

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Török Tamás pártfogó ügyvéd által képviselt (I.r. felperes neve) I.r., (II.r. felperes neve) II.r. és (III.r. felperes neve) III.r. felpereseknek - a (II.r. alperes neve) II.r. alperes és az általa képviselt (I.r. alperes neve) I.r. és (III.r. alperes neve) III.r. alperesek ellen hibás teljesítésből eredő igény érvényesítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2008. április 17-én kelt, 28.P.22.300/2007/14. számú ítéletével szemben a felperesek által 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A bíróság dr. Török Tamás pártfogó ügyvéd díját 12.000 (Tizenkettőezer) Ft + áfában, összesen 14.400 (Tizennégyezer-négyszáz) Ft-ban állapítja meg. A másodfokú bíróság felhívja a Fővárosi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a pártfogó ügyvédi munkadíjat utalja ki a pártfogó ügyvéd részére.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt 840.000 (Nyolcszáznegyvenezer) Ft fellebbezési illetéket és a pártfogó ügyvédi díjat az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A peres felek 2004. szeptember 28-án ingatlan adásvételi szerződést kötöttek. Eszerint az I.r. alperes eladta az I.r. felperesnek a ..., ... hrsz-ú ingatlant 14.000.000 Ft-ért. A II-III.r. felperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak, a II-III.r. alperesek pedig hozzájárultak ahhoz, hogy a javukra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. A felperesek 2004. októberében vették birtokba az ingatlant.

A 2004-2005. telén és 2005. tavaszán észlelt hibák, a fa szerkezeti elemek (lépcső, korlát) korhadása, a kapu elhúzása, festésének hiányossága, nyílászárók illesztésének hibája, a medence falának sérülése, gombásodás, a lakás kifűthetatlensége, a kazán leállása, vakolathullás, vízbefolyás kapcsán a III.r. felperes 2005. december 28-án kívánt szavatossági jogot érvényesíteni az alperesekkel szemben. 2006. január 4-én a II.r. alperes a III.r. felperes kifogásait visszautasította. A III.r. felperes 2006. február 3-án kelt, II.r. alpereshez intézett levelében közölte, amennyiben a II.r. alperes saját költségén a felsorolt hibákat nem javítja ki, eláll a szerződéstől. Az alperesek 2006. február 21-e és 2006. április 19-e között 661.000 Ft összegű javítási munkákat végeztek a házban. 2006. június 6-án a III.r. felperes ismételt írásban jelezte a hibákat a II.r. alperesnek azzal, hogy az egyetlen elfogadható megoldás a lakás visszaadása.

A felperesek 2007. február 22-én nyújtottak be keresetet a bírósághoz, amelyben kérték, hogy a bíróság a felperesek szerződéstől való elállása folytán kötelezze az alpereseket a vételár egyetemleges visszafizetésére oly módon, hogy 6.000.000 Ft kifizetése az I.r. felperes részére, 4.000.000-4.000.000 Ft a II-III.r. felperesek részére történjen. 2004. november 28-ától tartottak igényt a 14.000.000 Ft késedelmi kamatára.

Az alperesek arra tekintettel kérték a kereset elutasítását, hogy a követelés elévült.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította.

A felperesek pártfogó ügyvédjének díját összesen 21.600 Ft-ban, költségét 290 Ft-ban állapította meg azzal, hogy a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala az ítélet jogerőre emelkedését követően a pártfogó ügyvéd díját utalja ki.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a le nem rótt 840.000 Ft illetéket és a 21.890 Ft pártfogó ügyvédi díjat és költséget az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság az általa megállapított tényállás alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek Ptk. 305. § (1) bekezdésére alapított követelése elévült a Ptk. 308. § (1) bekezdésére, 308/A. § (1) bekezdésére, a Ptk. 326. § (2) bekezdésére és a Legfelsőbb Bíróság I. Polgári Gazdasági Elvi Döntésére figyelemmel. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek a birtokba adástól számított hat hónapon belül, illetve ezt követően a hiba felismerésétől számított három hónapon belül érvényesíthették volna szavatossági jogaikat. A felperesek nem igazolták, hogy határidőn belül a Ptk. 327. § (1) bekezdésében szabályozott módok valamelyikén megszakították volna az elévülést. A 2005. december 28-ai igényérvényesítés már elkészen történt. A felperesek 2006. februárjában teljesítést, kijavítást fogadtak el az alperesektől, tehát a felek a hibás teljesítéssel kapcsolatos jogvitájukat megegyezéssel kívánták rendezni. Ez ugyancsak az elévülési határidőn túl történt, az elévülés megszakítására már nem volt alkalmas. A felperesek a 2005. december 28-ai elállás helyett áttértek a kijavítási jogra, amiből az elsőfokú bíróság azt a következtetést szűrte le, hogy az elévülési határidőn túl

sem jött létre a felek közös akaratából az elállásnak megfelelő állapot. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a III.r. felperes által a személyes előadása során említett 2007. év során észlelt házsüllyedés az elállás korábbi időpontjára és az arra alapított igényérvényesítésre tekintettel nem volt érdemben vizsgálható. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy további tanúbizonyítást és szakértői bizonyítást, mint szükségtelent mellőzte a Pp. 3. § (4) bekezdése értelmében. A felperesek által közelebbről meg nem jelölt okirati bizonyítékok becsatolását pedig a 8-I. és II. számú végzésben megadott határidőn túli előterjesztésükre, vagyis elkéssettségükre tekintettel nem tartotta indokoltnak.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viselésére vonatkozó döntést mellőzte a Pp. 79. § (1) bekezdésére figyelemmel, míg a le nem rótt illeték és az állam által előlegezett költség viseléséről a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, 14. §-a alapján, a pártfogó ügyvéd díjának és költségének megállapításáról és viseléséről pedig a 7/2002.(III. 30.) IM rendelet 1. §-a, 5. § (1) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése alapján határozott.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és keresetüknek való helyt adást kérték. A felperesek fellebbezésükben a Ptk. 210. § (1) bekezdésére, 234. § (1) bekezdésére, 235. § (1) bekezdésére, 236. § (2) bekezdésére, 326. § (2) bekezdésére és 367. §-ára való hivatkozással érvényesítettek igényt. A felperesek álláspontja szerint a felajánlott bizonyítás lefolytatása nem lett volna mellőzhető. Kérték az általuk becsatolt videofelvétel figyelembe vételét.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás alapján kiegészítette a tényállást azzal, hogy az alperesek 2006. február 21-e és 2006. április 19-e között 661.000 Ft vállalkozói díjú javítási munkákat végeztek a házon. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg a bizonyítékok okszerű mérlegelésével. A további bizonyítást is helytállóan mellőzte, a tényállásból pedig helytálló jogi következtetéseket vont le. Az elsőfokú bíróság által megjelölt jogszabályi rendelkezések helyesek, s azokat helyesen is alkalmazta. Így helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperesek a birtokba vételtől számított hat hónapon belül érvényesíthettek volna szavatossági jogot, illetve e határidő leteltét követően a hiba felismerésétől számított három hónapos határidőn belül lehetett volna igényt érvényesíteni. Ily módon a 2005. december 28-ai igényérvényesítés elkésztett. Az alperesek az elévülési időn túl saját költségükön javítást végeztek, így a kijavított rész tekintetében az elévülési határidő a kijavítás befejezésétől, 2006. áprilisától újra kezdődött a Ptk. 308. § (3) bekezdése értelmében. E körben az igényérvényesítési határidő 2006. október 19-én letelt.

A III.r. felperes az elsőfokú eljárásban csupán előadta, hogy a ház süllyedését 2007-ben észlelte, azonban semmivel sem bizonyította az elsőfokú eljárásban, hogy a hiba ténye a birtokba adáskor fennállt, illetve a hiba 2007-ben volt felismerhető. E körben a bizonyítás a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felpereseket terhelte volna, figyelemmel a Ptk. 305. § (1) bekezdésére és a Ptk. 308/A. § (1) bekezdésére is.

A felpereseknek a fellebbezésben megjelölt, a Ptk. 367. § (1) bekezdésére és a Ptk. 210. §-ára alapított igénye a másodfokú eljárásban nem érvényesíthető, mert a Pp. 247. § (1) bekezdésébe, azaz a keresetváltogatás tilalmába ütközik.

A Fővárosi Ítéltábla a pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és viseléséről a 7/2002.(III. 30.) IM rendelet 1. §-a, valamint 5. § (1) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése alapján, míg a felperesek költségmentessége folytán le nem rótt illeték viseléséről a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

, 2008. október 22.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő