

Győri Ítéltábla

Pf.V.20.119/2015/14/I. szám

A Győri Ítéltábla dr. Tama István ügyvéd által képviselt I.r., és II. r. **felpereseknek** a dr. Koszorú István ügyvéd által képviselt **alperes** ellen hibás teljesítés iránti perében a Győri Törvényszék 2015. május 12. napján kelt P.21.015/2010/128. sorszám alatti ítélete ellen a felperes részéről 129. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I. és II. r. felperes 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az alperes részére 100.000,- (Egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d k o l á s:

Az I. és II. r. felperesek többszörösen módosított végleges keresetükben hibás teljesítésen alapuló árleszállítás jogcímén 7.292.230,- Ft tőke vételárcsökkenés, és a perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

Előadták, hogy a közöttük létrejött adásvételi szerződésben, illetve az adásvételi szerződés kiegészítésében, módosításában foglaltakat az alperes megszegte, és hibásan teljesített.

Kérték - amennyiben a bíróság nem fogadná el "A" által készített magánszakértői szakvéleményt - akkor a kereset 1., 4., 7., 9. és 10-13. tételeinél a bizonyítékok között értékelje "B" és "C" igazságügyi szakértők által készített egyesített szakértői szakvélemény megállapításait.

Az alperes ellenkérelmében a felperesek módosított és végleges keresetének az elutasítását és a felperesek perköltségben történő marasztalását kérte.

Vitatta, hogy hibásan teljesített volna. Állította, hogy teljesítése szerződésszerű volt, az mindenben megfelelt a peres felek között létrejött adásvételi szerződésben foglaltaknak. Kérte figyelembe venni, hogy a felperesek az ingatlant a vételt megelőzően megtekintették és hosszabb bennlakás mellett kötötték meg az adásvételi szerződést. Nem volt olyan hiba, amely ne lett volna felismerhető.

Vitatta, hogy "A" magánszakértőnek kompetenciája lett volna a magánszakvéleményben szereplő kérdések megválaszolására.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében az I. és II. r. felperesek keresetét elutasította, egyben kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül az alperes részére 400.000,- Ft perköltséget.

Ítéletének jogi indokolása szerint a Ptké.50.§-a értelmében a perbeli jogvita elbírálására a r Ptk. 305. § -ban foglaltak az irányadók.

Álláspontja szerint a hibás teljesítés körében a bizonyítási kötelezettség az arra hivatkozó I. és II. r. felpereseket terhelte.

Megállapította, hogy a felperesek a perbeli jogvitában érvényesített kereseti kérelme a peres felek között létrejött ingatlan adás-vételi szerződés hibás teljesítésére való hivatkozással került előterjesztésre. Az alperes a perben következetesen tagadta, hogy a teljesítése hibás lett volna, ezért az I. és II. r. felperesek az elsőfokú eljárás során a tárgyalás berekesztéséig áttérhettek az árleszállításra irányuló szavatossági igényre.

A jogi képviselővel eljáró felperesek módosított kereseti kérelmét ezért az elsőfokú bíróság kizárólag a hibás teljesítés jogcímén érvényesített vételár leszállítás igényként bírálta el, és ezen módosított kereseti kérelemhez képest határozta meg a jogvitában lényegesnek minősülő tényeket, a bizonyítási terhet és az ehhez kapcsolódó lényegesnek minősülő bizonyítékokat.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben végig jogi képviselővel eljáró felperesek az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt megtartott bírósági tárgyaláson a 125. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítetten egyértelműen úgy nyilatkoztak, hogy nem kifizetési költséget vagy mást kérnek, hanem kizárólag vételár leszállítását. Ezért a felperesek szavatossági igényét csak vételár leszállítási igényként lehetett elbírálni, ettől a felperesek mint jogosultak által meghatározott szavatossági igénytől a bíróság nem térhetett el.

A vételár leszállítási igény körében a Kúria egyértelmű gyakorlata értelmében a vételár leszállítás mértékének meghatározásakor nem a dolog forgalmi értékéből, hanem az érvényes szerződésből, a kikötött vételárból kiindulva kell azt vizsgálni, hogy a dolog szavatossági hibái milyen mértékben sértik a jogosultnak a hibátlan teljesítéséhez fűződő érdekét, és ez az érdeksérelem a szerződésben kikötött vételár milyen összegű csökkentésével orvosolható. (BH.1995/92).

Az elsőfokú bíróság szerint a vételár leszállítás összege nem azonos azzal az összeggel, amelyből a jogosult a javítási költségeket, s a javítás után esetleg fennmaradó értékcsökkentést rendezni tudja. Ezért az I. és II. r. felperesek által választott árleszállítás jogcímén megalapozottan nem kérhető az ítélet meghozatalakor át és értékviszonyoknak megfelelő kijavítási költségek megítélése. Vételár leszállítási jogcím mellett a kijavítási költségek vonatkozásában indokolatlan további bizonyítást lefolytatni, így igazságügyi szakértői bizonyítást is.

