

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a ügyvéd1 (ügyvéd1 címe), 2007. november 15-től kezdődően pedig a ügyvéd2 (ügyvéd-pártfogó ügyvéd2 címe) által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r. és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek, a Dr. Mosonyi Géza ügyvéd (5000 Szolnok, Arany J. u. 16.) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, szavatossági igény érvényesítése és kártérítés iránt indított perében, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2007. szeptember 26-án meghozott 16.P.20.223/2007/26. számú ítélete ellen, a felperesek részéről 27. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az alperesnek egyetemlegesen 15 nap alatt 200 000 (Kettőszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy ügyvéd1 pártfogó ügyvéd díját az állam visel.

A felperesek személyes költségmentessége folytán feljegyzett 498 000 (Négyszázkilencvennyolcezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperesek a 2007. február 19-én előterjesztett keresetükben előadták, hogy a 2006. február 13-án megkötött adásvételi szerződéssel az alperestől 5 300 000 Ft vételárért megvették a ...i ...helyrajzi számú, szám alatti lakóház-ingatlannak az alperest illető 120/366-od tulajdoni hányadát, amely a tulajdonostársak között a birtoklás és használati jogok természetbeni megosztása alapján a közös tulajdonban álló lakóépület bal oldalán lévő bejárati ajtón megközelíthető, műszakilag elkülönült 2 szoba és mellékhelyiségekből álló önálló lakás és a hozzá tartozó melléképületrésznek a tulajdoni hányadhoz tartozó kizárólagos használatát tette lehetővé. Állításuk szerint az alperes a szerződést hibásan teljesítette, mert a lakás szigetelése nem megfelelő és abban villanykályhát nem lehet üzemeltetni. Hivatkozásuk szerint a falak vizesedésének oka az, hogy a szigetelés a természetes elhasználódás miatt tönkrement, amely hibát a bebútorzott, lambériázott lakás megtekintésekor a szerződéskötés előtt nem észlelhették. A szerződés megkötését követően azonban, még a lakás birtokba vétele előtt az épület hátsó külső falának 40-50 cm magasságban bekövetkezett vizesedését észlelő I.r. felperes számára az alperes azt a tájékoztatást adta, hogy az észlelt jelenség oka valószínűleg csőtörés volt. Ezzel a

tájékoztatással azonban az alperes a vevőket megtévesztette, ugyanakkor elhallgatta, hogy a lakás valójában belvizes, a falakat borító magas lambéria pedig a nedvesedés eltakarására szolgált.

Mindezekre hivatkozással a felperesek a keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az alperes az adásvételi szerződést hibásan teljesítette. Bejelentették, hogy a Ptk. 306.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a szerződéstől elállnak és kérték, hogy erre tekintettel a bíróság az eredeti állapotot állítsa helyre oly módon, hogy az alperes tulajdonjogának visszaállítása mellett kötelezze az alperest az általa ténylegesen felvett 5 100 000 Ft vételár 15 napon belül történő visszafizetésére, valamint abból 300 000 Ft-nak 2006. február 13-tól, 4 800 000 Ft-nak pedig 2006. április 15-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére. Kérték továbbá azt is, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlanban általuk elvégzett felújítási munkákkal összefüggésben felmerült 3 000 000 Ft költségük kártérítésként való megtérítésére is, annak a 2006. október 1-től járó kamataival együtt.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felpereseknek a perköltségében való marasztalását kérte. Tagadta, hogy az adásvétel tárgyát képező lakóház-részt a felperesek részéről állított rejtett hibával szolgáltatta volna. Állította, hogy a szerződéskötés során a felperesek nem kötötték ki, hogy a lakásnak száraz állapotúnak kellett volna lennie, ilyen tárgyú nyilatkozatot pedig ő sem tett. A felperesek - általuk sem vitatottan - a szerződés megkötése előtt az ingatlant megtekintették, annak szakemberrel történő megvizsgálását pedig - bár azt számukra eladóként felajánlotta - nem igényelték. A felperesek tehát az adásvételi szerződést a lakás állapotát ismerve kötötték meg.

Az alperes a védekezésében hivatkozott arra is, hogy a szerződéskötéskor a meghirdetett vételárból (6 500 000 Ft) a felperesek számára 1 200 000 Ft-ot engedett, továbbá utóbb, az I.r. felperes kérésére 200 000 Ft-tal hozzájárult a lakás falain a felperesek által elvégzetetett szigetelés költségeihez is. A 200 000 Ft-os hozzájárulására tekintettel pedig a felperesek 2006. március 16-án lemondtak a vele szemben valamennyi jogcímen és összegben érvényesíthető szavatossági igényükről. Ezért a felperesek vele szemben - álláspontja szerint - sem szavatossági-, sem kártérítési igényt jogszerűen nem érvényesíthetnek.

Az elsőfokú bíróság - a bizonyítási eljárás lefolytatását követően - meghozott ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 15 nap alatt 400 000 Ft perköltséget. A felpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díját pedig 4 800 Ft-ban állapította meg azzal, hogy azt, valamint az állam által előlegezett eljárási illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság a felek szerződésének okiratát készítő **R.G.** és **K.G.** tanúk vallomásai, valamint a csatolt okiratok alapján megállapította, hogy a felperesek ismerték a megvásárolt ingatlan állapotát, ezért számukra a falak vizesedése nem volt rejtett hiba. Azt pedig nem bizonyították, hogy az általuk megfogalmazott igénynek megfelelően az alperes azt vállalta, hogy számukra száraz lakást szolgáltasson. A felek között 2006. március 16-án írásban létrejött megállapodás alapján pedig az elsőfokú bíróság arra a megállapításra jutott, hogy annak aláírásával a felperesek a szavatossági igényérvényesítési jogukról kifejezetten lemondtak. Az elsőfokú bíróság értelmezése szerint a felek ebben a megállapodásukban egymásnak kölcsönösen engedve rendezték a felperesek által akkorra

már feltárt vizesedéssel összefüggő igényeket és ugyanakkor a felperesek megerősítették az adásvételi szerződésben tett nyilatkozatukat. Mivel pedig a felperesek a 2006. március 16-i megállapodásba foglalt nyilatkozatukat sikerrel nem tudták megtámadni, a szavatossági igényük érvényesítését tartalmazó kereseti kérelmük nem lehetett megalapozott. A felperesek kártérítési igénye vonatkozásában az elsőfokú bíróság a kereset elutasítását azzal indokolta, hogy a felperesek bírói kioktatás ellenére e körben bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő, ennél fogva nem tudták bizonyítani az alperes kártérítési felelősségének a Ptk. 310.§ és a 318.§ alapján történő megállapításához szükséges feltételeket (nevezetesen azt, hogy az alperes szerződésszegő, jogellenes magatartásával okozati összefüggésben őket kár érte).

Ez ellen az ítélet ellen a felperesek nyújtottak be fellebbezést a pártfogó ügyvédjük útján, amelyben a sérelmezett határozatnak a keresetük szerinti megváltoztatását kérték.

A tényállás megállapításával összefüggésben sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződést készítő **R.G.** ügyvéd tanúvallomását bizonyítékként értékelte. Hivatkoztak arra, hogy **R.G.** tanú érdektelennek több okból sem tekinthető, ugyanakkor velük szemben a szerződéskötéskor rosszhiszeműen járt el, a figyelmüket a vizesedési problémákra nem hívta fel. **K.G.** tanúvallomásának bizonyítékként való figyelembevételét pedig azért kifogásolták, mert ő a perbeli lakóház szigetelésének várható költségeire és a tetőfelújításra vonatkozóan tett értékelhető nyilatkozatot. Vitatták annak a megállapításnak a helyességét is, amely szerint a perbeli lakásnak éppen a vizesedés miatt volt „nyomott” a vételára. Érvelésük szerint, ha ezt a felek a vételár megállapításakor figyelembe vették volna, úgy azt a szerződésben szerepeltetniük kellett volna. Ezzel szemben fenntartották azt az állításukat, hogy őket a vizesedésről az alperes nem tájékoztatta. Abban az esetben ugyanis, ha az megtörtént volna, a II.r. felperes betegségére tekintettel a lakást nem vették volna meg. Hangsúlyozták, hogy az elsőfokú eljárás során a bíróság kérdésére kielégítő magyarázatot adtak arra vonatkozóan, hogy az utólagos szigetelési munkák költségeihez az alperes részéről 200 000 Ft hozzájárulás elvállalásakor miért tették meg az okiratba foglalt nyilatkozatukat. A fellebbezésben is állították, hogy annak csak az volt az oka, hogy „hátsó a konyhánál 1 m² vizesedés látszott”, nekik csak arról volt tudomásuk és ennek a hibának a megszüntetéséhez elegendőnek tűnt a 200 000 Ft árleszállítás.

A felperesek a fellebbezésükben kérelmet terjesztettek elő arra is, hogy a másodfokú bíróság méltányosságból mentesítse őket a perköltség viselése alól, ugyanakkor perköltség megfizetésére az alperest kötelezze, a részletesen előadott indokaikra tekintettel.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felpereseknek a másodfokú perköltségében való marasztalását kérte, lényegében az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett helyes indokok alapján.

A felek a másodfokú eljárás során tárgyalás tartását nem kérték. Ezért a Debreceni Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 256/A.§ (1) bekezdésének f) pontja és a (3), (4) bekezdései alapján.

A fellebbezés alaptalan.

A Debreceni Ítéltábla megállapítása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a perbeli jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta és annak alapján a tényállást helyesen állapította meg. A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben helytálló volt **K.G.** tanúvallomásának értékelése is. Annak a fellebbezési állításnak pedig, amely szerint **R.G.** tanúvallomása a tanú érdekeltsége miatt nem lett volna elfogadható, azért nem volt jelentősége, mert az elsőfokú bíróság a felperesek részéről kifogásolt ténymegállapításait nem csupán a hivatkozott tanú vallomására, hanem a perben csatolt olyan okiratokra alapozta, amelyek valóságát, valamint tartalmi valóságát a felperesek a per során nem kifogásolták.

A helyesen megállapított tényállásból az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetést vont le a felperesek igényérvényesítési joga - érvényes joglemondás folytán bekövetkezett - megszűnésére vonatkozóan. Érdemben helyes volt az arra alapítottan meghozott, a keresetet elutasító döntése is, amelynek az indokaival is mindenben egyetértett a másodfokú bíróság.

A felperesek ugyanakkor a fellebbezésükben olyan új tény, körülményt, vagy bizonyítékot nem hoztak fel, amely a helyes elsőfokú ítélet megváltoztatását megalapozhatta, indokoltá tehetette volna.

A fellebbezéssel összefüggésben azonban a Debreceni Ítéltábla az alábbiakra mutat rá:
A felperesek a keresetükben (a tulajdonjog visszaállítása mellett az alperesnek a vételár visszafizetésére kötelezését kérve) egyrészt az alperes hibás teljesítése miatti szavatossági igényüket, másrészt (3 000 000 Ft kártérítés iránti kérelmükben) az alperes hibás teljesítése miatti kártérítési igényüket kívánták érvényesíteni.
Az alperes szerződésszegését jelentő hibás teljesítést abban jelölték meg, hogy az alperes olyan lakóházat adott el számukra, amelynek felmenő falai a vízszigetelés_hiányosságai miatt vizesednek.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor helytállóan állapította meg, hogy a peres felek a 2006. március 16-án megkötött „Megállapodás”-ban az adásvételi szerződésüket közös megegyezéssel éppen az adásvétel tárgyát képező lakóház vizesedését okozó, a felperesek előtt tehát ismert hibájára tekintettel módosították.

A Ptk. 240.§ (3) és (4) bekezdése szerint a szerződést egyezséggel is lehet módosítani. Egyezség esetén a felek a szerződésből eredő vitás, vagy bizonytalan kérdéseket közös megegyezéssel úgy rendezik, hogy kölcsönösen engednek egymásnak. A 2006. március 16-án készült, a fellebbezési eljárásban sem vitatott tartalmú okiratban pedig a felek azt rögzítették, hogy az alperes által szolgáltatott „lakás főfalai (az utcafronti, a bejárati kapu felé eső oldali, valamint az udvar felé eső hátsó oldali) egyaránt felvizesedtek”. Kölcsönösen megállapították, hogy „a főfalak ezen felvizesedése annak következménye, hogy az épület említett főfalainak szigetelése természetes elhasználódás folytán tönkrement”. A felperesek pedig e megállapítások rögzítése után tettek olyan kijelentést, hogy miután az épület főfalainak szigetelési költségeihez való hozzájárulásként számukra az alperes 200 000 Ft-ot megfizetett, „a hibás teljesítéssel összefüggő szavatossági igényük teljes körűen rendezett”-é vált.

Mindezek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperesek az általuk a keresetben állított alperesi szerződésszegés ismeretében fogadták el az alperes teljesítését és azzal egyidejűleg nem tettek olyan tartalmú nyilatkozatot, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a szerződésszegésből eredő esetleges további igényeiket fenntartották. Éppen ellenkezőleg, azt jelentették ki, hogy „az ingatlan tulajdoni hányad adásvételével kapcsolatban eladóval szemben a jövőben semmilyen jogcímű vagyösszegezésű szavatossági igényt nem érvényesítenek”.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felek 2006. március 16-i „Megállapodás”-át a Ptk. 240.§ (3) és (4) bekezdései által szabályozott olyan egyezségnek kellett tekinteni, amellyel a felek a 2006. február 13-án kötött ingatlan adásvételi szerződésükkel összefüggésben felmerült, a keresetben hivatkozott hibából (lakásvizesedésből) eredő vitás kérdéseiket végleges jelleggel rendezték, amelynek keretében a felperesek joglemondó nyilatkozatot is tettek.

Ilyen körülmények között pedig nem volt jelentősége annak, hogy a felperesek a lakás vizesedését okozó szigetelési hibát már a szerződéskötés előtt ismerték-e, vagy az számukra csak utóbb válhatott felismerhetővé. Az egyezségkötéssel megvalósult szerződésmódosítással ugyanis a felperesek az alperes 200 000 Ft összegű teljesítését annak megállapítása mellett fogadták el megfelelőnek, hogy a megvásárolt lakás főfalai a szigetelés hibái miatt felnedvedtek.

Amiatt pedig, hogy az alperes a 200 000 Ft-ot - a felperesek által elismerten - a felperesek számára hiánytalanul megfizette, megvalósultak a felek megállapodásában foglalt joglemondó nyilatkozat hatályosulásának feltételei is, ezért a felek jogviszonyában a joglemondás is irányadóvá vált. Helyes következtetésre jutott tehát az elsőfokú bíróság ate tekintetben is, hogy miután a felperesek a 2006. március 16-i megállapodás aláírásával a szavatossági igényérvényesítésről lemondtak, a tulajdonjog visszaállítása és a vételár visszafizetése iránti kereseti igényük teljesítése is kizárt, mivel a felpereseknek ezt az igényét a Ptk. 207.§ (3) bekezdésében foglaltakból következően a határozott és kifejezett joglemondás megszüntette.

Alaptalanul sérelmezték a felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének a joglemondó nyilatkozatuk eredménytelen megtámadására vonatkozó megállapításait és indokolását is. A Ptk. 240.§ (3) és (4) bekezdésének rendelkezéseiből következően ugyanis az egyezséggel való szerződésmódosítás érvényességét nem érinti a feleknek az olyan körülményre vonatkozó tévedése, amely közöttük vitás volt, vagy amelyet bizonytalannak tartottak, még akkor sem, ha az egyezség megkötése után előkerült bizonyítékokkal a vitát, vagy a bizonytalanságot el lehetett volna háritani.

A felperesek pedig a fellebbezésükben sem hivatkoztak olyan, az elsőfokú bíróság által még el nem bírált tényre, vagy körülményre, amelyek a 2006. november 16-i „Megállapodás” sikeres megtámadását eredményezhették volna.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperesek a 2006. március 16-i megállapodás létrejöttét követően megalapozottan már nem támaszthattak olyan (szavatossági és azzal összefüggő kártérítési) igényt az

alperessel szemben az adásvételi szerződés hibás teljesítésére, az eladott lakás falazatának vizesedésére hivatkozással, amelyről korábban kifejezetten lemondtak. A felperesek egyezségbe foglalt joglemondása ugyanis e hibával összefüggésben végleg megszüntette az alperes szavatosságon alapuló kötelezettségeit, ebből következően a szerződésszegés, mint jogellenes magatartás hiánya kizárja az alperesnek a Ptk. 318.§ (1) bekezdése és a Ptk. 339.§ (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősségét is.

A felpereseknek az a fellebbezési kérelme pedig, hogy a másodfokú bíróság méltányosságból mentesítse őket az elsőfokú eljárásbeli perköltség megfizetésének kötelezettsége alól és a perköltség „megfizetésére” az alperest kötelezze, a következők miatt nem volt teljesíthető:

A felperesek az elsőfokú eljárás során teljes személyes költségmentességben részesültek, amelyre tekintettel - a Pp. 84.§ (1) bekezdése alapján - mentesültek az eljárási illetékek (kereseti- és fellebbezési illeték), valamint a számukra kirendelt pártfogó ügyvéd díja megfizetésének kötelezettsége alól. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a felpereseket nem is kötelezte az elsőfokú eljárással kapcsolatban felmerült ilyen költségek megfizetésére, annak ellenére, hogy a döntése alapján teljes mértékben pervesztesek lettek.

A perköltség viselésének a Pp. 78.§ (1) bekezdésében meghatározott az alól az általános szabálya alól azonban, hogy a pernyertes fél költségeinek a megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni, nem jelent kivételt az a körülmény, hogy a felperesek személyes költségmentességben részesültek. A Pp. 86.§ (3) bekezdése ugyanis kimondja, hogy a költségmentesség nem érinti az ellenfél javára megítélt perköltségek megtérítésének kötelezettségét.

Ebből következően a felperesek a pernyertes alperes igazolt perköltségei megfizetésének kötelezettsége alól a személyes költségmentességükre figyelemmel sem voltak mentesíthetők. A felperesek által hivatkozott személyes körülmények tehát csak a költségmentesség iránti kérelmük elbírálása során voltak figyelembe vehetők.

Az elsőfokú bíróság ezért megalapozottan és összegében is helyesen kötelezte a felpereseket az alperes elsőfokú perköltségének megfizetésére, azért a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget ennek az ítéleti rendelkezésnek a megváltoztatására sem.

Mindezekre tekintettel a Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek megtéríteni az alperes ügyvédi díjból eredő másodfokú perköltségét is, amelynek összegét a Debreceni Ítéltábla „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés a), b) pontjai, (5) bekezdés és a 4/A.§-a figyelembevételével, azonban a (6) bekezdést is alkalmazva, a rendelkező részben meghatározott összegben állapított meg, annak az értékelésével, hogy a másodfokú eljárásban tárgyalás tartására nem került sor.

A Debreceni Ítéltábla a Pp. 87.§ (1) bekezdése alapján - a Pp. 78.§ (1) bekezdésére hivatkozással - úgy határozott, hogy a pervesztes felperesek számára az elsőfokú eljárás

során kirendelt - a másodfokú bíróság részéről a fellebbezés előterjesztése után, kérelmére 2007. november 15-től felmentett - pártfogó ügyvédnek a másodfokú eljárásban felmerült díját az állam viseli.

A felmentett ügyvéd¹ helyett kijelölt ügyvéd² pártfogó ügyvéd pedig jogi képviselési tevékenységet nem fejtett ki, ezért a részére pártfogó ügyvédi díj megállapításáról határozni nem kellett.

Debrecen, 2008. szeptember 23.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-