

EBH 2013.P.17.

A Ptk. 305/A. § (1) bekezdésének alkalmazása során az ismert hibák körébe azok a hibák tartoznak, amelyekről a jogosultnak a szerződéskötéskor ténylegesen tudomása volt. Felismerhető hibának pedig az ún. 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, előrelátható [1959. évi IV. törvény 305. § (1) bek., 305/A. § (1) bek.].

A felperesek a 2007. március 07-én megkötött adásvételi szerződés alapján 8 000 000 forint vételár ellenében megvásárolták az alperesektől a perbeli lakóházas ingatlan 12/24. tulajdoni hányadát. A szerződéskötést megelőzően a felperesek az épület falain repedéseket észleltek, amelyeket azért, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges hitelt megkapják, az alperesek hozzájárulásával festéssel takartak el. Az igényelt lakáshitelt a felperesek ezután megkapták, a vételárat kiegyenlítették, és 2007. július 14-én birtokba vették az ingatlant.

2010. február 15-én a felperesek tájékoztatták az alpereseket, hogy az épület falain további repedések jelentek meg, a korábbi repedések pedig tágultak. Mindez az álláspontjuk szerint statikai hibára utal; erre figyelemmel 3 000 000 forint megfizetésére tartottak igényt.

Az alperesek elzárkóztak a felperesek követelésének teljesítésétől.

A felperesek keresetükben az adásvételi szerződés hibás teljesítésére hivatkozással elsődlegesen a szavatosság, másodlagosan pedig a kártérítés szabályai alapján 3 000 000 forint és járulékai megfizetésére kérték az alpereseket kötelezni.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érveltek, hogy a szerződéskötést megelőzően megfelelően tájékoztatták a felpereseket az épület állapotáról, így arról is, hogy a falak repedeznek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint az épület falainak repedései a meghallgatott tanúk vallomásaiból és a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményéből kitűnően már a perbeli adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb az ingatlan birtokbavétele előtt megjelentek. A felperesek tehát a hiba ismeretében kötöttek szerződést, illetve vették birtokba az ingatlant. A szakértő megállapítása szerint a felperesek a szerződéskötést megelőzően az épület egyéb hibáit, így a tetőszerkezet és a földem nem megfelelő voltát, valamint a padlóbehajlást is felismerhették. Az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 305/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel ezért hibás teljesítésből eredő igényt az alperesekkel szemben megalapozottan nem érvényesíthetnek.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtették, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 305. §-át és 305/A. §-át. Az épület falain ugyanis az adásvételi szerződés megkötésekor csupán felületi repedések voltak. A tetőszerkezet hibáiról és az ebből eredő szerkezeti repedésekről az alperesek nem tájékoztatták őket, és ezeket a hibákat - mivel rejtett hibák voltak - megfelelő körültekintéssel és gondossággal eljárva sem ismerhették fel. Nem

észlelhatték az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a díszburkolat alatt lévő repedéseket sem. Megjegyezték, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges bankhitel felvétele előtt készült értébecslések sem tártak fel az épületen szerkezeti hibákat. Nyilvánvaló ezért, hogy ezeket a hibákat előzetesen ők sem ismerhatték fel.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A kötelezett a Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében hibásan teljesít, ha a visszerhes szerződés alapján szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Ha azonban a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése szerint mentesül a szavatossági felelősség alól. Az ugyanis, hogy a jogosult a szolgáltatás fogyatékoságának ismeretében köt szerződést, vagy a hibát, hiányosságot 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. Ha tehát a jogosult a hibás teljesítés miatt érvényesít igényt, a kötelezett bizonyíthatja, hogy a jogosult az általa megjelölt és igazolt hibát már a szerződéskötéskor ismerte, vagy ezt ismernie kellett, vagyis a hibás teljesítés nem következhetett be.

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 ún. 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.

A perbeli esetben a meghallgatott tanúk vallomásai és a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján jogszabálysértés nélkül állapította meg a bíróság, hogy a felperesek által megvásárolt lakóépület falainak szerkezeti repedései, valamint a tetőszerkezet, a földem és a padló hibái már a felek közötti adásvételi szerződés megkötését megelőzően jelentkeztek, és ezeket a hibákat a laikus felperesek egyszerű észleléssel fel is ismerhatték. A felperesek által az ingatlan megvásárlásához igényelt bankhitel felvétele előtt készült értébecslések a tanúvallomásokban és a szakvéleményben foglaltak cáfolatára - a bíróság helyes álláspontjának megfelelően - önmagukban nem voltak alkalmasak. Az egyébként, hogy a felperesek az értébecslések elkészítését megelőzően a repedéseket javítással és festéssel takarták el, arra utal, hogy a jelentős repedésekről a felpereseknek ténylegesen tudomásuk is volt.

Az észlelt, illetve a felismerhető nyílt hibák jellegére figyelemmel pedig a felpereseknek - a szakértői véleményben foglaltakból következően - a szerződéskötéskor azt is számításba kellett venniük, hogy az eltakart részekben is található repedések, illetve, hogy az ismert repedések tágulnak, és további repedések, állékonysági problémák jelentkeznek. Ezek a felülvizsgálati kérelemben is említett később felismert hibák tehát a szerződéskötéskor alappal számításba vehető, előre látható hibák körébe tartoztak.

Mindezekre figyelemmel a felperesek az alperesekkel szemben a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése értelmében e hibák miatt szavatossági igényt megalapozottan nem érvényesíthetnek.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. *(Kúria Pfv.V.21.203/2012.)*