A "D" Kft. igazságügyi szakértő cég a bíróság kirendelésére készült szakvéleményét teljes egészében visszavonta, ezért ezen szakvélemény bizonyító erővel nem rendelkezik, a szakvéleményben foglaltakat felhasználni nem lehet.

"B" és "C" igazságügyi szakértők feladatát a bíróság a kirendelő végzésben még arra figyelemmel határozta meg, hogy ezen időszakban a felperesek fenntartottnak minősülő kereseti kérelme bizonyos tételek vonatkozásában vételár leszállítás volt, más tételek körében pedig kijavítási költség megtérítésére tartottak igényt.

A felperesek a 125. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítetten a tárgyalás berekesztését megelőzően terjesztették elő végleges kereseti kérelmüket, amelyben kizárólag vételár leszállítás jogcímén kérték kötelezni az alperest az általuk megjelölt összeg megfizetésére.

Ezt követően a bíróság tájékoztatta a felpereseket, hogy a vételár csökkentés jogcímén alapuló kereseti kérelem vonatkozásában igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyításnak van helye, amelyhez kapcsolódóan a vételárcsökkentést megalapozó körülmények igazságügyi építész, illetve igazságügyi épületgépészeti szakértői bizonyítást igénylő szakkérdésnek minősülnek.

A felperesek ezen bírósági felhívás ismeretében a 125. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítetten úgy nyilatkoztak, hogy nincs további szakértői bizonyítás iránti indítványuk. Elsősorban az "A" által készített szakvélemény megállapításai alapján kérik a bíróságtól a döntést, illetve a kereseti kérelem 1.,4.,7.,9. 10-13. tételei alatti hibáiknál kérték figyelembe venni "B" és "C" igazságügyi szakértők által készített szakvéleményben foglaltakat.

Az elsőfokú bíróság "A" magánszakértő szakvéleményét nem fogadta el, mivel ő a jelen per tárgyát képező jogvitát érintően igazságügyi szakértői kompetenciával a kijavítási költség meghatározásához rendelkezett abban az időben, amikor még bejegyzett igazságügyi szakértő volt. A vételár csökkenés jogcímén alapuló igény körében azonban szakértői kompetenciája korábban sem volt.

A jelen per tárgya nem vállalkozási szerződésen alapuló vállalkozói díjcsökkentés meghatározása, hanem az ingatlan adás-vételi jogügylet szerződésben kikötött vételárának csökkentése volt.

Így a szerződésben kikötött vételárhoz képest az esetlegesen megállapítható hibás teljesítésből eredő vételár csökkentés mértékét kellett szakértői bizonyítással tisztázni. Ez a szakértői bizonyítás a szerződés tárgyát képező ingatlan adás-vételi jogügylet miatt a műszaki szakértői kérdések megállapítása mellett ingatlanforgalmi, ingatlan értékbecslési szakismereteket is igényel. "A" pedig ilyen ingatlanforgalmi, ingatlan értékbecslési szakismerettel igazságügyi szakértői bejegyzésének ideje alatt sem rendelkezett. Így ezen szakkérdés vonatkozásában az ő álláspontja szakértői megállapításnak nem minősül.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság a perben beszerzett "B" és "C" által készített igazságügyi szakértői szakvélemény megállapításait fogadta el ítélezése alapjául.

A módosított felperesi kereset 2.,3., és 8. tételei vonatkozásában a szakértői bizonyítást igénylő szakvéleményi megállapítás hiányában a keresetet alaptalannak ítélte és azt elutasította.

Alaptalannak ítélte a módosított és fenntartott felperesi kereset 1. pontja alatti, a lakás alapterületének vételár csökkentése miatti igényt is.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adás-vétel tárgya a **Település 1, ...** szám alatti tetőtéri lakás adás-vétele volt, amelynek vételárát kölcsönös alku során állapították meg a szerződő felek. A szerződő felek a vételár kialakítása során figyelemmel voltak arra, hogy a lakás alapterületének mértéke szempontjából az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem bizonyul helytálló

adatnak figyelemmel az adásvételi szerződés 3. pontjában foglaltakra. Ezen szempontból az a lényeges, hogy a jogügylet tárgya a **Település 1**, ... szám alatti tetőtéri lakás volt, amelynek vételárát kölcsönös alku során állapították meg a szerződő felek.

A módosított felperesi kereset 4. pontjában érvényesített szavatossági igény a fürdőszoba és a lakás szellőzésének kijavítása miatt 360.000,- Ft megfizetése volt.

Ehhez kapcsolódik **"B"** és **"C"** szakértők által készített szakvélemény 5.3.1.13. tételek alatti szakértői megállapítás.

A szakértők megállapították, hogy a lakás falszerkezetének hő kibocsátási tényezője az építési engedélyben megengedettnél lényegesen nagyobb, amely a lakás fűtési költségét jelentősen emeli. Ez a falhiba éves szinten 16.200,- Ft összegű kárt okoz, amely a homlokzat felújítási periódust tekintve 40 év alatt 650.00,- Ft-ot tesz ki.

A felperesek által meghivatkozott egyéb hibák már a kijavítási költség körébe tartozó tételek voltak.

A felperesek módosított és végleges kereseti kérelmük szerinti vételár csökkentés jogcímén feltett kérdésekre **"B"** és **"C"** igazságügyi szakértők szakvéleménye választ adott és a 4. számú előkészítő irat II. , IV. pontjában szereplő, a felperesek által meghivatkozott hibák kapcsán a kijavítási költséget a szakértők a szakvéleményben ugyancsak meghatározták.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem lehet megalapozottan az igazságügyi szakértőktől számon kérni azt, miért nem adtak választ a vételár csökkenés körében egyéb kérdésekre is, ha bizonyítási teherrel történt figyelmeztetést követően a felpereseknek nem volt további bizonyítási indítványa a szakértők felé. Nem kérték, hogy a kijavítási költség körébe tartozó hibákat vételár csökkentés jogcímére irányadó válaszként dolgozzák ki.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a vételár csökkentés esetére járó összeg nem azonos a kijavítási költséggel, vételár csökkentés esetén megalapozottan nem kérhető az ítélet meghozatalakor irányadó ár és értékviszonyoknak megfelelő kijavítási költség megítélése.

A felperesek módosított keresetének 7. tétele a lakás belső lépcsőjének kijavítása és újjáépítése miatt 1.100.000,- Ft igényt tartalmazott.

Az egyesített szakvélemény szerint erre az adott helyre egy szabályos lépcső megépítésének költsége áfával együtt 528.000,- Ft + Áfa, a korláté 67.000,- Ft +Áfa. Ez szintén a becsült kijavítási költségnek felel meg. A felperesek

módosított kereseti kérelme azonban vételár leszállítása volt és nem a várható becsült kijavítási költség.

A 9. tétel a padlásfödém szigetelésének kialakítása miatt 97.188,- Ft összeg volt.

Az egyesített szakvélemény az 5.3.4.2.17. alatti tételeknél a padlásfödém hőszigetelés mértékét mérések alapján megfelelőnek minősítette, így az igény nem alapos.

A felperesek a 10-13. tételek körében (a lakás ablakai, páratechnikája, és hőszigetelési hiányosságai miatt) 1.683.200,- Ft összeget igényeltek.

Az egyesített szakvélemény szerint ez az igény az 5. 3.1.13. és az 5.3.4.2.16. és az 5.3.4.2.17. tételei kapcsolódtak. Az egyesített szakvélemény 5.3.1.13. pontja megegyezik a felperesi kereset 4. pontjával így ennek a tételnek a kétszeres értékelése történne meg, ha ezt a bíróság újra értékelné.

Ezen tétel kapcsán a 4. tétel körében előadottakat rögzíti.

Az egyesített szakértői vélemény 5.3.4.2.16. pontja rögzítette, hogy a padlástér fűtetlen és a padlásfödém hő átbecsátási értéke megfelelő, ugyanakkor a födém fölötti szerkezetek hőszigetelésére előírás nincs. Megállapítható, hogy a külső fal hőszigetelési értéke a megengedettnek több mint a kétszerese, ezért 50 év fűtési többletköltséget kalkulálva 800.000,- Ft-ot tartott elfogadhatónak a szakvélemény.

E vonatkozásban az elsőfokú bíróság visszautalt a vételárcsökkentés körében már korábban kifejtett jogi álláspontjára /ítélet indoklás 21. oldal 5. bekezdés/

Ugyanakkor a fűtési többletköltség kérdése, amely kár jellegű igény mint költség, a felperesi keresetlevélben nem szerepel.

Az egyesített igazságügyi szakvélemény a padlásfödém hőszigetelési értéket megfelelőnek ítélte, így ehhez kapcsolódóan nem állapított meg megtérítési értéket. Másrészt ez a tétel a szakvélemény 17. pontjában már értékelésre került a módosított felperesi kereset 9. pontja körében.

Mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a Pp.78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felpereseket az alperes felmerült elsőfokú perköltségének a megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. és II. r. felperesek fellebbezést nyújtottak be, amelyet Pf.3. és Pf.13. sorszám alatt módosítottak, kiegészítettek. A véglegesen fenntartott módosított fellebbezési kérelmükben elsődlegesen kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kötelezését a Ptk.306.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján az eladott lakásnak a szakértők által megállapított hibái miatt mindösszesen 3.877.950,-Ft vételárrész visszafizetésére.

Igényt tartottak a felmerült első- és másodfokú perköltség megfizetésére is.

Másodlagos fellebbezésükben a törvényszék ítéletének a hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására történő utasítását kérték.

Ezzel kapcsolatban előadták, amennyiben a megjelölt összegű vételár visszafizetés megállapításához szakértői bizonyítás szükséges, a felperesek részére vételár visszafizetése jogcímén kért összeg megítéléséhez, ez esetben nyilatkoztassák "A" magánszakértőt, hogy a felsorolt tételeknél a lakáshibák kijavítási összege megegyezik és megítélhető-e a felpereseknek vételár visszafizetése jogcímén is.

E körben másodlagosan kérték "B" és "C" szakértők nyilatkoztatását arról, hogy a felsorolt tételeknél a lakáshibák kijavítási összege megegyezik, és megítélhető-e vételár visszafizetési összegeként is.

Az elsődleges fellebbezésük körében előadták az elsőfokú ítélet megalapozatlan, és indokolása helytelen. A 2015. április 27-i tárgyalásról készült jegyzőkönyvet - kérésük ellenére - csak 2015. május 13-án az elsőfokú ítélet kihirdetése után kapták meg, ekkor tudták megismerni.

Ha az elsőfokú tárgyalási jegyzőkönyv tartalmát az ítélethirdetés előtt a felperesek megismerhették volna, így kérték volna a berekesztett tárgyalás ismételt megnyitását.

Hangsúlyozták, hogy az adásvételi szerződés 4/2. pontja és az alperesnek azon nyilatkozata alapján, hogy „a lakás hibáit kijavította” a felperesek csak a hibás teljesítés kompenzálására csak vételárcsökkentést kérhettek.

Vitatták az elsőfokú bíróság azon álláspontját hogy "A" magánszakértő szakvéleményét mellőzte. Ez számukra elfogadhatatlan, mivel megítélésük szerint a szakértő a perben szükséges szakkérdésben jogosult volt a szakvélemény adására. Ezen túlmenően vitatatták "B" és "C", a bíróság által kirendelt szakértők kompetenciáját is.

Megítélésük szerint "A" által készített magánszakvéleményt azért sem lehet mellőzni, mivel szakvéleményét, mint bejegyzett igazságügyi szakértő készítette 2010. július hónap végén.

Hangsúlyozták, hogy a lakás nem megfelelő hőszigetelésével kapcsolatos értékvesztés nem egyenértékű 800.000,- Ft gázár támogatással, mint ahogy azt az egyesített szakvélemény tartalmazza.

Kiemelten hivatkoztak arra, hogy az alperes önkényesen nem az engedélyezési tervnek megfelelően építette meg a lakást. A lakás nem megfelelően szellőzik, a fa nyílászárók helyett a nem megfelelő szellőzést biztosító műanyag nyílászárók kerültek beépítésre. Ezen hibákat a "B" féle szakvéleményen túlmenően megállapította a "D" szakértői iroda és "A" magánszakértő is.

Hangsúlyozták, hogy álláspontjuk szerint a perben bizonyítást nyert a szakértők szakvéleménye alapján is, hogy az ingatlannak súlyos hibái vannak. Így az adás-vételi szerződéstől és a földhivatali nyilvántartástól jelentősen kisebb alapterületű. A lakás felső szintjére vetető lépcsősor nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, a lakás megközelítését biztosító lépcsősor mozog, és balesetveszélyes, a lakás mesterséges szellőztetése nem megoldott. Emiatt párásodik a lakás, külső hőszigetelése nem megfelelő. Ezen túlmenően a lakásnak egyéb hibái is vannak. Ugyanakkor az alperes eltitkolta a felperesek elől, hogy az engedélyezési tervtől eltért, mivel a fa nyílászárók helyett műanyag nyílászárók kerültek beépítésre.

A "D" szakértői iroda 3.286.000,- Ft és járulékaiban határozta meg a felperesek részére megítélhető kijavítási költségeket a fentebb megjelölt hibák miatt.

"A" magánszakértő szakvéleménye és a "D" féle szakvélemény alapján a felek jó eséllyel megállapodhattak volna. Ez azonban elmaradt, mivel az alperes „nyomására” a "D" szakértői iroda elfogultságot jelentett be és ezzel egyidejűleg a szakvéleményét díjigény nélkül visszavonta.

Hangsúlyozták, hogy a szakértők által ugyan elvégzett, de a megállapított hiba megszüntetésére adott szakértői javaslattok több esetben a felperesek számára elfogadhatatlanok voltak.

Kiemelték a lakás rejtett hibáinak kivizsgálása után bebizonyosodott, hogy a felperesek által kifizetett vételár eltúlzottan magas, értékaránytalan volt. Kérték mellőzni az alperesi képviselő által meghivatkozott bírósági határozatokat, mert ebben a perben nem egyszerűen szerződéskötés előtt

észlelhető esetleg gyakran előforduló lakáshibák jogi megítéléséről, hanem a peres eljárás lezárásaként szakértőktől bizonyítottan egy jogellenes, az építési tervtől önkényesen eltérő, szabálytalanul elvégzett építkezés miatt keletkezett lakáshibáknak a lakás vételárát csökkentő mértékéről van szó.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a szakértők a 68. sorszámú alapszakértői szakvéleményben kidolgozták a perbeli ingatlanra vonatkozó reális ársávot, a reális vételár mértékét. Ebből megállapítható, hogy - figyelemmel a szerződési vételárra is - érdeksérelem nem áll fenn, e körben a szakértői bizonyítás nem indokolt.

Emellett hivatkozott arra is, hogy az eredeti fellebbezési irat, és a másodfokú eljárásban előterjesztett fellebbezés kiegészítés, illetve módosítása irat a fellebbezési kérelmek tekintetében eltérnek egymástól.

Kérte, hogy az ítélőtábla vizsgálja, ez megengedett fellebbezésváltoztatásnak minősül -e.

A felperesek által meghivatkozott "A" a 125. sorszám alatti jegyzőkönyvben rögzítetten előadta, hogy ő nem volt értébecslő, és soha nem végzett értébecslést. Az a három segítő személy sem akiket megemlített, továbbá ezek közül egyik személy sem bejegyzett szakértő.

Az ítélőtábla a Pp.182. § (3) bekezdése alapján felhívta az egyesített szakvéleményt készítő szakértőket, hogy 15 napon belül nyilatkozzanak az alapszakvéleményük 27. oldal 5.3.4.2.16. pontjában „a padlástér fűtetlensége” miatt megjelölt 800.000,- Ft, és a szakvélemény 30. oldal 5.3.5.3 pontjában rögzített 800.000,- Ft értékcsökkenés a perbeli **Település 1**, ... szám alatt tetőtéri lakásnak a 2008. november 26. napján kelt adásvételi szerződésben meghatározott 17.300.000,- Ft vételárát csökkenti-e , ha igen milyen százalékos arányban, illetve összegben.

A szakértők a Pf.7. sorszámú iratukban az ítélőtábla megkeresésére közölték, hogy az épület szerkezete hőszigetelésének értéke csak műszeres méréssel vagy roncsolási technikával állapítható meg. Hibája rejtett hiba, a szerződéskötéskor nem lehetett alku tárgya. Ennek megfelelően a szerződéses ár a szakvéleményben megadott 800.000,- Ft értékkel csökkentendő.

Az alperes a Pf.10. sorszámú iratában kérte a 68. sorszámú alapszakvélemény 27. oldal 5.3.4.2.16. pontjában szereplő 800.000,- Ft tétel -

ami 50 éves időintervallumon alapul - , és a 20. oldal 5.3.1.13. pontjában 40 év homlokzat felújítási periódussal számított 650.000,- Ft falhiba miatt okozott kár közötti ellentmondás kiküszöbölésére a szakértőket felhívni.

Ugyanakkor hangsúlyozta, hogy a 77. sorszámú kiegészítő egyesített szakvéleményből megállapítható, hogy a szakértők szerint „az épület hőszigetelése csak a 2007. év előtti szabványoknak felel meg, az építéskori szabványoknak nem”.

E körben kiemelte, hogy az alperes építési engedélye 2006. május 2-án emelkedett jogerőre. Ezért megítélése szerint nincs relevanciája annak, hogy az adott építési engedély keltét követően, de annak, mint szerzett építési jognak az időbeli hatálya alatt épült fal a későbbi, szigorúbb szabványoknak megfelel-e .

Vitatta a szakértők által az 50 évre kalkulált 800.000,- Ft fűtési többletköltség számítását is. Ezen túlmenően pedig hivatkozott a 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IPM-KM-MEM-BKM együttes rendeletben foglaltakra.

Hangsúlyozta, hogy a felek között 2008. november 26-án létrejött adásvételi szerződés 3. pontja tartalmazza, hogy a felperesek 2008. február 5. napjától birtokolják az ingatlant, és „annak minden egyes paraméterével, így annak nagyságával, állagával, műszaki paraméterével természetesen maradéktalanul tisztában vannak”.

Az ítéltábla a felperesek fellebbezését a Pp.253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta el, és az alábbiak szerint alaptalannak ítélte.

Az ítéltáblának a felperesek fellebbezésében illetve fellebbezés kiegészítésében és módosításában felhozott érveire, valamint az alperesnek a Pf.10. illetve Pf.12. sorszámú észrevételeiben foglaltakra figyelemmel elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli jogvita elbírálásánál az elsőfokú bíróság megalapozottan helyezkedett-e arra az álláspontra, hogy mellőzte "A" magánszakértő szakvéleményét, illetve a bíróság által beszerzett "B" és "C" szakértők által készített alap, valamint kiegészítő szakértői szakvélemények alapján megállapítható -e a felperesek által igényelt árleszállítás összecszerúsége, valamint a "B" és "C" igazságügyi szakértők szakértői kompetenciával rendelkezik -e a vizsgált hibák körében.

E vonatkozásban a Pp.235. § (1) bekezdése kimondta, a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új

tény vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság a Pp.3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének mind a felperesek, mind az alperes vonatkozásában maradéktalanul eleget tett. A 123/I. sorszámú végzésében kioktatta a felpereseket, hogy a „felpereseket terheli annak bizonyítása - amely körben az alperest ellenbizonyítás illeti meg- hogy az alperes magatartásával okozati kapcsolatban állóan az I. és II. r. felpereseket a hivatkozott 2015. március 21. napján kelt 120. számú beadvány alapján a 2014. augusztus 26. napján kelt 109. számú beadvány A. pontja szerinti 1-15. pontba sorolt körülmények miatt vételárcsökkentésben megnyilvánuló vagyoni veszteség érte.

Ennek meghatározása igazságügyi műszaki szakértői bizonyítást igénylő szakkérdésnek minősül abban a részben, hogy az 1-15. pontba sorolt körülmények az alperes magatartásával okozati kapcsolatban állóan ezt az 1-15. pontba sorolt vagyoni veszteséget okozták, az I. és II. r. felpereseknek, amely miatt a peres felek között létrejött, a per tárgyát képező ingatlan adásvételi szerződés szerinti vételárnak az 1-15. pontba sorolt tételekkel, mindösszesen 7.292.232,- Ft-tal a vételár csökkentése indokolt, amely vételár csökkentési mérték meghatározása igazságügyi ingatlanforgalmi-, értébecslési szakértői bizonyítást igénylő szakkérdés.

A bíróság felhívta a feleket, hogy fentiek alapján a kitűzött tárgyaláson megtehetik további perbeli nyilatkozataikat, további nyilatkozattétel hiányában a bíróság az eddig rendelkezésre álló adatok alapján dönt az ügyben.

Egyben figyelmeztette a felpereseket, hogy a bizonyítási kötelezettség sikertelensége, az I. és II. r. felpereseket terheli.

Ezt követően az elsőfokú bíróság a 125.sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal 4. bekezdésében foglaltan - miután a felperesek a kereseti kérelmük jogcímét kizárólag árleszállítás címén alapították - ismételten tájékoztatta arról, hogy a felperesek által megjelölt tételek, mint hibák alperesi tevékenységgel okozati kapcsolatban történő megállapítása igazságügyi műszaki építész, és műszaki épületgépész szakértői bizonyítást igénylő szakkérdésnek minősül, amely körülményeknek a vételárcsökkentésre gyakorolt hatásának megállapítása, pedig igazságügyi ingatlanforgalmi és értébecslési szakkérdés. E körben a bizonyítatlanság terhe az I. és II. r. felpereseken nyugszik, az alperes pedig ellenbizonyítás illeti meg ebben a körben."

A kétszeres tájékoztatást követően a felperesek közölték, hogy „kérik a bíróság döntését az ügyben további szakértői bizonyításra nincs bizonyítási indítványuk” (125. jegyzőkönyv 6. oldal utolsó bekezdése)

Ugyanezen jegyzőkönyvbe foglaltan előadták, hogy a "A" által adott szakvéleményre alapítják a kereseti kérelmüket. Az esetben, ha a bíróság a Gács féle szakvéleményt nem fogadja el, úgy kérték értékelni a "B" és "C" féle szakvélemény adatait az 1., 4., 7., 9. és a 10-13. tételek körében. Arra sem volt bizonyítási indítványuk a felpereseknek, hogy a "A" és a "B" féle szakvélemények közötti ellentmondás feloldásra kerüljön, kérték, hogy a bíróság döntsön. (125-ös jegyzőkönyv 7. oldal 2 bekezdés).

Az alperes a szakértők meghallgatását, illetve a szakvélemény kiegészítését nem kérte, bár a szakértők egyes megállapítását vitatta.

A Pp.141. § (2) bekezdése értelmében a fél köteles a tényállításait, nyilatkozatit, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni.

A fentiekből megállapítható, hogy az I. és II. r. felperesek kétszeri tájékoztatás, és megfelelő határidő biztosítása ellenére sem kérték a szakvéleménynek az értékcsökkenéssel kapcsolatos kérdéskörben történő kiegészítését, míg az alperesnek a bíróság által beszerezett egyesített szakvélemény tekintetében szintén nem volt további bizonyítás iránti indítványa.

Ezért az ítéltábla álláspontja szerint - mivel a másodfokú eljárásban a bizonyítás nem korlátlan - erre már a fentebb felhívott jogszabályi rendelkezések alapján jogi lehetőség nincs.

Az ítéltábla a szakértőket a Pp.182. § (3) bekezdése alapján hivatalból hívta fel pontosításra, mivel a 68.sorszámú alapszakvélemény 27. oldal 16. pontjában, illetve 30. oldal 3. pontjában rögzített 800.000,- Ft értékcsökkenés körében a szakvélemény egyértelműsítésére volt szükség. Ezen túlmenően azonban az ítéltábla álláspontja szerint a fentebb felhívott jogszabályi rendelkezések és indokok alapján más bizonyítási eljárás a másodfokú eljárásban nem folytatható le.

Az ítéltábla nem osztotta a felperesek azon fellebbezési érvelését, hogy az elsőfokú bíróság által kirendelt "C" és "B" szakértőknek hiányzott a megválaszolandó kérdések körében a szakértői kompetenciája.

A "B" bejegyzett igazságügyi szakértő szakterülete „építészet, épületszerkezet, építési beruházás és építéstechnológia, míg "C" szakértőnek épületgépészet, épületfizika, és ingatlan értébecslés."

A fentiek alapján tehát megállapítható, hogy a szakérők rendelkeztek a szakvélemény adáshoz szükséges szakismerettel, ezért szakvéleményüket az ítéltábla is elfogadta ítélezése alapjául.

Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság azon helyes jogi álláspontját, hogy a perbeli jogvita eldöntésénél "A" magánszakértő szakvéleménye nem fogadható el. Ennek helyes indokát adta az elsőfokú bíróság az ítélet indokolás 16. oldal 3. bekezdésétől a 8. bekezdésig terjedően. Az indokolásban foglaltakkal az ítéltábla teljes egészében egyetértett, az ott kifejtett jogi álláspontot maradéktalanul osztotta, ezért ezen éveket megismételni nem kívánja.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a "D" Kft. által adott szakvélemény nem fogadható el, mivel a szakértő elfogultságot jelentett be, és szakvéleményét visszavonta. Így ezen szakvéleményt az elbírálásnál figyelembe venni nem lehet.

Az ítéltábla a Pp.253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem korlátai között bírálta felül. Alperesi fellebbezés hiányában nem értékelte, hogy az elsőfokú ítélet az alperesi jogalapi védekezés tekintetében nem foglalt állást.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az I. és II. r. felperesek a korábbi keresetüket a 2014. augusztus 26. napján kelt 109. sorszámú iratukban akként módosították, hogy a kereseti kérelmük jogcímét vételár csökkentésben jelölték meg. A kereseti kérelmük jogcímét a 125. sorszámú jegyzőkönyvben rögzítetten bírói kioktatást, és tájékoztatás ellenére is fenntartották.

Ezért az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy a jogcímhez kötöttség jelen perben fennáll, a keresetet a bíróság más jogcímen nem bírálhatja el.

A Pp.3. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a polgári ügyek körében fellelt jogvitát, tehát erre irányuló kérelem esetén bírálja el. A Pp.3. § (2) bekezdése szerint a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat, nem alakoszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.

A bíróság nem dönthet olya kérdésben, amelyre vonatkozóan a felek nem terjesztettek elő kereseti kérelmet. Ezzel áll összhangban a Pp. 213. § (1) bekezdése és 215. § -a : az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a

perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, de nem terjeszkedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen.

Ezen jogszabályi rendelkezések értelmezésével kapcsolatban egyértelmű a bírói gyakorlat abban, hogy a keresethez kötöttség nem jelent egyben jogcímhez kötöttséget is.

A keresetet a jogvita alapjául szolgáló jogviszony tartalma alapján kell a bíróságnak elbírálnia. Nem sérti a kereseti kérelemhez kötöttség elvét, ha a bíróság a jogviszony tartalmát a kereset jogcímétől eltérően minősíti, és a keresetben megjelölt jogszabálytól eltérő jogszabály alapján marasztalja az alperest. A jogvita érdemi eldöntése során a bíróságnak az előadott és bizonyított tényekből kell kiindulnia, a követelés jogcímének téves megjelölése nem eredményezheti az egyébként jogszerű követelés eljárásjoghoz való elutasítását. (EBH.2004/1143., Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.194/2008/5.)

Ugyanakkor egyértelmű a bírói gyakorlat abban a kérdésben is, ha a keresetét előterjesztő fél kifejezetten kéri valamely jogcím mellőzését, akkor e mellőzni kért jogcím alapján a bíróság nem dönthet (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.194/2008/5.)

Az elsőfokú eljárás során a 125. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal 2. bekezdésében az I. és II. r. felperesek egyértelműen úgy nyilatkoztak, „a felperesek kereseti kérelmének jogcíme kizárólag hibás teljesítésen alapuló vételár csökkentés, semmi más jogcímén nincs az igény érvényesítve, ezen a jogcímen pedig a 2015. április 24.-i beadvány 5. és 6 oldalán az 1-14. pontban felsorolt kérelmek képezik a kereseti kérelmet a mai tárgyaláson tett pontosítással, hogy az 5.,6., és a 14. tételek ezekből még mellőzhetők.”

Az ítéletábra a vételár csökkentés körében osztotta az elsőfokú bíróság azon helyes álláspontját, hogy a r Ptk.305. § (1) bekezdése és 306. § (1) bekezdése alapján a per jelenlegi szakaszában csak azt kellett vizsgálni, hogy a dolog szavatossági hibái milyen mértékben sértik a jogosultnak a hibátlan teljesítéshez fűződő érdekét, és ez az érdeksérelem a szerződésben kikötött vételár milyen összegű csökkentésével orvosolható. (Legfelsőbb Bíróság BH.1995/92., BDT.99/60)

Ez az összeg az irányadó szempontok különbözősége miatt általában nem azonos a kijavítás költségével, bár az utóbbi az árleszállítás mértéke megállapítás mértéke megállapításánál számba jöhető tényező lehet, miként ilyen a hibának a dolog értékére gyakorolt hatása is.

A felperesek a fentebb már részletezett 123/I. sorszámú végzés, valamint a 125. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal 4. bekezdésében adott kioktatás ellenére

is úgy nyilatkoztak, hogy „ a további szakértői bizonyításra nincs az ügyben bizonyítási indítványuk" (120-as jegyzőkönyv 6. oldal utolsó bekezdés)

Mivel a felperesek az árleszállítás összegét többszöri tájékoztatás és kioktatás ellenére sem igazolták, ezért az elsőfokú bíróság a módosított keresetüket megalapozottan utasította el.

Rámutat arra az ítéletábra, hogy a 68. sorszámú alapszakvélemény 27. oldalán a 16. pontban a „ padlástér fűtetlensége" miatt megjelölt 800.000,- Ft és a szakvélemény 30. oldal 3. pontjában rögzítetten is ugyancsak 800.000,- Ft értékcsökkenést határozott meg. Ezért a Pp.182. § (3) bekezdése alapján felhívta a szakértőket a nyilatkozat egyértelműsítésére. A felhívásra adott választ (Pf.7/I.) az alapszakvélemény egyéb adataival együtt értékelve az állapítható meg, hogy az értékcsökkenést a szakértők tulajdonképpen kártérítésként illetve költségként és kiadásként állapították meg. Az ilyen szakértői nyilatkozat a fentebb részletezett bírói gyakorlat értelmében árleszállításként nem értékelhető.

A szakértői vélemény többi tétele pedig a kijavítási költségekről szól. Nem áll a bíróság rendelkezésére - a felperesek hibájából - olyan szakértői nyilatkozat, ami alapján az árleszállítás összege megállapítható lenne. Árleszállítás címén kijavítási költség nem ítélt meg.

Megjegyzni az ítéletábra, hogy felpereseknek az előszerződéssel kapcsolatos sérelme, illetve a kártérítés iránti igénye (Pf.13.-as irat) nem tárgya a jelen pernek ezért ezen indokokkal az ítéletábra érdemben nem foglalkozott.

Az ítéletábra az a Pp.253. § (3) bekezdésének korlátai miatt mellőzte az alperes által Pf.10. és Pf.12. sorszámú iratokban előadottak érdemi elbírálását.

A fenti indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperesek pervesztesek lettek, ezért az ítéletábra a Pp.78. § (1) bekezdése értelmében őket kötelezte egyetemlegesen az alperes felmerült másodfokú per költségének a megfizetésére.

Győr, 2016. évi január hó 21. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
sk.

Dr. Vass Mária sk.

Dr. Szalay Róbert

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelűl
Kiadó: