

A Fővárosi Ítéltábla a Bézi és Jaczkó Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felperesnek a Dr. Bertók László Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Magyar Államkincstár Budapesti és Pest Megyei Igazgatóság (1114 Budapest, Bartók Béla út 120-122.) által képviselt Magyar Állam II. rendű és a Dr. Gáldi György Ügyvédi Iroda által képviselt III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe) III. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2016. december 15. napján kelt 4.P.23.747/2012/70. szám alatti ítéletével szemben az I. rendű alperes 73. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit a per fő tárgya tekintetében helybenhagyja, a perköltségek körében részben megváltoztatja oly módon, hogy az I. rendű alperes által az államnak fizetendő kereseti illeték összegét 594.000.- (ötszázkilencvennégyezer) Ft-ra felemlíti, az állam terhén maradó kereseti illeték mértékét pedig 60.000.- (hatvanezer) Ft-ra leszállítja, és kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az I. rendű alperesnek 15 napon belül 50.000.- (ötvenezer) Ft ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget. Egyebekben a perköltségre vonatkozó rendelkezéseket helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 69.400.- (hatvankilencezer-négyszáz) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt fenntartott keresetükben elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 210. § (1) és (3) bekezdése alapján a 2007. június 27. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérték oly módon, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest, hogy a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak fizessen meg 9.900.000 Ft-ot, valamint annak 2007. június 27. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát, továbbá az értéknövelő beruházás visszatérítése címén 1.000.000 Ft-ot és annak 2012. április 22-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatát. Abban az esetben, ha a bíróság az eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelmüknek nem adna helyt, úgy nem ellenezték a szerződés érvényességét, illetve hatályosságát nyilvánítását azzal, hogy ebben az esetben a bíróság 2.770.000 Ft megfizetésére kötelezze az alperest a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára. Másodlagosan - arra tekintettel, hogy az I. rendű alperes hibás teljesítése miatt az adásvételi szerződéstől a régi Ptk. 305. és 306. § alapján jogszerűen elálltak - kérték az I. rendű alperes kötelezését 9.900.000 Ft vételár, annak 2007. június 27-től a kifizetésig járó törvényes kamata, valamint az értéknövelő beruházásaik ellenértékéért 1.000.000 Ft és annak 2012. április 22-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára. Kérték továbbá az I. rendű alperes

perkölségben marasztalását. Az eredeti állapot helyreállítása esetén vállalták, hogy az I. rendű alperes teljesítését követően a perbeli ingatlant tehermentesítik és II., valamint III. rendű alperesek felé a tartozásukat megfizetik. A II. és a III. rendű alperest a fentiek tüzésére kérték kötelezni. Előadták, hogy 2007. június 28-án megvásárolták az I. rendű alperestől a **d-i ...** hrsz.-ú építési telekingatlant egymás közt egyenlő, 1/2-1/2 arányban. A perbeli ingatlanra bejegyzésre került a felperesek tulajdonjoga, a II. rendű alperes javára 5.300.000 Ft erejéig első zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, a III. rendű alperes javára 4.600.000 Ft erejéig második zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom. A felperesek már 2007 telén észleltek kisebb vizesedést, penészesedést az ingatlanban, annak szerkezeti hibájáról azonban a 2012. január 23-ai szakvéleményből szereztek tudomást. A szerződési akaratuk egy, az építési előírásoknak és szabványoknak megfelelő 95 %-os készültségi fokú lakóingatlan megvásárlására irányult, ugyanakkor a perbeli ingatlan olyan súlyos szerkezeti hibákban szenvedett, amely alapján a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Erre tekintettel a szerződést megtámadták, az érvénytelenség megállapítását a felek közös téves feltevésére és a felperesek tévedésére alapították. Az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végeztek, kerítés és elektromos kapu készült, amelyek értéke 500.000 Ft, továbbá 500.000 Ft értékben egy istállót építettek az ingatlanon.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását, a felperesek perkölségben marasztalását indítványozta. Vitatta, hogy a szerződéskötéskor, illetve a teljesítéskor az ingatlanon a felperesek által megjelölt hiba fennállt volna. Álláspontja szerint az építmény mindenben megfelelt az építési előírásoknak és az építési engedélynek. Elévülési kifogást terjesztett elő mind a megtámadási jog gyakorlása, mind pedig a szavatossági jogok érvényesítése tárgyában. Arra hivatkozott, hogy a felperesek maguk is megerősítették, a vizesedést és a penészesedést már 2007 telén észlelték. Amennyiben az ingatlan hibái valóban fennállnak, úgy álláspontja szerint azok kijavíthatóak a külső burkolat és a szigetelés megbontása nélkül, amelynek bruttó költségét 1.225.429 Ft-ban tartotta reálisnak.

A II. rendű alperes a perben nem tett jognyilatkozatot.

A III. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését abban az esetben, ha ez a bejegyzett jelzálogjogát nem érinti. Az eredeti állapot helyreállítását sem ellenezte abban az esetben, ha a kölcsön összegéből fennálló teljes tartozás összege, 4.764.445 Ft közvetlenül részére kerül kifizetésre az egyidejű teljesítés elvére figyelemmel. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 63. § (2) bekezdése alapján jelzálogjoga törlésére csak a tartozás egyidejű kiegyenlítése mellett kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság 70. sorszám alatti ítéletében az I. és II. rendű felperesek és az I. rendű alperes között 2007. június 27-én létrejött, a **d-i ...** hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította és kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 2.777.000 Ft-ot. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 166.600 Ft illetéket, valamint a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalának 239.725 Ft szakértői díjat. A további előlegezett 127.368 Ft díjat és a le nem rótt 427.400 Ft kereseti illetéket az állam viseli. A fentieket meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megvásárolták az I. rendű alperestől 2007. június 27. napján kelt adásvételi szerződéssel a **d-i ...** hrsz.-ú építési telekingatlant. A szerződésben rögzítésre került, hogy az ingatlanon egy 95 %-os készültségi fokú családi ház áll, amelyre az eladó még nem szerzett használatbavételi engedélyt.

A felperesek a vételárat részben szociálpolitikai támogatásból, részben pedig az **Pénzügyintézet**-től igényelt banki hitelből vállalták megfizetni. A szerződés alapján a felperesek tulajdonjoga az az ingatlan-nyilvántartásba a 2007. június 28-án kelt határozattal, míg II. rendű alperes javára első zálogjogi ranghelyen 5.300.000 Ft erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom, a III. rendű alperes javára 4.600.000 Ft erejéig második zálogjogi ranghelyen jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre. A felperesek 2007 szeptemberében költöztek az ingatlanba. A perbeli ingatlanon házilagos kivitelezésben különböző érték növelő beruházást végeztek, kerítést, kaput és istállót építettek, amelyek az ingatlan értékét 718.000 Ft-tal növelték.

A felperesek 2007 telén kisebb vizesedést, penészesedést tapasztaltak az ingatlanban, amelyet az I. rendű alperesnek több alkalommal jeleztek. Az I. rendű alperes a helyszín vizsgálatát követően úgy nyilatkozott, hogy a nedvesedést nem a szigetelés elégtelensége okozza. Mindezek ellenére 2009 telén a perbeli ingatlant saját költségén hungarocell szigeteléssel látta el. Ezt követően azonban továbbra is fennmaradt a páralecsapódás és a vizesedés. 2012. január 23-án a felperesek szakvéleményt készítettek a perbeli ingatlan állapotáról, amely szerint az épület semmilyen részletében, sem az alkalmazott anyagok keresztmetszetében és rétegrendjében, sem azok sorrendjében nem felel meg az építési engedély alapját képező terveknek és előírásoknak. 2012. február 2-án a felperesek jogi képviselőjük útján tájékoztatták az I. rendű alperest, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Az I. rendű alperes a 2012. február 13-án kelt levelében valamennyi felperesi igényt elutasította, mert álláspontja szerint az ingatlan az építési engedélynek megfelel, a hibajelenségek a könnyűszerkezetes épület nem megfelelő használatából származnak. A felperesek az ingatlan romló állaga miatt 2012 nyarán az ingatlanból kiköltöztek. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlan falszerkezetének rétegrendje kívülről befelé haladva a következő: színvakolat nélkül dryvit rendszerű üvegszállal erősített bevonat, 5 cm polisztirol hőszigetelés, 1 réteg ragasztó, 1,0 cm betonyp lap, 1 réteg mezőgazdasági fólia, 10 cm közetgyapot hőszigetelés a falváz oszlopok között, és végül gipszkarton burkolat. Ezen rétegrend nem felel meg sem az építési engedélynek, sem az ÉMI A-242/1987. számú engedélynek. Mindezek alapján a perbeli épület kivitelezési hibás, a hibák rejtett hibának minősülnek. Az ingatlanban jelentkező páralecsapódás és az abból keletkező penészesedés döntő részét kivitelezési hiba okozta. A károsodáshoz hozzájárulhatott a használat nem megfelelő volta is. A perbeli családi ház kivitelezési hibái miatt fennálló értékcsökkenés - a súlyos szerkezeti hibák miatt - szakértői módszerekkel pontosan nem volt megállapítható. A javítás módja: a külső- és belsőoldali szerkezet módosítása a rétegrend átalakításával az ÉMI engedélynek, vagy az építési engedélynek megfelelő módon. Az épület kijavítható úgy is, hogy a falszerkezetet áttervezik oly módon, hogy a külső burkolat 1,0 cm vastagságú betonyp lap legyen. Ebben az esetben a külső burkolati réteg eltávolítása nem szükséges, a rossz helyen lévő mezőgazdasági fólia pedig eltávolítható belülről történő bontással, a külső burkolat megbontása nélkül. Az ÉMI engedély szerinti javítás költsége bruttó 2.811.000 Ft, míg az építési engedélyezési terv szerinti helyreállítás értéke 2.777.000 Ft.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét részben találta megalapozottnak. Az elsőfokú bíróság először a felperesek elsődleges keresetét, a régi Ptk. 210. § (1) és (3) bekezdésére alapított megtámadási jogát és a szerződés érvénytelenségét vizsgálta. A megtámadási határidők tekintetében úgy foglalt állást, hogy a 2012 januárjában beszerzett magánszakértői vélemény alapján vált ismertté a felperesek számára a rejtett hiba. Kiemelt jelentőséget tulajdonított az elsőfokú bíróság annak is, hogy az építési szakértelemmel rendelkező I. rendű alperes több alkalommal téves tájékoztatást adott a felpereseknek a vizesedés, páralecsapódás kiváltó okáról. 2010-ben pedig az I. rendű alperes érdekkörében eljáró **H. I.** a szigetelés megbontása után a hibajelenségek okául a helytelen használatot jelölte meg. Ezt követően a felperesek a szerződés megtámadása iránt 2012. április 6. napján, a megtámadási határidőn belül terjesztettek elő keresetet.

A megtámadás kapcsán az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a felperesek valóban tévedésben voltak-e a szerződés megkötésekor az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas voltáról, illetőleg arról, hogy az ingatlan minőségileg nem hibás. E körben az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét aggálytalannak ítélte meg és ez alapján megállapította, hogy a falszerkezetek rétegrendje nem felel meg sem az ÉMI engedélyben, sem az építési engedélyben foglaltaknak. Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes felkérésére eljáró **G. I.** igazságügyi és ingatlanforgalmi szakértő által készített magánszakvéleményt nem fogadta el. Kifejtette, hogy a magánszakértő a perbeli ingatlanon nem járt, a perbeli szakértő pedig a magánszakértői vélemény elkészültét követően végzett falszerkezet feltárást és készítette el a szakvéleményét. Az elsőfokú bíróság értékelte, hogy bár az I. rendű alperes építési vállalkozóként szakembernek minősül, a peradatok alapján az nem volt megállapítható, hogy a kivitelezést ő végezte, illetőleg a szerkezeti hibákról tudott volna, így nem bizonyított, hogy a felperesek tévedését ő okozta vagy felismerhette. A régi Ptk. 210. § (3) bekezdésében foglalt tényállási elemek azonban megvalósultak, a felek a szerződéskötéskor ugyanabban a téves feltevésben, azaz az ingatlan megfelelőségében, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltában, mint téves feltevésben voltak. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a szerződés érvénytelen. A régi Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot azonban nem volt helyreállítható, egyrészről mert a felperesek a II. és III. rendű alperesek jelzálogjogának törlésére irányuló keresetet nem terjesztettek elő, másrészt az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésben meghatározott jogvesztő határidőn túl ilyen kereset már nem is terjeszthető elő. Értékelte, hogy az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 6. pontja értelmében az érvénytelen szerződés alapján a kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítésére is csak kölcsönösen és egyidejűleg kerülhet sor. Továbbá hivatkozott az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 5/a. pontja 2. bekezdésére, mely szerint az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazása körében a bíróságot a kereset nem köti, csak nem alkalmazhatott olyan jogkövetkezményt, amely ellen valamennyi fél tiltakozik. A felperesek nem elleneztek az érvénytelenség egyéb jogkövetkezményeinek levonását. Mindezeket mérlegelve az elsőfokú bíróság a felek közötti adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította. Az érvénytelenség okának kiküszöbölésére pedig olyan módon látott lehetőséget, hogy az I. rendű alperest a kijavítás költségeiben marasztalta. Ezen összeg megfizetése esetén a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlya helyreállítható, a felperesek érdeksérelme kiküszöbölhető. Ezen összeg felhasználásával az ingatlan értékcsökkenése megszüntethető. A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján azt állapította meg, hogy az építési engedélynek megfelelő kijavítás az épület külső és belső burkolatának megbontásával és átalakításával az ítélelhozatalakorin árszinten 2.770.000 Ft-ot tesz ki. Értékelte, hogy az alperes által csatolt, a falszerkezet áttervezését tartalmazó építész által készített terv több ponton hibás, az javításra szorul az igazságügyi szakértő 67. sorszámú kiegészítő szakvéleménye szerint. Kitért az elsőfokú bíróság arra is, hogy az I. rendű alperes az 58. sorszámú végzésben foglalt bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, ezért a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 141. § (6) bekezdése alapján hozott határozatot, a 70. sorszámú végzésével pedig az I. rendű alperes igazolási kérelmét elutasította.

A törvényszék rámutatott arra, hogy a másodlagos kereset körében az I. rendű alperes elévülési kifogása megalapozott volt, a felperesek szavatossági igényüket csak 2013. február 25-én terjesztették elő, ugyanakkor az ingatlan rejtett szerkezeti hibájáról legkésőbb 2012 januárjában a szakértői vélemény kézhezvételekor már tudomást szereztek. Mindezek alapján a régi Ptk. 308. § (1) és (2) bekezdés, valamint 326. § (2) bekezdés alapján a szavatossági igényt keresettel már nem érvényesíthetik.

Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét 9.900.000 Ft-ban állapította meg. A marasztalási összeg

alapján rendelkezett a Pp. 81. §-a alapján a perköltség viseléséről, ez alapján kötelezte az I. rendű alperest az állam javára 166.620 Ft le nem rótt kereseti illeték megfizetésére. A felperesek teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. és 14. §-ai szerint a le nem rótt további 427.400 Ft kereseti illetéket az állam viseli. Az ingatlan rendeltetésszerű használatra való alkalmatlansága körében a felperesi kereset teljes mértékben megalapozottnak minősült, ezért e vonatkozásban az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felmerült és az állam által előlegezett 239.725 Ft és az I. rendű alperes által előlegezett szakértői díj viselésére is az I. rendű alperes köteles. A beruházások értékemelő hatása körében felmerült 127.368 Ft szakértői díjat az állam viseli a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. és 14. §-ai alapján. Úgy rendelkezett továbbá, hogy egyéb felmerült költségeiket a felek maguk kötelesek viselni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. rendű alperes terjesztett elő 73. sorszám alatt fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását és felperesek perköltségben marasztalását kérte. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára történő kötelezését kérte azzal, hogy az új eljárás során az elsőfokú bíróság egy másik tanácsa járjon el arra figyelemmel, hogy a 70. sorszámú végzésben az elsőfokú bíróság elutasította az I. rendű alperes igazolási kérelmét. Az I. rendű alperes kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat nem megfelelően mérlegelte, az aggálymentesnek nem tekinthető, többször kiegészített igazságügyi szakértői véleményre alapított ítélete téves. Sérelmezte, hogy az I. rendű alperest jogcím nélkül marasztalta 2.777.000 Ft megfizetésére. A szavatossági alapú kereset elutasításra került, ugyanakkor az elsőfokú bíróság nem jelölte meg, hogy mi lenne a marasztalás jogcíme. Arra utalt, hogy a helyreállítási munkák kijavítási munkát jelentenek, a kijavítás pedig csak szavatossági igényként értelmezhető, ez következik a régi Ptk. 305. § (1), 306. § (1) bekezdés b) pontjából. Sérelmezte, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő csak második alkalommal végezte el a teljes körű bontást, így kiegészítő szakvéleményre nem lett volna szükség és a kijavítási költségek megállapítása is realisabb lett volna, ha a szükséges feltárást már az első alkalommal elvégzi. A megállapított javítási költség pedig kétségtől az elévült szavatossági igény címén érvényesíthető. Sérelmezte, hogy az 58. sorszámú végzésben foglalt bizonyítási kötelezettsége tárgyában az igazolási kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította. Ebben arra hivatkozott, hogy a javítási munka költsége 1.301.304 Ft-ban is megállapítható lett volna. Hangsúlyozta, amennyiben szavatossági alapon kerülne marasztalásra, az épület kijavítását vállalja. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság egy jóval költségesebb kijavítási módból kiindulva, elévült szavatossági igény alapján marasztalta őt. A fellebbezéséhez 222.160 Ft illetéket fizetett meg.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, az I. rendű alperes perköltségben marasztalását indítványozták. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés érvénytelen a régi Ptk. 210. § (3) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság helytállóan alkalmazta az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 5. és 8. pontját, valamint az 1/2005. Polgári Jogegységi Határozatot. A követelés összszerszerűségét alapos szakértői bizonyítás alapján állapította meg. Az elsőfokú bíróság ítélete mindenben megfelelt tehát a jogszabályoknak, az ítélkezési gyakorlatnak és kielégíti az igazságosság követelményét is. Előadták, hogy nemcsak tetemes tartozást halmoztak fel az adásvétel kapcsán, hanem még a lakást sem tudják használni, egészségügyi problémáik is jelentkeztek. Az évekig tartó pereskedés anyagi tartalékaikat kimerítette, az elsőfokú bíróság a lehetséges jogi eszközöket figyelembe véve is a legenyhébb jogkövetkezményt alkalmazta az I. rendű alperessel szemben.

Az I. rendű alperes a fellebbezését a másodfokú tárgyaláson kiegészítette, sérelmezte a perköltségről

való rendelkezést azért is, mert álláspontja szerint a felperesek csak 27%-ban lettek pernyertesek, ehhez képest nem lettek marasztalva az I. rendű alperes javára. Továbbra is vitatta, hogy a felek ugyanazon közös téves feltevésben voltak. Álláspontja szerint csak szavatosság címén lett volna érvényesíthető a követelés, az pedig elévült.

Az I. rendű alperes fellebbezése a per fő tárgya tekintetében alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéssel a másodfokú bíróság is egyetértett.

Az I. r. alperes fellebbezési kérelmére figyelemmel az ítéletábra vizsgálta, hogy van-e olyan körülmény, ami szükségessé teszi az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság utasítását a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára. Az ítéletábra a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján lényeges eljárási szabálysértést nem észlelt az elsőfokú bíróság eljárásában. Az elsőfokú bíróság az I. r. alperes igazolási kérelmét a 70. sorszámú végzésében érdemi vizsgálat nélkül, jogerősen elutasította. Az I. r. alperes a 70. sorszámú végzés elleni fellebbezésében hivatkozhatott volna arra, hogy a bíróság alaptalanul utasította el az igazolási kérelmét. Fellebbezést azonban nem terjesztett elő, sőt fellebbezési jogáról a végzés kihirdetését követően lemondott.

Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes fellebbezésben arra, hogy az elsőfokú bíróság nem jelölte meg, hogy milyen jogcímen marasztalta őt. Egyértelműen a régi Ptk. 210. § (3) bekezdése az alapja a marasztalásnak. A felek a szerződéskötéskor ugyanabban a téves feltevésben, azaz az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas voltában, minőségi megfelelésében voltak, ezért a szerződés érvénytelen. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményeit alkalmazva az érvénytelen szerződést érvényessé nyilvánította, az érvénytelenség okának kiküszöbölésére pedig oly módon látott lehetőséget, hogy az I. r. alperest a kijavítás költségeiben marasztalta. Ezen összeg megfizetése esetén a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlya helyreállítható, a felperesek érdeksérelme megszüntethető. Mindezek alapján nem csak szavatossági alapon lehetett a felperesi igényt érvényesíteni, a kijavítás költségeiben való marasztalásra az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása, az érvénytelenség okának kiküszöbölése körében került sor.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a megtámadási határidő eltelt, ezért vizsgálni kellett azt is, hogy határidőben éltek-e felperesek a megtámadás jogával. Az elsőfokú bíróság a megtámadási határidő körében helyesen foglalt állást, részletesen meg is indokolta a jogi álláspontját. Rámutatott arra, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye is alátámasztotta azt, hogy az adásvételi szerződés tárgya, az ingatlan olyan hibában szenvedett, mely rejtett hibának minősül, amit a szerződéskötéskor, illetve azt megelőzően nem lehetett felismerni. A felperesek, amint vizesedést, penészesedést észleltek az ingatlanban, szóltak az I. rendű alperesnek. Az I. r. alperes hol egyedül, hol **H. I.** felelős műszaki vezetővel megnézte az ingatlant és úgy nyilatkoztak, hogy a probléma használati hibából ered, az ingatlant keveset szellőztetik. Az a körülmény azonban, hogy az ingatlan olyan súlyos szerkezeti hibában szenved, amely a rendeltetésszerű használatot kizárja, a 2012. január 23-án kelt magánszakértői véleményből vált ismertté a felperesek számára. Ilyen körülmények között helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperesek a tévedésükről, az ingatlan súlyos szerkezeti hibájáról hitelt érdemlően csupán a 2012. január 23-án kelt magánszakértői véleményből szereztek tudomást. Téves feltevés esetén az 1 éves megtámadási határidő akkor kezdődik, amikor minden szükséges körülménnyel tisztában lesz a jogosult, amikor a feltevés végleges megghiúsulása határozottan felismerhető (BH1975.121.). Márpedig ez a

magánszakvélemény megismerésétől következett be és ehhez képest a felperesek az igény érvényesítésével - figyelemmel a Ptk. 236. § (1) bekezdésére és a (2) bekezdés a) pontjára - nem késtek el.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 210. § (3) bekezdése alapján, hogy a felek a szerződéskötéskor ugyanabban a téves feltevésben voltak. Az I. rendű alperes a másodfokú tárgyaláson a 25.P.23.747/2012/7. sorszám alatti beadványban foglalt előadását tartotta fenn. Egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy nem saját kezűleg építette az épületet, hanem a **M.** Bt. volt az építkezés kivitelezője. Helyesen mutatott rá ezért az elsőfokú bíróság arra, hogy nem lehetett ítéleti bizonyossággal megállapítani, hogy az I. r. alperes a szerződés megkötésekor tudott volna a szerkezeti hibáról, így a felperesek tévedését ő okozta vagy felismerhette.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az épület kivitelezési hibája rendeltetésszerű használatra alkalmatlanságot jelent. Helyesen állapította meg azt is, hogy a szerződés tárgyában fennálló minőségi hiba a szerződés megkötésekor már fennállt, az ingatlan szerkezeti hibája pedig lényeges kérdésnek minősül, mivel a rendeltetésszerű használatot kizárja.

A Ptk. 210. § (3) bekezdése alapján érvénytelen szerződésre figyelemmel a továbbiakban azt kellett vizsgálni, hogy az érvénytelenség mely jogkövetkezményét lehet alkalmazni. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződéskötést megelőző állapot nem állítható helyre. Az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény 4. pontja értelmében az eredeti állapot helyreállításának a lényege, hogy az érvénytelen szerződés alapján kölcsönösen teljesített szolgáltatások visszatérítése is kölcsönösen és egyidejűleg történhet. Ebből következően csak az a fél követelheti eredményesen a neki visszajáró szolgáltatást, aki maga is képes és kész az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszatérítésére. A felperesek a teljes vételárat hitelből és állami támogatásból fedezték, az ingatlant a II-III. rendű alperes javára jelzálogjoggal terhelték. A felperesek az ingatlan tehermentesítését nem tudták vállalni, így a kapott szolgáltatás, a tehermentes ingatlan tulajdonjogának visszaszolgáltatására nem képesek. Az egyidejű teljesítés elvére figyelemmel arra sincs lehetőség, hogy a felperesek a vételár kézhezvételét követően utóbb tehermentesítsék az ingatlant. Erre figyelemmel valóban azt kellett vizsgálni, hogy a szerződés hatályossá, vagy érvényessé nyilvánítható-e.

Helyes az elsőfokú bíróság azon álláspontja és mindenben megfelel a Ptk. 237. § (2) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka megszüntethető. Ez pedig kétség kívül az elsőfokú bíróság által választott módon volt elhárítható, mert a perben kirendelt igazságügyi szakértő azt is megállapította, hogy az ingatlan értékcsökkenését szakértői módszerekkel összecszerűen nem lehet megállapítani, mivel a súlyos szerkezeti hibák miatt gyakorlatilag forgalomképtelen. Az elsőfokú bíróság tehát érdemben helyesen döntött, mikor a szerződés érvényessé nyilvánítása mellett akként számolt el a felek között, hogy az I. rendű alperest a kijavítás költségében marasztalta. Ezen összeg megfizetése esetén ugyanis a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlya helyreállítható és az ingatlan értékcsökkenése is megszüntethető.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyesen döntött a kijavítási költség összege felől is. Helytállóan állapította meg, hogy az aggálytalan szakvélemény alapján az építési engedélynek megfelelő kijavítás az épület külső és belső burkolatának megbontásával és átalakításával 2.770.000,- Ft-ot tesz ki. Az eljárás során az I. rendű alperes által 59. sorszám alatt csatolt műszaki tervet és költségvetést a szakértő megvizsgálta, és megállapította, hogy az I. rendű alperes által csatolt terv

több ponton hibás, javításra szorul, továbbá a tervezői költségvetés sem fogadható el a megfelelő javítás költségeként. Ezzel az I. rendű alperes nem értett egyet, ez azonban önmagában nem ok arra, hogy a szakvéleményt aggályossá tegye. Az elsőfokú bíróság a 64-II. sorszámú végzésével határidőt biztosított az I. rendű alperes részére, hogy további bizonyítási indítványt terjesszen elő a kijavítás műszaki tartalma és költsége körében. E vonatkozásban viszont határidőn belül nem tett eleget az I. rendű alperes a vállalásának, olyannyira nem, hogy még igazolási kérelmét is elkésztetten terjesztette elő. Miután az elkésztettségre tekintettel érdemi vizsgálat nélkül, jogerős végzéssel az elsőfokú bíróság elutasította az igazolási kérelmet, a perbeli szakértői vélemény megállapításait nem tették aggályossá az I. rendű alperes által megbízott építész által kidolgozott kijavítási tervben és költségvetésben foglaltak sem.

Az I. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő csak második alkalommal végezte el a teljes körű bontást, így a kiegészítő szakvéleményre nem lett volna szükség és a kijavítási költségek megállapítása is realisabb értékben alakulhatott volna, ha a szükséges feltárást már az első alkalommal elvégzi. Miután a vizsgálat módszerének a megválasztása a szakértő kompetenciája, ezért nem kifogásolható az igazságügyi szakértő által alkalmazott azon eljárás, mely szerint először szemrevételezéssel, majd a szakvélemény kiegészítése körében bontásos feltárást alapján határozta meg a rétegrendet.

A másodfokú bíróság egyebekben az indokolásból mellőzi a másodlagos kereset elbírálására vonatkozó részt, tekintettel arra, hogy az elsődleges kereset tárgyában marasztalás történt, ezért a másodlagos keresetre nem kellett áttérni.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel nem támadott részét a Pp. 228. § (4) bekezdése és 253. § (3) bekezdése alapján nem érintette, míg megfellebbezett rendelkezését a per főtárgya tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A perköltség keretében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét az érvénytelenségi keresetre figyelemmel 9.900.000,- Ft-ban állapította meg, de nem vette figyelembe az értéknövelő beruházás visszatérítése címén előterjesztett 1.000.000,- Ft megfizetésre irányuló keresetet. Ez utóbbi kereset elutasításra került, ezért az ítélet tábla az I. rendű alperes részére 50.000,- Ft ügyvédi munkadíjat állapított meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján, melynek megfizetésére az I-II. rendű felperes egyetemlegesen köteles.

Az elsőfokú eljárásban a 10.900.000,-Ft elsőfokú pertárgy értékre figyelemmel a felperesek teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (1) bekezdése és 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján 654.000,- Ft volt. Miután az eredeti állapot helyreállíthatatlansága nem róható fel a felpereseknek, így a másodfokú bíróság pernyertesnek tekintette a felpereseket a szerződés érvénytelenségére tekintettel, így a szerződéses érték (9.900.000,- Ft) alapul vételével az I. rendű alperes 594.000,- Ft illetéket köteles megfizetni az államnak a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. Az állam viseli a felperesek pervesztettségére eső 60.000,- Ft le nem rótt elsőfokú kereseti illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján.

Az elsőfokú bíróság szakértői díjjal kapcsolatos rendelkezésén nem változtatott a másodfokú bíróság. 127.368,- Ft szakértői díj a felperesek sikertelen eljárása folytán merült fel a beruházások értékemelő hatásának megállapítása vonatkozásában, ezért úgy ítélte meg - helyesen - az elsőfokú bíróság, hogy ezt a felperesek személyes költségmentessége folytán az állam viseli. Az állam által

előlegezett további 239.725,- Ft szakértői díj az ingatlan rendeltetésszerű használatra való alkalmatlansága körében merült fel, ahol a kereset teljes mértékben megalapozottnak minősült, ezért az e körben felmerült szakértői díj viselésére az I. rendű alperes köteles. Helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest az általa előlegezett további szakértői díj viselésére is, mert ez a szakértői díj a javítási költségekkel kapcsolatos szakvélemény kiegészítéssel összefüggésben merült fel. A kiegészítő szakvélemény díjának jogszerűsége az azt megállapító végzés elleni fellebbezésben sérelmezhető.

A másodfokú eljárásban az I. r. alperes pervesztes lett, a felperesek - mint egyetemleges jogosultak - javára megállapított másodfokú perköltség az őket képviselő ügyvéd munkadíjából áll, amelyet az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozott meg.

Budapest, 2017. május 3.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Darvas Zoltán s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tiszttviselő