hogy az ereszcatorna leszakadt, B. F. tanú vallomása bizonyítja, az eresz leszakadása pedig nem köthető a lakóépület korához.

A tetőszerkezet és a földem élet- és balesetveszélyes voltát az átadáskor az okozta, hogy maga a tetőszerkezet kialakítása szakszerűtlen volt, valamint emellett fennálltak különféle falszerkezeti hibák is, a padlástéri falazott kályha pedig szükségtelenül terhelte az amúgy is gyenge földemet. A fedélszéki csomópontok hibásan voltak kialakítva, emiatt volt a tetőszerkezet életveszélyes. Mindez azonban csak akkor vált megállapíthatóvá, amikor a felperes és az édesapja a padlástérbe feljuthattak, előtte a tetőteret nem láthatták, ugyanis vagy a feljutás nem volt biztosított, vagy pedig kulcs nem volt ahhoz. Mindezeket a hivatkozásokat S. szakértő véleménye is kellőképpen alátámasztja. Az általa javasolt megerősítést pedig a felperes megcsináltatta. A perben kirendelt S. szakértő föl sem ment a tetőre, arra fizikai állapotánál fogva képes sem lett volna, így pedig nyilvánvaló, hogy a tetővel kapcsolatos megállapításai relevanciával nem bírnak. E körben nem vitathatóan a bizonyítás hiányos. Ezeket a hiányosságokat a kirendelt újabb szakértő M. J. eljárása sem pótolta.

B. M., B. F. és Cs. I. tanúk vallomásával bizonyította a felperes, hogy a lakóépület szennyvízelvezetése nem volt bekötve az utcai közcatornába, hanem azt a kútba vezették.

B. M. B. F. és I. A. vallomásával pedig azt bizonyította a felperes, hogy a lakószobában a parketta penészes, vizes volt és a lakószobai rész alatt egy pince húzódott. Ezt a hibát, a pince létét a csatolt fotók is igazolják a perben. M. J. szakvéleménye érdemi megállapítást e körben nem is tartalmaz. Igazolt a perben a lakóépületen belül a mennyezetnek a leszakadása, a csempék nedvesedés miatti leválása a falról, mindez tehát bizonyítja a nem megfelelő szigetelést. A banki értébecslő által készített okirat a lakóépületben két szobát rögzít, ez is azt támasztja alá, hogy az alperesi teljesítés a körben is hibás, hogy mindössze egy lakószobát tartalmaz az épület. Az, hogy a szerződés az utcafronti részről nem tesz említést, mindössze annyit jelent, hogy azt a felek nem tekintették romosnak, ennek ellenére azt mégis el kellett bontani. Az utcafronti részen volt építmény hiányában pedig a forgalmi érték is csökkent. Az, hogy két kút van az ingatlanon, szintén nem lehet kérdéses. Az egyikbe a felperes édesapja - B. F. - esett bele, a másikba majdnem a terület rendezését végző munkagép, így mind a két kút átadáskori létét a felperes bizonyította. Az, hogy az ingatlanon rendkívül nagy mennyiségű kommunális szemet és sít volt, a perben B. F., B. M., és H. Z. tanúk vallomása bizonyítja.

Kiemelte a felperes azt is, hogy nem a bontás szándékával vásárolta meg az ingatlant, az alperes e körben tett ellentétes nyilatkozata valótlan.

Az elsőfokú bíróság kellő alap nélkül mellőzött számos -a felperes által felajánlott - bizonyítékot és bizonyítást is. Továbbra is fenntartotta, hogy a perben beszerzett S.-féle szakvélemény a per elbírálásához alapul nem szolgálhat, figyelemmel a szakértő elfoglaltságára, illetve arra is, hogy fizikai állapota miatt is alkalmatlan volt megalapozott szakvélemény előterjesztésére. Eljárási szabályt sértett az elsőfokú bíróság, amikor a felperes által a szakértővel szemben előterjesztett kizárási indítvány tárgyában nem hozott alakszerű határozatot. Hiányos a bizonyítás az általa állított lakóépület alatti pincét illetően, annak feltárása elmaradt, ezért erre újabb szakértő kirendelését, és műszeres vizsgálatot is kért. M. J. szakértő több bizonyításra szoruló tény nem vizsgált, érdemi munkát lényegében nem is végzett, mivel ezt az elsőfokú bíróság nem is tette számára lehetővé.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a felperes fellebbezésével szemben az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság figyelemmel a fellebbezésnek az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányuló indítványára, mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy annak a Pp. 252. § (2) avagy (3) bekezdésében foglalt feltételei fennállnak-e.

