

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr. Kalmár Katalin ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Spingár László ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen kártérítés iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2007. évi október hó 25. napján meghozott 5.P.21.046/2006/22. számú ítélete ellen a felperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a megfellebbezett részében helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül az I-II.r. alperes mint egyetemleges jogosultak részére megfizetni 40.000,- (Negyvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az állam részére az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására megfizetni 103.800,- (Egyszázháromezer-nyolcszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság az ítéletében a felperes keresetét elutasítva kötelezte a felperest az állam javára 314.900,- forint feljegyzett kereseti illeték, az alperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 280.000,- forint perköltség megfizetésére.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a perben "A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az alapperi iratokat is áttanulmányozva és az eljáró "B" igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértővel konzultálva arra a

meggyőződésre jutott, hogy a szerződéskötés időpontjában hibátlan teljesítés esetén a perbeli ingatlan reális forgalmi értéke 12.000.000,- forint volt.

A megállapított hibákkal - így az utóbb feltárt rejtett hibákkal együtt - az ügyletkötés pillanatában 8.000.000,- forint volt az ingatlan reális forgalmi értéke.

Ebből 710.000,- forintra tette a szabad szemmel is észlelhető hiányosságok értékcsökkentő hatását, míg a feltárt rejtett hibák értékcsökkentő hatását 3.200.000,- forint körüli összegben határozták meg.

Ebből következően az alperesek a reális forgalmi értékhez képest 33 %-kal a piaci ár alatt értékesítették a felperes részére az ingatlanukat.

A szakértői vélemény alapján alátámasztottnak látta az alperesek azon előadását, hogy a hibákról a felperest részletesen tájékoztatták, nem hallgatták el a szabványtól eltérést és az épület külső szigetelésének hiányát sem. A repedezett falakat is megmutatták, erre figyelemmel engedtek el az ingatlan vételárából 4.000.000,- forintot.

A hibák feltárását és az árleszállítást támasztja alá "C" tanúvallomása is, aki előadta, hogy a hirdetésre jelentkezve őt és vele együtt a helyszínen tartózkodó felperest az ingatlan állapotáról, annak hibáiról részletesen tájékoztatták, de a felperes maga is fedezett fel hiányosságokat.

Az I.r. alperes a szabványtól eltérő megoldásokat is ismertette.

A felperes ugyan jelen perben személyes meghallgatása során azt adta elő, hogy hibátlan házat vásárolt és a hiányosságokat nem ismerte.

Ugyanakkor az előzményi perben a felperes írásbeli ellenkérelmében és szóban is a "D" házaspár előadásával szemben arra hivatkozott, hogy felelősség nem terheli, mert a hibák észlelhetők voltak.

Az előzményi perben meghallgatott tanúk és a vevők előadásából az is kiderül, hogy a felperes mikor eladott, az ingatlant hibátlannak állította be, és az előnyeit tárta fel, így sikerült ilyen előnyös vételárat elérnie.

Ezzel szemben amikor vásárolt, akkor a hibáknak alaposan utána nézett és kellő megfontolás után úgy döntött, hogy a kialkudott vételáron az ingatlan hibásan is megfelelő a számára.

A megyei bíróság álláspontja szerint tehát a fentiekre figyelemmel az alpereseket csak az ügyletkötés pillanatában megvolt rejtett hibákért terhelné a felperes felé a felelősség.

Ezek, az alapozás nem megfelelő volta (800.000,- forint), a padozathiány javítása, újbóli tömörítés és padlófűtés cseréje (888.496,- forint) és a nedvesedés elleni szigetelés hiánya, amely miatt 41.000,- forint értékcsökkenés állapítható meg.

Az alperesek által nyújtott 4.000.000,- forint árleszállítás azonban fedezte az ügyletkötés pillanatában fellelhető, észlelt és rejtett hiányosságokat is, ezért az alperesek a felperesnek nem tartoznak szavatossági igény címén.

Az előzményi perben az eljáró másodfokú bíróság az ítélet indokolásában megállapította, hogy az ingatlan értékesítése során a felperes a hibákat a vevők elől elhallgatta, „holott a hibák jelentős részét 3 év használat után észlelni kellett volna”, emiatt a felperest a rejtett hibákat kivéve a tájékoztatási és együttműködési kötelezettség megszegése miatt marasztalta a másodfokú bíróság a hibák kijavításának költségében.

A megyei bíróság álláspontja szerint ha a felperes a hibák tekintetében a tájékoztatási és együttműködési kötelezettségének eleget tesz, úgy nagy valószínűséggel a 22.500.000,- forintos vételárat elérni nem tudta volna, ezért a vételárért a vevők méltán várhatták el a hibátlan állapotot. A felperes az előzményi perből eredő károsodását a rejtett hibákat kivéve önmagának okozta, ezért kártérítés címén a Ptk.339.§. (1) bekezdése figyelembevételével, utalással a Ptk.340.§. (1) bekezdésére is, az alperesekre ezt nem háríthatja át.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatása, keresetének leszállításával az alperesek 1.729.496,- forint és kamatai kártérítés jogcímén történő megfizetésére való kötelezése iránt.

Megismételve az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait előadta, hogy az előzményi perben az alpereseket perbe kívánta hívni, de ők beavatkozni nem akartak, pedig azt megelőzően a hibákra való tekintettel még vissza is akarták vásárolni az ingatlant, de mivel nem voltak hajlandók megfizetni a felperes beruházásait, így ez megghiúsult.

Az elsőfokú bíróság hibásan következtetett, mikor az ingatlanforgalmi szakvéleményben a szerződés időpontjában hibátlan teljesítés esetén 12.000.000,- forintos forgalmi értéket hasonlított össze a szerződéskötés

időpontjában megállapított hibákkal és rejtett hibákkal együtt a 8.000.000,- forintos értékkel, így a 4.000.000,- forintos különbség alapulvételével állapította meg, hogy az alperesek 33 %-kal a piaci ár alatt értékesítették az ingatlant.

A fenti megállapítás akkor lenne igaz, ha a rejtett hibákért is felperest terhelne a felelősség, ez a felelősség a bíróság ítélete szerint is az alpereseket terheli. A felperes az ingatlant az ügyletkötés időpontjában nem hibátlan állapotban vásárolta, amire a 12.000.000,- forint vonatkozik, hanem a látható hibák ismeretében. Álláspontja szerint az általa észlelt, az alperes által elmondott hibák, hiányosságok figyelembevételével a reális forgalmi értéket kell összehasonlítani a vételárral. Korrekt következtetést ebből lehet levonni a piaci árral kapcsolatban. Életszerűtlen lenne, ha a felperes ennyi hibával annnyival venné olcsóbban meg az ingatlant, mint amennyi a javítási költség lenne, amennyiben elméletiekben a rejtett hibákat ismerte volna, nemhogy 8.100.000,- forintért, egyáltalán nem vette volna meg az ingatlant.

A fentiek szerint álláspontja az volt, hogy a rejtett hibák kártérítési vonzatát az alpereseknek kell viselnie.

Az I-II.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyes tényállást állapított meg, ebből helyes jogi következtetést vont le. A felperes fellebbezése semmilyen új tény, körülményt nem tartalmaz, a fellebbezésben felhozottakat az elsőfokú bíróság már értékelte.

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§. (2) bekezdése értelmében a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között felülbírálván megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

Az ítéltábla álláspontja szerint a megyei bíróság a perben a szükséges és egyben elégséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp.206. §-ának megfelelően helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetésével és döntésének indokolásával is az ítéltábla teljes körűen egyetért.

A fellebbezéssel kapcsolatban kiemeli az ítéltábla - mint ahogy azt az elsőfokú bírósági ítélet indokolása is helyesen tartalmazza - hogy a szakértői vélemény alperesek és a felperes közt létrejött ügylet időpontjában az ingatlant összes hibájával, tehát a rejtett hibákkal együtt értékelve, annak

reális forgalmi értékét 8.000.000,- forintban állapította meg, melyből következően a felperest kár a rejtett hibák vonatkozásában sem érte.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletét a megfellebbezett részben - tekintettel annak helyes indokaira - a Pp.254.§. (3) bekezdése értelmében helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.78.§. (1) bekezdése alapján köteles a fellebbezési eljárásban pernyertes alperesek jogi képviseleti díjból álló perköltsége, míg a Pp.78.§. (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM. számú rendelet 13. §.(2) bekezdése alapján az eredménytelen fellebbezése folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Győr, 2008. évi szeptember hó 18. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
sk.
a tanács elnöke

Dr. Lezsák József sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária
bíró