

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kálmándy László ügyvéd által képviselt szám alatti lakos felperesnek a dr. Csenterics Ferenc ügyvéd által képviselt szám alatti lakos alperes ellen vételár megfizetése iránt a Váci Városi Bíróságon 2.P.21.203/2002. szám alatt folyt, és a Pest Megyei Bíróság 5.Pf.20.375/2009/5. számú ítéletével befejezett perében az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes 1999. május 8-án 9.500.000 forintért megvásárolta az alperestől a szám alatti ingatlant, majd a birtokbavételt követően festési és tapétázási munkálatokat végeztetett. A felperes a beköltözést követően egy-két hónap elteltével észlelte, hogy a bútorok mögött, illetve a falak és a mennyezet találkozásánál penészes foltok jelentek meg, azonban eredménytelenül kért az alperestől árleszállítást.

A felperes módosított keresetében az alperes hibás teljesítésére hivatkozva 1.300.000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, aki a kereset elutasítását kérte.

A bíróság jogerős ítéletében a keresetnek helyt adva 1.300.000 forint, és járulékai megfizetésére kötelezte az alperest a felperes részére.

A jogerős ítélet indokolása szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmas ingatlannak az az ingatlan minősül, amely függetlenül attól, hogy tulajdonosa milyen mértékben fűti, milyen mértékben használja, illetve milyen anyagból készültek a nyílászárói, nem

vizesedik, és nem penészesedik. A jogerős ítélet értelmében a felperes beköltözése óta nem merültek fel olyan körülmények, amelyek a normál használattal ellentétesek lennének, míg az nem róható a terhére, hogy meszelt fal helyett tapétát alkalmazott, illetve, hogy nem szellőztet folyamatosan, és, hogy az ingatlan vételekor nem építész szakértővel vizsgálattatta át a házat, és nem végeztetett hőtechnikai elemzést. A bíróság az eljárás során beszerzett szakvélemények alapján megállapította, hogy a szakértők által megjelölt hibák mindegyike fennáll, ezek erősítik a hibajelenségeket, a vizesedést és a penészesedést. A bíróság a penészesedés okaként elsősorban az aljzat és a lábazat szigetelésének nem megfelelő voltát tekintette. A bíróság dr. P. M. igazságügyi szakértő feltárást követő szakvéleményében foglaltakat elfogadta, mivel a szakvélemény megállapításait a többi szakvélemény erre vonatkozó feltárási vizsgálatok hiányában nem cáfolta. A jogerős ítélet szerint az alap nem megfelelő szigetelése során a falakba jutó víz már önmagában okozhatott penészesedést, de a többi szakértő által megállapított hiba, így a nem megfelelő rétegszerkezet és szellőzés, valamint a hőhidak szigeteletlensége ezt a jelenséget fokozhatta. A falak hőszigeteletlenségével kapcsolatos hibákat alátámasztotta M. E. építészmérnök hőkamerás méréseken alapuló magánszakvéleménye is.

A bíróság az árleszállítás megállapításánál figyelembe vette a különböző szakértők által megállapított hibákat, ezek kijavításának együttes összegét, és azt, hogy dr. S. P. igazságügyi szakértő szerint az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan 954.000 forinttal kevesebbet ért a kifizetett vételárnál. E körülmények mérlegelésével a felperes 1.300.000 forintos árleszállítás iránti kérelmét nem találta eltúlzottnak, mivel arra a következtetésre jutott, hogy ez az összeg alkalmas a hibák orvoslására.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 305. §-át, és a Pp. 206. § (1) bekezdését.

Érvelése értelmében tévesen jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemények önmagukban is alapot adnak a hibás teljesítés megállapítására. Kifejtette, hogy az igazságügyi felülvélemény szerint sem a dr. S. P., sem a dr. P. M. szakértők szakvéleményében megjelölt „hibák” nem okoznak önmagukban penészesedést. Arra hivatkozott, hogy az igazságügyi szakértői felülvélemény által cáfolt a bíróságnak az a megállapítása, miszerint a falak szigeteletlensége okozza a penészesedést. Sérelmezte a bíróság azon következtetését, miszerint nem merült fel a per során semmilyen olyan körülmény, amely a normál használattól ellentétes lenne, ezzel szemben arra hivatkozott, hogy az ... szakvéleménye végső

következtetésként azt rögzítette, hogy a lakásban kialakult penészesedés, illetve a nedvesedés az alacsony szellőzési levegőforgalommal hozható összefüggésbe. Szerinte ezt támasztja alá dr. V. J. szakértői véleménye is. Álláspontja szerint a bíróság önkényesen állapította meg a tényállást, és a rendelkezésre álló bizonyítékokból okszerűtlen következtetést vont le, ezért a jogerős ítélet megalapozatlan. Arra hivatkozott, hogy a koszorúk szigeteletlensége nyílt hibának tekintendő a szakértői vélemény szerint, ezért az ettől eltérő bírósági megállapítás indokolatlan. Szerinte az 1.300.000 forintos árleszállítás címén megítélt összegre semmilyen adat nem áll rendelkezésre, és a bíróság ennek megállapításánál olyan körülményeket vont mérlegelési jogkörébe, amelyek az árleszállítással nem hozhatók összefüggésbe. Előadta, hogy az értékcsökkenés mértékére kizárólag K. Z. szakértői véleménye áll a bíróság rendelkezésére, amely szakvéleményt azonban a bíróság az értékeléséből kizárt. Szerinte a bíróság iratellenesen hivatkozott arra, hogy dr. P. M. javítási költségként 1.301.982 forintot határozott volna meg, mivel a szakértő 1.131.982 forintot írt. Sérelmezte annak megállapítását is, hogy dr. S. P. szakértői véleményében a szerződés megkötésekor az ingatlan forgalmi értékét alacsonyabb összegben állapította meg mint a szerződéses vételár. Álláspontja szerint az árleszállítás összegének meghatározása nem vonható a bíróság Pp. 206. § (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörébe, mivel ennek megállapítása kifejezetten szakkérdés.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

Alaptalanul sérelmezte az alperes a felülvizsgálati kérelmében annak megállapítását, hogy hibásan teljesített.

Dr. S. P. P... számú szakértői véleménye szerint a penészesedés oka az épület nem kellően szakszerűen tervezésére és kivitelezésére vezethető vissza. Dr. P. M. szakértő az sorszámu szakértői véleményében megállapította, hogy a lakóépület rendeltetésszerű használatra nem megfelelő, az épület nedvesedését a helytelen szigetelés okozza. Dr. V. J. szakértő az sorszámu szakértői véleményében az épületben kialakuló vizesedést és penészesedést a hőhidak nem megfelelő hőszigeteltségére, és nem a lakók szellőzési magatartásával összefüggésbe hozható elégtelen szellőzési levegőforgalomra vezette vissza. Az sorszámu szakértői véleményében K. Z. szakértő is indokoltnak találta az „épület nedvesedése

következtében előálló penészesedés miatt érvényesíthető árleszállítás" alkalmazását.

Mindezen szakértői véleményekre figyelemmel a bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és jutott arra a következtetésre, hogy az alperes hibásan teljesített.

A másodfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének is eleget tett, és részletesen megindokolta, hogy a beszerzett szakértői vélemények alapján milyen megfontolások eredményeként állapította meg az alperes hibás teljesítését. Megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felülvélemény dr. S. P. szakértő megállapításait nem cáfolta, és jogszabálysértés nélkül fogadta el a helyszínen feltárást végző dr. P. M. igazságügyi szakértő megállapításait is.

Megalapozottan állapította meg a bíróság, hogy az eljárás során nem merültek fel olyan körülmények, amelyek a normál használattal ellentétesek lennének, és jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy egy viszonylag új építésű családi ház, amely 1982-ben kapta meg a lakhatási engedélyt nem vizesedhet és penészesedhet.

Alaptalanul sérelmezte az alperes a felülvizsgálati kérelmében az árleszállítás mértékének megállapítását is.

Dr. P. M. szakértő a szakértői véleményében ugyan 1.131.982 forintban határozta meg a javítási költséget, azonban arra hivatkozva, hogy a felperes által megvásárolt ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, a felperes jogszerű igényét 1.587.982 forintban állapította meg. Tévesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy valótlán az az ítéletben rögzített megállapítás, miszerint dr. S. P. az ingatlan forgalmi értékét alacsonyabb összegben állapította meg mint a szerződéses vételár, miután a szakértő 8.546.000 forint piaci értéket határozott meg, míg a módosított tényállás szerint a felperes ténylegesen 9.500.000 forint vételárat fizetett meg az alperesnek.

A bírói gyakorlat értelmében (BH 1995.212.), ha a jogosult szavatossági jogként árleszállítást igényel, a bíróságnak a jogvita eldöntésénél a szerződésben kikötött vételárból kell kiindulnia, a dolog forgalmi értéke és a hiba kijavítási költsége csak az árleszállítás mértékének megállapításánál számba jöhető tényező lehet. A bíróság ennek megfelelően azt vizsgálta, hogy az ingatlan szavatossági hibái milyen mértékben sértik a felperesnek a hibátlan teljesítéshez fűződő érdekét, és ez az érdeksérelem a szerződésben kikötött vételár milyen összegű csökkentésével orvosolható. A bíróság ebben a körben a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló

és okszerű mérlegelése eredményeként állapította meg az árleszállítás mértékét. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének (az ún. felülmérlegelésnek) pedig nincs helye (BH 1999.44.).

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte az alperest a felperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2010. február 25.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Pethőné Dr. Kovács Ágnes s.k. bíró