Arra helytállóan utalt fellebbezésében a felperes, hogy a Pp. 178. § (4) bekezdésének a rendelkezése a folytán a felperes által a perben kirendelt szakértővel szemben előterjesztett kizárási indítvány tárgyában az elsőfokú bíróságnak alakszerű határozatot kellett volna hoznia még akkor is, hogyha ezen határozat ellen külön fellebbezésnek nincs helye.

Ezen rendelkezésnek abból a szempontból van nyilvánvalóan jelentősége, hogy a kizárási indítvány elbírálását követően kerül a fél abba a helyzetbe, hogy ehhez képest döntsön további perviteléről, esetleg további bizonyítási indítvány előterjesztéséről, vagy a kizárási indítvány elutasítása esetén olyan, akár magánszakértői vélemény beszerzéséről, ami alkalmas lehet a perszakértő véleményében foglalt megállapítások kétségesse tételére.

A perbeli esetben azonban ennek nem volt jelentősége. Mindenekelőtt a másodfokú bíróság e körben azt emeli ki, hogy az alperesi hibás teljesítés bizonyításának a lehetőségét nagy mértékben korlátozta az a tény, hogy a felperes 2007. március 1-jén vállalkozási szerződést kötött az ingatlan átalakítására, felújítására, ahelyett, hogy akár az alperessel közösen, akár az alperes nélkül szakértő megbízásával rögzítette volna az ingatlan átadáskori állapotát. Tény, hogy a vállalkozási szerződés megkötését és az ottani munkák megkezdését követő mintegy 11 hónap után ment szakértő az ingatlanra a felperes megbízása alapján, ugyanis S. L. szakvéleményét csupán 2008. február 22-én terjesztette elő. Így az abban foglalt megállapítások - mint az magából a szakvéleményből is kiderül - részben a felperes édesapjának az elmondásán alapulnak (keresetlevélhez mellékelte szakvélemény II/b. második bekezdés), továbbá rögzíti a magánszakértő véleménye azt is, hogy a felújítás a magánszakértő által tartott helyszíni szemle időpontjában is folyamatban van (magánszakértői vélemény II/b. pont első bekezdés). Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság helytállóan járt el, amikor a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan átadáskori állapota kétséget kizáróan nem tisztázható, a rendelkezésre álló peradatok alapján nem állapítható meg. E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira utal, azok szükségtelen ismételése nélkül.

Minderre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételek hiányában az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére nem látott alapot. Az ingatlan átadásától eltelt időre, valamint az eltelt idő alatt a felperes által végeztetett átalakítási, helyreállítási munkákra tekintettel további szakértői bizonyítástól eredmény sem várható, ezért a másodfokú bíróság a felperes által előterjesztett további bizonyítási indítványt sem látta teljesíthetőnek.

Nem osztotta a másodfokú bíróság a fellebbezésben az adásvételi szerződés mellékletét képező 2007. február 27-i alperesi nyilatkozattal kapcsolatosan kifejtetteket.

Ezen alperesi nyilatkozat értelmezésére is nyilvánvalóan irányadó a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése, amely szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

Az előzőekben idézett jogszabályi rendelkezés szerinti értelmezésből alappal olyan következtetést nem lehet levonni, hogy az alperes nyilatkozatában az épület korából eredő műszaki állapotát messze meghaladó, jobb minőségű, jobb műszaki állapotban lévő épület átadására vállalt volna kötelezettséget. Az egyes épületszerkezetek állapotával kapcsolatos alperesi nyilatkozatból ugyanis nem következik, hogy azok akár a szerződéskötéskori, akár az alperes által végeztetett felújítási munkálatok idején elvárt műszaki követelményeknek megfelelő épületszerkezetek lennének, és az alperes ezek teljesítésére vállalt volna kötelezettséget. Helytállóan járt el az elsőfokú bíróság,

amikor azt vizsgálta, hogy az alperes által szolgáltatott ingatlan korának megfelelő műszaki állapota megállapítható-e a rendelkezésre álló adatok alapján, vagy sem, és hibás teljesítés csak az esetben állapítható meg az alperes terhére, hogyha ez a műszaki állapot nem áll fenn a teljesítés időpontjában.

Ami a fellebbezésben sérelmezett és állított egyes hibákat illeti, a másodokú bíróság kiemeli a perbeli időben hatályban volt Ptk. 305/A. § (1) bekezdését. Eszerint, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól. A kialakult bírói gyakorlat szerint ugyanis az, hogy a jogosult a szolgáltatás fogyatékoságának ismeretében köt szerződést, vagy a hibát, hiányosságot a jogosultnak a szerződéskötéskor ismernie kellett, azt jelenti, hogy a felek szerződési akarata ténylegesen az adott fogyatékosággal rendelkező szolgáltatás nyújtására irányult. Ezért ilyen esetben a kötelezett a fogyatékos dolog szolgáltatásával nem hibásan, hanem éppen a szerződésben foglaltaknak megfelelően teljesít. Az ismert hibák körébe a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során azok a hibák tartoznak, amelyekről a jogosultnak a szerződéskötéskor ténylegesen tudomása volt. Felismerhető hibának pedig az úgynevezett nyílt, tehát az egyszerű észleléssel megállapítható hibák minősülnek, továbbá azok a hibák, amelyeket a jogosultnak a kötelezett tájékoztatása, a szerződéskötés körülményei, illetőleg a dolog életkora, állapota és használati foka alapján egyébként számításba kell vennie, valamint azok a hibák is, amelyek fennállása, illetve jelentkezése a ténylegesen ismert, illetve a nyílt hibákra tekintettel a szerződéskötéskor alappal feltételezhető, előre látható (K-H-PJ-2013-259. bírósági határozat).

Az előzőekben kifejtettekre tekintettel a felperes által állított több mint 60 m³ kommunális szemét és sít, nyilvánvalóan olyan mennyiség egy ingatlanon, amit még akár a szomszédos ingatlanról is megfelelően lehet látni. A felperes állítása szerint ez a nagy mennyiségű hulladék az utcafronti épületrészben volt elhelyezve, amit azonban a perhez csatolt fotókról megállapíthatóan még falazat sem határolt minden oldalról, így tehát ezen nagyméretű kommunális hulladék és sít meglétét a felperes egyszerű szemrevételezéssel megállapíthatta. Tekintettel arra, hogy ezzel kapcsolatosan a felperes a szerződéskötéskor észrevételt nem tett, így nyilvánvaló, hogy e körben az alperes hibás teljesítése sem állapítható meg.

Kellő alap nélkül sérelmezi a felperes a lakóépület villanyhálózatának állapotát is. Önmagában az, hogy az alperes előadása szerint 2006-ban olyan felújítás volt a lakóépületben ami a villamoshálózatot is érintette, nem jelenti azt, hogy valamennyi vezeték cseréjére is sor került volna. Nyilvánvaló, hogy ez a felújítás csak azon vezetékrészeket érintette, amelyekre azért volt szükség, hogy esetlegesen további áramvételezési lehetőség is kialakításra kerüljön a lakóépületben. Az pedig, hogy az épület villanyvezeték-rendszere az épület korának megfelelő állapotban volt, bizonyítja a perben K. J. (57. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv) és M. T. (62. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv) vallomása. Nem megalapozott e körben a fellebbezés azon hivatkozása, hogy a perszakértőnek kompetenciája e körben nem volt, ugyanis S. L. felperesi magánszakértő 47. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata szerint az épület villamossági kérdésekben szintén nem rendelkezett kompetenciával. A rendelkezésre álló tanúbizonyítás anyaga alapján pedig a hibás teljesítés megállapítására e körben nem volt lehetőség.

Ami a kémény és fűtés hiányával kapcsolatos felperesi kifogásokat illeti, a másodfokú bíróság utal a 20. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített M. J.né tanú vallomására, aki az átadáskori állapotot illetően akként nyilatkozott, hogy valamennyi berendezési tárgy az ingatlanban maradt. Így tehát az, hogy a fűtőtestek le voltak szerelve, ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg. Ennek folytán pedig a fűtés hiányára történő hivatkozás is megalapozatlan, annak műszaki lehetősége a parapetes gázkazánnal az ingatlanban adott volt, e körben helytálló a perben eljáró S. S. 34. sorszám alatti szakvéleményében tett megállapítás.

Arra helyesen hivatkozik a felperes, hogy B. F. tanú vallomása szerint az ereszcsatorna leszakadt. Az ereszcsatorna esetlegesen rozsdás, korrodált, erőteljesen elhasznált állapota is azonban olyan

hiba, ami különösebb szakértelem nélkül szemrevételezéssel is megállapítható, így e körben, hogyha az ereszcatorna elavult műszaki állapota miatt le is szakadt, az alperes a Ptk. már idézett 305/A. § (1) bekezdése alapján a szavatossági felelősség alól mentesül.

Ugyancsak alaptalan a tetőszerkezet és a födém állapotával kapcsolatos felperesi fellebbezési hivatkozás. Mint az kétséget kizáróan megállapítható a perben beszerezett 34. sorszám alatti szakvéleményből, a tetőszerkezet javítása nem történt meg. Az hogy a héjalást cserélték, nem jelenti a szerkezet javítását is. Márpedig ha ez így van, akkor a tetőszerkezet még akkor is, hogyha a csomópontok szakszerűtlenek, megfelelően állékony, feladatát betölti olyan szinten, hogy annak újjáépítését, vagy olyan mértékű javítását a felperes sem tartotta indokoltnak, ami a szerkezet végleges megerősítését biztosítaná. E vonatkozásban éppen a felperes édesapja nyilatkozott akként, hogy a kritikus helyeken csupán alátámasztás történt a tetőszerkezetet illetően, a szakértő az eredeti állapotot látta, mert azt visszaállították arra az időre, amíg a szakértő a helyszíni szemlét megtartja (57. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv B. F. tanú vallomása).

Ami a szennyvízelvezetést illeti, e körben is helytálló az elsőfokú bíróság megállapítása, az ott leírtakat a másodfokú bíróság mindenben osztja, ezért csupán az elsőfokú ítélet helyes indokaira utal.

A lakószobák számát illetően a peres iratokhoz 19/A. szám alatt csatolt fotókból kétségen kívül megállapíthatók, hogy nem falazással elválasztott két külön lakószobáról van szó, hanem térelválasztó elem közbeiktatásával kialakított egylégterű helyiséget. Ily módon választották ketté a tulajdonosok, ezért függetlenül attól, hogy kétszobásként tünteti fel a banki hitelhez készült forgalmi értékbecslés az ingatlant, ez nem változtat azon a tényen, hogy az ingatlan ténylegesen egy lakószobával rendelkezett és ez a tény egyszerű ránézésre is felismerhető volt (Ptk. 305/A. §).

Ami pedig a parkettát, illetve a lakószoba alatti pincét illeti, a 75. sorszám alatti szakvéleményből kétség kívül megállapítható, hogy csupán a pince léte a forgalmi értékre hatást nem gyakorolt, mint ahogy megállapítható az is, hogy bár a felperes által 2007. március 1-jén kötött vállalkozási szerződés szerint a pince feltárására és szükség szerinti javítására 2.177.000 Ft-ot irányoz elő a szerződés, a szakértő megállapítása szerint azonban ez teljesen indokolatlan. Tény, hogy a burkolatot a felperes helyreállította, az azóta is kifogástalanul működik, arra pedig semmifajta műszaki adat nincs, hogy a vállalkozási szerződés szerinti és a pincével összefüggő 2.177.000 Ft-os költség ténylegesen mit takar, tehát ezért az összegért milyen munka elvégzésére került esetlegesen sor. Az pedig, hogy két kút volt az ingatlanon, szintén egyértelműen nem bizonyított, ugyanis az egyik mélyedést illetően maguk a tanúk is eltérően nyilatkoztak, annak funkcióját illetően (62. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv Cs. I. tanú vallomása és H. tanú vallomása).

Az pedig, hogy a felperesnek nem állt szándékában a bontás, mégis kénytelen volt az utcafronti épületet elbontani, szintén az épület olyan hibája volt, ami egyszerű szemrevételezéssel is megállapítható (E. G. tanú vallomása 15. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv).

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, a felperes köteles megfizetni az alperesnek a fellebbezési eljárásban felmerült költségét a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2015. február 20.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

. Sándor Ottó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő