

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a dr.Rádi Ildikó ügyvéd ... által képviselt ... I.r. és ... II.r. felperesnek a dr.Nónay György ügyvéd ... által képviselt ... I.r., és ... II.r. alperesek ellen kártérítés iránt a Sátoraljaújhelyi Városi Bíróságon 6.P.20.010/2006. számon indult, és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 2008. március 27-én meghozott 2.Pf.20.272/2008/3. számú részítéletével részben befejezett perben, a részítélet ellen az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.272/2008/3. számú részítéletét közbenső ítéletnek is tekinti, azt hatályon kívül helyezi, és a Sátoraljaújhelyi Városi Bíróság 2007. október 19-én kelt 6.P.20.010/2006/40. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az alpereseknek 200.000,- /kétszázezer/ Ft + Áfa másodfokú, és 100.000,- /százezer/ Ft + Áfa felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi továbbá a felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg az államnak az adóhatóság külön felhívására 365.400,- /háromszázhatvanötezer-négyszáz/ Ft fellebbezési és 189.000,- /száznolcvankilencezer/ Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A s-i, 931. hrsz. alatt felvett, belterületi, 531m²-es „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada az alperesek

közös tulajdonában állt. A felperesek azt, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, a 2003. szeptember 10-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták, a több részletben kifizetett 8.250.000,-Ft vételár ellenében. 2003. november 15-én léptek az ingatlan birtokába.

2004. december 22-én, elsődlegesen a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságának, és amiatt a perbeli ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, 4.650 000 Ft visszafizetése iránt, másodlagosan hibás teljesítés miatt, a vételár leszállítása iránt keresetet nyújtottak be.

Az elsőfokú bíróság a 6.P.20.863/2004/14.számú ítéletével az elsődleges keresetnek részben helyt adva, az alpereseket 4.250 000 Ft egyetemleges megfizetésére kötelezte.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a 2.Pf.22.404/2005/2.számú végzésével az ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróság, a fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett 6.P.20.010/2006/7. számú részítéletével a szerződés érvénytelenségének megállapítása, a szintén fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett 6.P.20.010/2006/12. számú részítéletével az árleszállítás iránti keresetet is elutasította.

A felperesek utóbb, végleges, a Ptk.205.§(4)bekezdésére, valamint a Ptk.318.§(1) bekezdésére hivatkozással kártérítés címén előterjesztett, a perbeli ingatlan vételára és tényleges forgalmi értéke közötti különbözetnek, 4.250.000,- Ft és kamatainak, továbbá egyéb kiadásaiából eredő, összesen 1.839.948,-Ft és kamatainak megfizetése iránti igényét is az elsőfokú bíróság elutasította.

Határozatának indokolásában kifejtette: a peres eljárás során rendelkezésre álló szakértői vélemények alapján megállapította, hogy az alperesek hibásan teljesítettek. A perbeli ingatlanon lévő felépítmény 1950-es években épült részének földmije, illetve tetőszerkezete azonnali beavatkozást igényelt. A birtokbaadáskor az nem volt lakható állapotban. E hibás teljesítés miatti kártérítési igény tekintetében ezért az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az alperesek a hibátlan teljesítés érdekében megtették-e mindazt, ami az adott helyzetben általában elvárható volt. A szolgáltatás természete, a hiba jellege és a szerződéskötés körülményei alapján úgy ítélte, hogy az alpereseket felróhatóság nem terheli. Maguk sem

tudtak, és mint nem szakembereknek nem is kellett tudniuk ugyanis arról, hogy a teherhordó szerkezetek minősége nem megfelelő. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az I.r. felperes személyes előadásából, az ingatlant vétel céljából megtekintő, más személyek tanúvallomásából azt is megállapította, hogy az alperesek a tájékoztatási kötelezettségeiknek is eleget tettek. Rámutatott, hogy a felépítmény felújításán, illetve korszerűsítésén részt vevő szakemberek, az alperesi családtagok nyilatkozatai, valamint a szakértők véleménye is azt támasztotta alá, hogy a földem és a tetőszerkezet hiányosságai nem szakértői szemmel is, az ingatlan megtekintésekor, észrevehetőek voltak. Az épület hibáinak szándékos eltitkolását mindezek alapján az alperesek terhére megállapítani nem lehet. Rámutatott, hogy éppen az építészeti kérdésekben járatlan felperesek mulasztottak, amikor a számukra kiemelt jelentőségű jogügylet megkötésekor szakembert nem vettek igénybe.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. Kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy 30 nap alatt fizessenek meg, mint egyetemleges jogosultaknak a felperesek részére, 2.550.000,-Ft-ot és annak 2004. április 24-től a kifizetésig járó késedelmi kamatait. Ezt meghaladóan, az értékcsökkenésre alapított kártérítési keresetet elutasító rendelkezést helybenhagyta.

A további kártérítési kereset körében - a perköltségre is kiterjedően - a másodfokú bíróság, az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította egyúttal a peres felek másodfokú költségeit, illetve az állam által előlegezett jogorvoslati illeték összegét.

Ítéletének indokolásában hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság fellebbezéssel nem támadott ténymegállapítása szerint az alperesek hibásan teljesítettek, az ingatlanon álló felépítmény földem és tetőszerkezete ugyanis veszélyes állapotú volt. A szolgáltatás hiányossága miatt bekövetkezett értékcsökkenésnek, illetve a hiba kijavítási költségének, mint a hibás teljesítéssel összefüggésben álló kárnak a megtérítése, a Ptk.310.§-a alapján követelhető. A 21. számú felperesi beadvány, illetve a 28. számú jegyzőkönyv is azt tartalmazza, hogy a felperesek részben erre alapítva terjesztették elő kártérítés iránti keresetüket.

A peres eljárást megelőzően lefolytatott, előzetes bizonyítási eljárás során beszerzett aggálytalan szakértői vélemény alapján a

felperesek vagyonában beállott értékcsökkenést a másodfokú bíróság bizonyítottanak tartotta. Annak mértékét a kifizetett vételár és a szolgáltatott ingatlan tényleges forgalmi értékének különbözeteként megjelölt 4.250.000,-Ft-ban határozta meg. A Ptk.340.§ /1/ bekezdésében írt, a felpereseket terhelő kárenyhítési kötelezettség elmulasztása miatt azonban csak a követelt kártérítési összeg 60%-ának, 2.550.000,-Ft megtérítésére kötelezte az alpereseket.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával ellentétben, a tájékoztatási kötelezettségre vonatkozó Ptk.205.§ /4/ bekezdése helyett, az adásvételi szerződésekre irányadó Ptk.367.§ /1/ bekezdésében foglaltak alapján vizsgálta az alperesek, mint eladók szerződéskötés kori magatartását. Az I.r. alperes személyes nyilatkozata alapján arra következtetett, hogy az alperesek az általuk eladott ingatlan azon lényeges tulajdonságára, hogy a felépítmény egy része sárba rakott kőből épült, a felperesek figyelmét nem hívták fel. Márpedig az előzetes bizonyítási eljárás során beszerzett szakértői véleményből kitűnik, hogy a sárba rakott kőből készült főfalak szilárdsága kevéssel jobb minőségű, mint a vályogfal. A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy önmagában az a körülmény, hogy az alperesek másoknak tájékoztatást adtak a főfalak építőanyagáról, nem bizonyítja a felperesek tagadásával szemben, a felperesekkel szembeni tájékoztatási kötelezettség teljesítését.

Rámutatott arra, hogy a felépítmény alapja megerősítésének szükségességére vonatkozó tájékoztatást is elmulasztották az alperesek. A felperesek ugyan azt személyesen észlelhetnék, hogy történt "mellébetonozás", arról azonban nem tudtak, hogy a falak biztonsága érdekében az alapmélyítésére nem került sor.

A másodfokú bíróság, mindezekre tekintettel, az alpereseket terhelő tájékoztatási kötelezettség elmulasztása miatti, az elsőfokú bíróság által korábban nem vizsgált keresetösszegezésének elbírálása végett további bizonyítás lefolytatását rendelte el.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be. Kérték annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Előadták, hogy a támadott határozat a Ptk.205.§-át, a Ptk.367.§ /1/ bekezdését, a Ptk.310.§-át, a Ptk.339.§ /1/ bekezdését, a Pp.215.§-át, a Pp.253.§ /3/ bekezdését és a Pp.247.§-át sérti. Utaltak arra, hogy a 28. számú tárgyalási jegyzőkönyv 20. oldalán a felperesek kifejezetten hangsúlyozták, hogy a kártérítési igényük független az elutasított szavatossági igénytől. A fellebbezésükben is kizárólag a tájékoztatási kötelezettség elmulasztására hivatkozással kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a felperesek kereseti kérelme szerinti alperesi marasztalást. Utaltak arra is, hogy az elsőfokú eljárás során vitatták az értékcsökkenés megállapításának alapjául figyelembe vett szakértői véleményben

írt, tényleges forgalmi értéket. A szakértő ugyanis azt, az összes értékcsökkentő tényező, így a felperesek által elismerten látott hibák figyelembevételével állapította meg. Az alperesek állították, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, azaz a Pp.206.§(1)bekezdésében foglaltak értelmében, a másodfokú bíróságnak a tájékoztatási kötelezettségük teljesítésére kellett volna következtetnie. Utaltak arra is, hogy a falazat kötő anyaga, a rendelkezésre álló szakértői vélemény szerint, a perbeli ingatlanon álló épület lakhatóságát nem befolyásolta. Hangsúlyozták, hogy a hibás teljesítés tényének bizonyítása mellett előterjesztett kártérítési igény tekintetében a felpereseknek, az alperesek rosszhiszemű magatartását kellett volna bizonyítaniuk. Állították, hogy a szerződésszerű teljesítés érdekében úgy jártak el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható volt. Rámutattak arra is, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a kedvező ár mellett a felpereseket az is késztette, hogy az ingatlan a munkahelyükhöz közel fekszik. Előadták, hogy a felperesek nem tájékoztatták őket a tetőtér beépítési szándékukról, és azt maguk is elismerték, hogy a tetőzet cseréjét, pár évi bentlakást követően szükségesnek tartották.

A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős részítélet hatályban fenntartását indítványozták. Vitatták az alperesek által megjelölt jogszabálysértéseket.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, mert a Pp.275.§ /2/ bekezdése értelmében kizárólag e keretek között vizsgálhatta.

Mindenekelőtt megállapította, hogy a Pp.270.§ /1/ bekezdése alapján alkalmazandó Pp.213.§ /2/ és /3/ bekezdésében foglaltak értelmében, a másodfokú bíróság határozata -tartalmánál fogva - közbenső ítéletnek is tekintendő. A másodfokú bíróság ugyanis mind a Ptk.310.§-a, mind a Ptk.367.§(1)bekezdése alapján úgy ítélte meg, hogy a felperesi keresetek jogalapja fennáll. A tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával összefüggésben előterjesztett kereset tekintetében azonban az összekszerűség további, elsőfokú bíróság általi vizsgálatát még szükségesnek tartotta.

A Legfelsőbb Bíróság ezért, nem látta akadályát annak, hogy a támadott jogerős határozatot teljes körűen, mint jogerős közbenső-, illetve részítéletet vizsgálja felül.

Megállapította, hogy a másodfokú határozat az alábbiakra tekintettel jogszabálysértő.

Nem vitás, hogy a felperesek által előterjesztett kereset ellentmondásos. A 28. számú jegyzőkönyv 19. oldalán rögzítettek szerint, kártérítésű igényük jogalapjaként, a Ptk.310.§-ra is hivatkoztak. Ugyanakkor a 20.oldalon rögzített nyilatkozat azt tartalmazza, hogy igényük független az elutasított kártérítési igénytől. Az alperesek kárt okozó, felróható magatartását az őket terhelő tájékoztatási kötelezettség elmulasztásában jelölték meg. Állították, hogy az ingatlan állapotának ismerete hiányában fizettek 4.250.000,-Ft-tal magasabb vételárat a tényleges forgalmi értéknél. Ezért merültek fel további kiadásai, amelyek összegét 1.839.948,-Ft-ban határoztak meg.

A fellebbezésükben, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a keresetük szerinti marasztalást kérték arra hivatkozással, hogy bizonyították az alperesek tájékoztatási kötelezettségének elmulasztását és az azzal okozati összefüggésben keletkezett káraikat.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint, az alperesek helyt állóan hivatkoznak arra, hogy a Pp.253.§(3) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság már csak a megelőzően ismertetett fellebbezés keretei között vizsgálhatta volna felül az elsőfokú bíróság határozatát. Kizárólag az alpereseket terhelő tájékoztatási kötelezettség teljesítését, illetve elmulasztását igazoló bizonyítékok mérlegelésére volt mód. A hibás teljesítéssel összefüggésben keletkezett károk az eljárás tárgyát nem képezhették.

A Legfelsőbb Bíróság szerint az alperesek megalapozottan sérelmezték azt is, hogy az eljáró bíróság a tájékoztatási kötelezettség teljesítésére vonatkozó bizonyítékokat is a Pp.206.§(1) bekezdését sértve, okszerűtlenül mérlegelte, és ez az érdemi döntésre kihatott.

A peres felek szerződésének 1. pontjából kitűnik, hogy a felperesek a perbeli ingatlant ismert, megtekintett állapotban vásárolták meg. Az I.r. felperes személyesen adta elő a 2005. február 23-án tartott tárgyaláson, hogy tudomással bírtak arról, hogy a perbeli ingatlanon álló ház az 50-es években épült és felújításra szorul. Elismerte azt is, hogy az alperesek tájékoztatták őket arról, hogy az elsőként épített épületrész kőből készült, ahhoz utóbb épült a nyári konyha, illetve téglából a veranda. Az I.r. felperes

kijelentette azt is, hogy észlelték a lábazat betonnal történt megerősítését, láttak a falazaton repedéseket is. Az ház korára, és a S.-on, ezzel egy időben épült házak ismert állapotára tekintettel azonban a repedéseknek nem tulajdonítottak jelentőséget. Az I.r. felperes azt sem vitatta, hogy jártak a padlástérben is, látták, hogy a tetőzet is pár év múlva felújításra szorul.

Az önkormányzati hitel, illetve a banki hitel folyósítását megelőző értékbecslésben foglaltak, az elsőfokú eljárás során rendelkezésre álló szakértői vélemények ismeretében, a V. A. igazságügyi szakértő által készített szakvélemény alapján is arra kell következtetni, hogy az alpereseket a tájékoztatási kötelezettség elmulasztása nem terheli. Az említett szakértő 4.4. pont alatti megállapítása szerint, a földem hibái szemmel láthatóak voltak. Szakértelem hiányában azonban, e hibák alapján, a peres felek nem következtethettek az épület veszélyességére, azt nem volt módjuk felismerni. A szakértői vélemény 4.2. pontja egyébként azt is tartalmazza, hogy a felépítmény, összességében, nem volt lakhatatlan, életveszélyes, illetve bontásra érett állapotú.

A perben tanúként meghallgatott más, az ingatlant vétel szándékával megtekintő személyek tanúvallomása is azt támasztja alá, hogy a felperesek a Ptk.367.§(1)bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatást megkapták. Tagadásukkal szemben, a felek közötti négy szemközt folytatott tárgyalások ellenére, az alperesi tájékoztatási kötelezettség teljesítése bizonyított. Amennyiben a felpereseknek a szerződés révén egyáltalán kára keletkezett, az nem az alperesek magatartásával, hanem saját szerződéskötés körüli gondatlan magatartásukkal áll okozati összefüggésben. Mivel a felperesek nem voltak szakemberek, az életükben fontos jelentőségű ügylet megkötése előtt, az észleltekből levonható következtetésekhez szakember segítségét kellett volna igénybe venni.

A Legfelsőbb Bíróság, a kifejtettek alapján, a Pp.206.§(1) bekezdését, a Pp.252.§(3) bekezdését, a Ptk.367.§(1) bekezdését, a Ptk. 339.§(1) bekezdését sértő jogerős határozatot teljes egészében hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp.270.§ /1/ bekezdése, illetve 239.§-a és a 78.§ /1/ bekezdése alapján rendelkezett az alpereseket megillető másodfokú és felülvizsgálati eljárás során felmerült, a jogi képviselő munkadíjából álló perköltségek megtérítéséről.

A peres felek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illetéket a felperesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. /Itv./ 59.§ /1/ bekezdése, illetve 6/1986. /VI.26./ IM. rendelet 13.§-a alapján kötelesek megtéríteni.

Budapest, 2008. november hó 26. napján.