

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kenderes Ferenc ügyvéd (**I.-II. r. felperes jogi képviselő címe**) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. r. felperes cí,e**) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II. r. felperes címe**) II. rendű felpereseknek, a dr. Valkai István ügyvéd (**alperes jogi képviselő címe**) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szavatossági igény iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2014. október 17. napján meghozott, 11.P.22.944/2013/34. számú ítélete ellen, a felperesek részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 200.000 (kétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy 1.176.000 (egymillió-százhetvenhatezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket az állam visel.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az, belterület ... helyrajzi számú, szám alatti lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan az alperes 1/1 arányú tulajdonát képezte, amelyet **K. F.** holtig tartó haszonélvezeti joga terhelt. A felek 2008. szeptember 19-én adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján a felperesek 1/2-1/2 arányban megvásárolták az ingatlan. A szerződésben az ingatlan vételárát 22.700.000 forintban állapították meg. A felperesek 15.000.000 forint vételárelőleget, valamint 2.000.000 forint foglalót fizettek meg az alperesek részére. Az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felperesek és **K. F.** külön megállapodásban a szomszédos, számú, ... helyrajzi számú ingatlanon álló felépítmények használatát megosztották. A földhivatal az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a felperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította.

A felperesek az alperes, valamint **K. F.** ellen pert indítottak annak érdekében, hogy a bíróság a Ptk. 305. § (3) bekezdése és 306. § (1) bekezdés d) pontja alapján az ingatlan vételárát csökkentse a rejtett hibák kijavításához szükséges költségekre figyelemmel 17.000.000 forintra, állapítsa meg a

tulajdonszerzésüket és az ingatlant bocsássa a birtokukba. **K. F. II.** rendű alperes a perindítást megelőzően elhunyt, ezért vonatkozásában az elsőfokú bíróság a pert megszüntette.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A felperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte. Döntését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság olyan tárgyaláson hozott ítéletet, amelyre a felperesek szabályszerűen nem kerültek megidőzésre. Előírta az elsőfokú bíróságnak a felperesek szabályszerű idézését, a felek Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelő teljes körű tájékoztatását, majd ezt követően indítványaik alapján a releváns tényekre vonatkozó bizonyítás lefolytatását.

A felperesek végleges keresetük szerint annak megállapítását kérték, hogy az alperes 5.400.000 forint értékű hibás teljesítésének beszámításával az adásvételi szerződésben foglalt vételár fizetési kötelezettségüket teljesítették. Az alpereseket ezért annak tűrésére kérték kötelezni, hogy tulajdonjoguk vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Kérték továbbá annak megállapítását, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra bejegyzett hasznélvezeti jog elhalálozás miatt a törvény erejénél fogva megszűnt. További kereseti kérelmük elsődlegesen arra irányult, hogy a bíróság hozzon létre használati megállapodást az aláírt megállapodással egyező tartalommal, kötelezze alperest a garázs használatának biztosítására, valamint a túlépítés következményeként összegű, 1.600.000 forint használati és értékcsökkenési díj megfizetésére. Másodlagosan azt kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest az eredeti állapot helyreállítására, és ennek keretében a megfizetett 17.000.000 forint visszafizetésére.

A felperesek állították, hogy a vétel tárgyát képező lakóépület súlyos szerkezeti hibában szenved, mert az alapozása és szigetelése nem megfelelő, tetőszerkezete koszorú nélkül készült, továbbá az utólag épített előszoba a főépülethez nem megfelelően csatlakozik. A hibákat az alperes a vétel előtt tudatosan eltakarta. Előadták, hogy a „használati szerződés szerint az, belterület ... helyrajzi számú ingatlan vételárába beszámításra került a ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonában álló, de részben a ... helyrajzi számú ingatlan területén álló garázs és az alatta lévő tároló”. A tároló felett lévő és a ... helyrajzi számú ingatlanra átnyúló télikert elnevezésű helyiség kizárólagos birtoklására és használatára a ... helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult. Állították, hogy a használati megállapodás érvénytelen, mert a szerződés megkötésének időpontjában a felperesek nem voltak tulajdonosai a ... helyrajzi számú ingatlandnak, az eladó pedig nem volt alanya a használati szerződésnek. A használati megállapodással kapcsolatos kereseti kérelmüket a Ptk. 109. § (1) bekezdés a) pontjára, a 296. §-ára, az adásvételi szerződéssel kapcsolatos igényüket a Ptk. 305. § (1) bekezdésére és 306. § (1) bekezdésére alapították.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az ingatlanon álló felépítmény a korának és az ebből következő műszaki állapotának megfelelt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas volt. A felperesek az ingatlant vásárláskor megismerték, az általuk kifogásolt hibák az adásvételt követő állagromlás miatt keletkeztek. Az árszállítás iránti igényüket kizárólag azért érvényesítik, mert fizetéseképtelenné váltak, és az utolsó vételárrészletet nem képesek megfizetni.

Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte annak megállapítását, hogy a felperesek az adásvételi szerződést megszegték azzal, hogy a vételárat határidőben nem fizették meg. Kérte a szerződés meghiúsulásáért a felperesek felelősségének, továbbá annak megállapítását, hogy rosszhiszeműen, jogcím nélkül használják a ... helyrajzi számú ingatlant. Kérte egyetemleges kötelezésüket 2010 márciusától havi 80.000 forint használati díj és 2012. február 1-től,

középarányos kamatai megfizetésére. Az eredeti állapot helyreállítása esetén az elszámolás körében a foglaló szabályának alkalmazását indítványozta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 2.700.000 forintot és ennek 2012. szeptember 1. napjától számított kamatát, valamint 2014. november 1. napjától havonta minden hónap 15. napjáig 50.000 forintot. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

Ítéletének indokolásában a beszerzett szakvélemény alapján megállapította, hogy a felperesek által panaszolt hibák az adásvételi szerződés idején felismerhetőek voltak. A hibák oka az épület korából, és az annak megfelelő építési technológiából adódó nem megfelelő alapozás, talajnedvesség elleni szigetelés volt. Álláspontja szerint az I. rendű felperes számára a lehetőség adott volt ahhoz, hogy informálódjon az épület hiányosságairól. Az adásvétel létrejöttéből pedig az következik, hogy az I. rendű felperes vagy a hibák tudatában döntött az ingatlan megvásárlásáról, vagy nem tanúsított kellő körültekintést. Utóbbi esetben azonban a mulasztására nem alapíthat igényt. Kiemelte, hogy a kereset tárgyában az elsődleges szakvélemény alapján is egyértelműen állást lehetett foglalni. A szakvélemény további, a forgalmi érték meghatározását érintő kiegészítésére nem volt szükség. Álláspontja szerint nem állt fenn kellékszavatossági alapon értékcsökkenés, ezért a felperesek vételár tartozásába sem volt mit beszámítani. Az változatlanul fennállt, és teljesítés hiányában a felperesek alappal nem követelheték a tulajdonjoguk bejegyzését. Ugyanezen okból alaptalannak találta a felperesek eredeti állapot helyreállítása iránti keresetét is. Hangsúlyozta, hogy erre vonatkozó igényük alapját a felperesek meg sem jelölték. Kifejtette: a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) és b) pontja kétlépcsős szavatossági igényérvényesítést tesz lehetővé, és elállásra csak a második lépcsőben van lehetőség. A felperesek azonban a szerződéstől nem álltak el, elállásra a keresetükben sem hivatkoztak, ezért nincs alapja a már megfizetett vételárrész visszakövetelésének sem.

Alaptalannak találta a felperesek használati megállapodás érvénytelenségére vonatkozó álláspontját is. Kifejtette: a felperesek az adásvételi szerződés alapján megszerezték volna az ingatlan tulajdonjogát. Ezért nem volt akadálya annak, hogy az adásvétellel egyidejűleg a használat tárgyában külön rendelkezzenek. Önmagában az nem érvénytelenségi ok, hogy az állagtulajdonos nem részese a használati megállapodásnak, hiszen az egész ingatlanon a korábbi II. rendű alperesnek állt fenn hasznélvezeti joga. Így az eladónak a használatról nem is lett volna lehetősége rendelkezni. Ebből következően a használati megállapodás létrejött, azt bírósági ítélettel újból létrehozni nem lehet. A túlépítés pedig a felperesek által ismert állapot volt, éppen emiatt volt szükség a használati megállapodás megkötésére. Álláspontja szerint a megjelölt mértékű használati- és értékcsökkenési díj értelmezhetetlen volt, és annak mértékét felperesek nem is indokolták. Azt tényként látta megállapíthatónak, hogy a garázként megnevezett felső szintet a felperesek nem kizárólagosan birtokolják. Álláspontja szerint ugyanakkor a felperesek a vételárhátralékot nem fizették meg, ennek hiányában pedig teljes birtokba adást sem követelhettek.

Rámutatott arra, hogy az alperes a vételárhátralék megfizetését, vagyis teljesítést követelhetne felperesektől. A megállapításra irányuló viszontkereseti kérelmét ezért a Pp. 123. §-ában meghatározott feltételek hiányában nem találta teljesíthetőnek. A használati díj fizetésére vonatkozó viszontkeresetet a csatolt bérleti szerződés alapján havi 50.000 forint erejéig találta megalapozottnak. A felperesek felszólításának időpontjához képest az ítéletig lejárt 54 havi használati díj, valamint középarányos késedelmi kamat megfizetésére kötelezte a felpereseket.

Az elsőfokú ítélettel szemben, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, másodlagosan a keresetük szerinti megváltoztatása iránt a felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Utóbbi körében fellebbezési kérelmük elsődlegesen az , szám alatti ingatlanra vonatkozó tulajdonjoguk megállapítására, és az alperesnek a tulajdonjog bejegyzése tûrésére való kötelezésére irányult. Kérték az illetékes földhivatal megkeresését az 1/2-1/2 arányú tulajdonjoguk vétel jogcímén történő

bejegyzése érdekében. Másodlagosan az alperes kötelezését kérték 17.000.000 forint, valamint 2008. október 31-től a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késlelmi kamat megfizetésére. Harmadlagosan kérték a megfizetett 17.000.000 forint vételárelőleg, valamint 2008. szeptemberétől a visszafizetés időpontjáig járó késedelmi kamatának beszámítását az alperes követelésébe.

Fellebbezésükben sérelmezték, hogy a megismételt elsőfokú eljárást ugyanaz a bíró folytatta le, aki a korábbi jogszabálysértő ítéletet hozta. Álláspontjuk szerint ennek következményeként ítéletében csupán megismételte a korábbi, téves döntését. Kifogásolták, hogy a bíróság indokolás nélkül mellőzte a túlépítés miatt előterjesztett szakértői bizonyítási indítványukat. Kifejtették: tévedett a bíróság abban is, hogy az adásvétel nem teljesülése miatt a használati megállapodás sem teljesülhetett. Ugyanis okirattal igazolták, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek olyan joga van, amely a birtokolásukat akadályozza, illetve korlátozza. Ezért álláspontjuk szerint a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja és 369. § (1) bekezdése alapján az árszállítási és kártérítési igényük, illetve a szerződéstől való elállásuk megalapozott. Hivatkoztak arra, hogy **M. I.** és **K. F.**né tanúk vallomása, továbbá az alperes által csatolt fényképfelvételek alapján az volt megállapítható, hogy az alperes 1999-ben egy düledező, romos ingatlant vásárolt meg, és az általa elvégzett felújítási munkák kizárólag a ház látványát javították, a szerkezeti hibákat ugyanakkor eltakarták. Ennek következtében azok az adásvétel időpontjában nem voltak érzékelhetők. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság hivatalból tett fel a kirendelt szakértőnek a hibák felismerhetőségére nézve kérdést. Utaltak arra, hogy mivel az alperes a felújítási munkálatokat elismerten maga végeztette, ezért a 11/1986. (VI. 22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BKM együttes rendeletben meghatározott tíz éves alkalmassági idő alatt szavatossággal tartozik. Álláspontjuk szerint a szakértő az iratban lezárt borítékban elhelyezett fényképfelvételeket nem tekintette meg, ami önmagában megkérdőjelezi véleményének megalapozottságát. Kifogásolták azt is, hogy a szakértő hibamentes ingatlanok árából következtetett a perbeli ingatlan hibátlan értékére. Hangsúlyozták, hogy ha a bíróság álláspontjukat kereseti kérelmük szerint nem osztja, az adásvételi szerződéstől elállnak. Az alperes pedig a kölcsönös elszámolást nem ellenezte, maga is ilyen igényt jelentett be. Az elsőfokú bíróság ezért jogszabálysértő módon utasította el az elállás alapján előterjesztett kereseti kérelmüket.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Ebben azt emelte ki, hogy mind a felperesek által felkért magán-, mind a kirendelt szakértő véleménye szerint a keresetben megjelölt hibák a szerződéskor felismerhetők voltak. A kirendelt szakértő véleménye és a kihallgatott tanúk vallomása alapján pedig az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a megvásárolt ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, műszaki állapota a korabeli építési technológiának és a természetes avulásnak megfelelt. Kifejtette: a felperesek elsődleges fellebbezési kérelme teljesítésének anyagi és eljárásjogi feltételei hiányoznak. A másodlagos fellebbezési kérelmük azért alaptalan, mert elálláson alapuló kereseti kérelmet soha nem terjesztettek elő, és még a fellebbezésükben sem jelölték meg, hogy elállási jogukat mire alapítják. A lakóingatlanon az eltelt nyolc év alatt végrehajtott változtatások, valamint a fakivágások miatt pedig az eredeti állapot már egyébként sem állítható vissza. A beszámítási kifogás előterjesztésének a Pp. 247. § (3) bekezdésében szabályozott előfeltételei nem állnak fenn, ezért a harmadlagos fellebbezési kérelem is megalapozatlan. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítéletnek a felpereseket a viszontkeresete alapján marasztaló rendelkezése fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett.

A felperesek elsődleges fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult, amely az elsőfokú ítélet marasztaló rendelkezéseinek jogerőre emelkedését kizárta. A felperesek ugyanakkor – a fellebbezésük tartalma szerint – az elsőfokú ítélet viszontkeresetet elutasító

rendelkezését nem támadták, ezért az a Pp. 228. § (4) bekezdése értelmében első fokon jogerőre emelkedett.

A fellebbezés nem megalapozott.

A fellebbezés folytán az ítéletábrának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy szükséges-e valamilyen okból az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. A korábbi hatályon kívül helyező végzésében az ítéletábra nem rendelte el, hogy a pert a továbbiakban az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja [Pp. 252. § (4) bekezdése]. A felperesek ezért alaptalanul kifogásolták, hogy a megismételt eljárást ugyanaz a bíró folytatta le, aki a hatályon kívül helyezett határozatot hozta. Az ítélet meghozatalában nem vett részt a törvény értelmében kizárt bíró, nem állt fenn tehát a Pp. 252. § (1) bekezdésében szabályozott hatályon kívül helyezési ok.

Az ítélet hatályon kívül helyezésére vonatkozó indítványukat a felperesek az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértésére, valamint a bizonyítási eljárás kiegészítésének szükségességére is alapították [Pp. 252. § (2)-(3) bekezdése]. Az érdemi döntéshez szükséges adatok azonban megállapíthatóak voltak, ezért önmagában a bizonyítékok fellebbezésben hivatkozott esetleges téves értékelése, illetve az ítélet indokolásának hiányossága nem képezhetette a tárgyalás megismétlésének indokát. Az ítéletábra egyéb lényeges eljárási szabálysértést sem észlelt. Az elsőfokú bíróságnak a kereset jogalapja tekintetében elfoglalt álláspontjával egyetértett, ezért egyik kereseti kérelem vonatkozásában sem tartotta szükségesnek a szakértői bizonyítás kiegészítését, vagy más bizonyítás lefolytatását. Nem volt tehát akadálya annak, hogy az elsőfokú ítéletet érdemben felülbírálja.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, annak jogi indokait azonban a fellebbezésre tekintettel az alábbiak szerint részben módosította, illetve kiegészítette:

A fellebbezés elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy a felperesek az adásvételi szerződés hibás teljesítése miatt támasztott kellékszavatossági igényük mellett a túlépítés miatt jogszavatossági igényt is érvényesítettek a perben. A túlépítés a felek perbeli előadása, valamint a használati megállapodás tartalma alapján tényszerűen megállapítható volt. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a túlépítés a felperesek előtt ismert volt. A Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján pedig nem volt akadálya annak, hogy a felek a túlépítés jogkövetkezményét a Ptk. 370. §-ától eltérően rendezzék, az adásvétellel egyidejűleg kötött használati megállapodásnak éppen ez volt az indoka. A használati megállapodást szerződő félként a ... helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa, valamint a ... helyrajzi számú ingatlan vevőiként a felperesek írták alá. Ebből következően a szerződő felek személyében nem merült fel olyan ok, amely a használatról szóló szerződés létre nem jöttét vagy érvénytelenségét eredményezte volna. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek használati megállapodással kapcsolatos kereseti kérelmei megalapozatlanok.

A Ptk. 306. §-a kétlépcsős rendszerben határozza meg a hibás teljesítés esetén érvényesíthető szavatossági jogokat, mellyel egyúttal azok érvényesítésének a sorrendjét is kijelöli. A felperesek által a perben érvényesített árleszállítás pedig a második lépcsőbe tartozó szavatossági jog volt. Az 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 3. pontjában kifejtettek értelmében azonban az árleszállítási igény érvényesítésének nem szükségképpen előfeltétele, hogy a jogosult előzetesen eredménytelenül hívja fel a kötelezettet az első lépcsőbe tartozó szavatossági jogok érvényesítésére, a dolog kijavítására vagy kicserélésére. A jogosult ilyen előzetes felhívás hiányában is bizonyíthatja, hogy a kötelezett a kijavítási vagy kicserélési kötelezettségének a Ptk. 306. § (2) bekezdésében írt feltételekkel nem tudna eleget tenni, vagyis hogy a kötelezett által elvégzendő kijavítás vagy

kicserélés az eset összes körülményeire figyelemmel nem áll érdekében. 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 második lépcsőbe tartozó szavatossági jogot érvényesítsen.

Figyelemmel arra, hogy az alperes a perben vitatta, hogy hibásan teljesített, a PK véleményben kifejtettek szerint a felperesek árleszállításra vonatkozó joga gyakorlásának nem volt akadálya. A szavatossági igényük eredményes érvényesítéséhez azonban bizonyítaniuk kellett, hogy a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felelt meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak [Ptk. 305. § (1) bekezdése]. Az alperes pedig a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése szerint annak bizonyításával mentesülhetett a szavatossági felelősség alól, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett.

A Kúria több eseti döntésében (pl. BH2012. 172.) rámutatott: a hibás teljesítés, mint szerződésszegés jogi fogalom, amely mindig a konkrét szerződés keretei között, annak tartalmához viszonyítva értelmezhető. A szolgáltatott dolog materiális értelemben vett hibája és a hibás teljesítés jogi fogalma nem feltétlenül esnek egybe. Használt dolgok esetében az a kiindulópont, hogy a vevő a hasznátság ismeretében vette meg a dolgot, ezért számítnia kellett arra, hogy abban a természetes elhasználódásból származó hibák lehetnek. Hibás teljesítés ezért csak akkor állapítható meg, ha a hiba független a hasznátságtól, illetve az elhasználódás számítható mértékét jelentősen túllépi.

A Ptk. 305/A. § (1) bekezdése szerinti „ismernie kellett” fordulat azokra a hibákra vonatkozik, amelyeket a jogosult önmagában a szerződéskötés körülményei, illetve a szolgáltatás természete alapján észlelhetett, felismerhetett. A megtekintett állapotban történő vétel esetében az ún. nyílt, tehát az egyszerű észleléssel megállapítható hibák tartoznak ebbe a körbe. Használt dolog vétele esetében pedig azok a fogyatékok, amelyeket a jogosultnak a kötelezett eltérő tájékoztatása hiányában a dolog életkorára és hasznátsági fokára tekintettel a szerződéskötéskor számításba kellett vennie [1/2012. (VI. 21.) PK vélemény].

Mind a felperesek által felkért magánszakértő, mind pedig a kirendelt szakértő véleménye szerint a szerkezeti repedések nagy részének az adásvétel időpontjában is láthatóaknak kellett lenniük. Valamennyi további szerkezeti hiba tekintetében a kirendelt szakértő azt a megállapítást tette, hogy azok megfeleltek a körülbelül ötven éves épület természetes elhasználódásából adódó avulásnak. Az I. rendű felperes a személyes előadása során úgy nyilatkozott, hogy műszaki embernek tartja magát, emiatt az ingatlan megtekintése alkalmával nem kért szakembertől segítséget. Az alperes édesapjával tárgyalt, aki tájékoztatta arról, hogy a főépület 1970 körül épült, illetve körülbelül tíz évvel az adásvételt megelőzően a tetőszerkezetet kicserélték, és a meglévő épülethez toldalékokat építettek. Mindezekből pedig az következett, hogy a felperesek a felújítással nem érintett épületszerkezetekről is tudomást szereztek, az épület műszaki állapotáról megfelelő tájékoztatást kaptak.

Az ítéletábra ezért egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a felperesek által ismert, illetve felismerhetőnek minősülő hibák miatt az alperes hibás teljesítésének a megállapítására nem kerülhetett sor. Az alperes a perben vitatta, hogy hibásan teljesített, és a felperesek keresetleveléhez mellékelt magánszakértői vélemény szerint az épület hibáinak nagy része nem volt rejtett. Nem volt ezért kifogásolható, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 180. § (2) bekezdése alapján a hibák felismerhetősége vonatkozásában a kirendelt szakértőhöz kérdést intézett. A hibás teljesítés szempontjából releváns körülmények az ingatlan 1999-ben fennállt állapotának értékelése nélkül

megítélhetőek voltak, ezért a felperesek által hivatkozott fényképfelvételek megtekintetésének hiánya önmagában nem tette a szakértő véleményét aggályossá, mert az a más módon bizonyított tényekkel ellentétben egyébként nem állt. Hibás teljesítés hiányában pedig a lehetséges jogkövetkezményeknek nem volt jelentőségük, ezért ezekre nézve további szakértői bizonyítás lefolytatására sem volt szükség.

Az elállás a másik félhez címzett, egyoldalú nyilatkozat. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek elállást az alperessel nem közöltek. Ennek azonban hibás teljesítés hiányában a per eldöntése szempontjából ügydöntő jelentősége nem volt.

A felperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal elutasította. Az alperes nem vitatottan nem adta a felperesek birtokába az ingatlant, és annak elhagyására felszólította őket. A felperesek a másodfokú tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy az alperes használati díj iránti igényének jogalapját az elsődleges kereseti kérelmük megalapozatlansága esetén nem vitatják. A használati díj összecszerűségét pedig az elsőfokú bíróság helyes mérlegelés eredményeként állapította meg.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A 2011. évi CLVI. törvény által módosított Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték mértékére, továbbá a korábbi fellebbezéshez képest magasabb illetékalapra tekintettel jelentkező fellebbezési illetékkülönbözet viselése felől az ítéletábla a felperesek személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

, 2015. szeptember 1.

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Csóka István s. k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Hilcz Ádámné tisztviselő