

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Eifert Gabriella ügyvéd által képviselt felperesnek - a Németh és Társa Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Németh Mónika Regina ügyvéd által képviselt alperes ellen **szavatossági igény érvényesítése** iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2007. július 6. napján meghozott 17.P.22.048/2006/13. számú ítélete ellen a felperes 15. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 180.000 (száznolcvanezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az állam javára, az adóhatóság felhívására az ott írt számlára 420.000 (négy száz húsz ezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Keresetében a felperes 6.988.422 Ft és 2002. szeptember 19-től a kifizetés napjáig járó évi 11 % kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest (Ptk. 307. § (1)-(2) bekezdés, 308. § (1)-(4) bekezdés).

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezése szerint a felperes követelése azért alaptalan, mert egyrészt nem teljesített hibásan, másrészt szavatossági igénye is elévült, azt a felperes 2002. november 31. után már nem érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 300.000 Ft + áfa perköltséget és az állam javára - külön felhívásra - 420.000 Ft eljárási illetéket.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a peres felek 2002. január 25-én a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő ingatlan adásvételi szerződést kötöttek. A felperes a továbbértékesítési szándékkal vásárolt ingatlant a szerződés megkötése előtt már megtekintette. A 2001. november 27-én aláírt megállapodás elnevezésű okirat is egyértelműen arra enged következtetni, hogy a felperes és élettársa az ingatlan állapotával tisztában voltak, a jogi helyzet rendezését (épület feltüntetése, használatbavételi engedély) a felperes élettársa vállalta. A 2002. augusztusban jelentkező vevők kifogásolták az ingatlan beépítési százalékát és az oldaltávolságot. Ezek a tulajdonságok egyszerű szemrevételezéssel észlelhetők, és a felperes az adásvételi szerződés realizálása érdekében kért árajánlatot a szükséges munkálatok elvégzésére, majd ezeket a munkákat el is végeztette. Ennek ellenére a felperes az ingatlan rendbehozatalakor sem észlelt és kifogásolt olyan körülményeket, amelyek az alperes hibás teljesítésére utaltak volna. A felperes sem az árajánlat kérésekor, sem a munkálatok elvégzésekor nem közölte az alperessel szavatossági igényét, csupán a váltó esedékességekor tagadta meg a teljesítést az alperes szerződésszegésére hivatkozva. Rámutatott arra, hogy amennyiben a szolgáltatás tárgya használt dolog, ez ugyan nem zárja ki a hibás teljesítésért való felelősséget, ilyen esetben azonban a rendeltetésszerű használatot és az ezt biztosító kellékeket nem az új dologgal szemben támasztott követelmények alapján kell megítélni. Ezért kell fokozottan vizsgálni, hogy a felek akarata milyen szolgáltatásra irányult, és a dolog az átadáskor ennek megfelelő állapotban volt-e. Családi házzal beépített ingatlan eladása esetén a szerződésnek megfelelő tulajdonság, hogy a lakóépület a korának és ebből következő műszaki állapotának megfelelő mértékben legyen alkalmas a rendeltetésszerű használatra (Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdés). A jogosult 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait (Ptk. 308. § (1) bekezdés). Tartós használatra rendelt dolog esetében igénye 3 éven belül érvényesíthető, és utóbbi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A szavatossági határidők érvényesítésének kezdő időpontja a teljesítés. Mindezek alapján és a szerződés tárgyára figyelemmel nem osztotta a felperes 6 hónapos elévülési idővel kapcsolatos álláspontját. Ugyanakkor az alperes a Ptk. 305. § (3) bekezdése alapján mentesült a szavatossági felelősség alól. A felperesnek az ingatlannal kapcsolatban kifogása nem fogalmazódott meg, saját előadása szerint is a vevői részéről merült fel kifogás és kijavításra irányuló igény, és azt sem lehet mondani, hogy a felperes ezeket a vevők részéről érkezett észleléseket saját kifogásaként megfogalmazta volna az alperes felé. Ezt támasztja alá az is, hogy a felperes a vételt követően az ingatlannal rendelkezett, mert először 25.000.000 Ft-tal megterhelte, majd 2002. december 23-án 45.000.000 Ft vételárral kötött adásvételi szerződést, és amikor az ingatlan ismét a tulajdonába került, azt 2004. április 13-án 37.000.000 Ft-ért értékesítette. Mindezekre figyelemmel a keresetet elutasította. A Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint az Itv. 58. § (1) bekezdése alapján kötelezte felperest a perköltség és az eljárási illeték megfizetésére.

Fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és keresete teljesítését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletét arra alapozta, hogy a követelés érvényesítési határideje elévült, és ezt az azzal indokolta, hogy a felperesi érveléssel szemben nem a hiba felismerésétől, hanem a teljesítéstől számít az igényérvényesítés határideje. A felperesi álláspont ennél is árnyaltabb, hiszen a felperes az alperes által indított váltóperben is megpróbálta érvényesíteni igényét, ezt a kifogását azonban a bíróság a nagy kiterjedésű bizonyítás miatt nem tartotta érvényesíthetőnek. Igényérvényesítési kísérlete az elévülés idejét megszakította, tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor keresetét erre tekintettel elutasította.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a következő indokok miatt értett egyet.

A keresettel szembeni érdemi védekezésében az alperes szavatossági felelősségének hiányára, továbbá az érvényesített szavatossági igény elévülésére hivatkozott. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában az alperes elévülési kifogásával szembeni felperesi érvelést nem tartotta megalapozottnak. Ugyanakkor azt is megállapította: az alperes a Ptk. 305. § (3) bekezdése értelmében mentesült a szavatossági felelősség alól, hiszen az eljárásban bizonyított tényekkel igazolt, hogy a felperes a hibákat már a szerződéskötéskor ismerte. Fellebbezésében a felperes az elsőfokú döntés utóbbi indokát nem vitatta, holott ez nem jelent mást, mint hogy a felperesnek nincsen joga az alperessel szemben szavatossági igényt érvényesíteni.

A fellebbezés miatt azonban a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az alperesnek a szerződéskötés időpontjában hatályos Ptk. rendelkezései alapján kifejtett elévüléssel kapcsolatos álláspontja maradéktalanul helyes.

A felek 2002. január 25-én kötötték meg az adásvételi szerződést, és ezen a napon az alperes valamennyi szerződéses kötelezettségének eleget tett. Az alperes teljesítésének időpontjára figyelemmel a szavatossági igény érvényesítésére nyitva álló 6 hónapos elévülési határidő 2002. július 25-én telt le (Ptk. 308. § (1) bekezdés). A felperes állítása szerint a hibákat ezt követően, 2002. augusztusban ismerte fel, ezért még 3 hónapja volt szavatossági igénye érvényesítésére (Ptk. 326. § (2) bekezdés, I. számú PGED). Ennek ellenére a felperes 2002. november 31. napjáig igényt nem érvényesített, követelését először 2002. december 22-én jelezte az alperesnek, ekkor kívánta ugyanis beszámítani azt az adásvételi szerződésben kikötött vételárba. A felperes érvelésével ellentétben a már letelt elévülési határidő

megszakadása nem lehetséges, az elévülési határidő letelte után felismert hiba pedig az észleléstől számított 3 hónap alatt érvényesíthető. A kifejtettekből következik, hogy a felperes szavatossági igényét - még fennállása esetén is - csak a Ptk. 308. § (4) bekezdése szerinti módon érvényesíthette volna 2002. november 31-ét követően.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú ítéletet (Pp. 253. § (2) bekezdés).

A felperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles megfizetni az alperes jogi képviselőjével felmerült és az elsőfokú ítéletben javára megállapított, áfával növelt ügyvédi munkadíj felével azonos összegű másodfokú perköltséget. A felperes illetékfeljegyzési joga miatt le nem rótt fellebbezési illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett.

Budapest, 2008. március 18.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hőbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: