

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Szobonya Gergő ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. **felpereseknek** a dr. Posta Attila ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. **alperesek** ellen hibás teljesítés iránti perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. szeptember 10. napján kelt 6.P.21.061/2005/70. számú ítélete ellen a felperesek részéről 71.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja.

Köteles az I-II.r. alperes 30 napon belül egyetemlegesen megfizetni az I-II.r. felperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 2.100.000 (kettőmillió-egyszázezer) forintot és ezen összeg után 2007.március 21.napjától kezdődően a kifizetés napjáig terjedően minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot.

Mellőzi az I-II.r. felpereseknek az I-II.r. alperesek részére 4.000.000 (négy millió) forint tőketartozás után 2005.július 5.napjától 2007.március 21.napjáig terjedő időre, valamint 1.000.000 (egymillió) forint tőketartozás után 2005.július 5.napjától kezdődően fizetendő késedelmi kamat megfizetésére szóló marasztalását.

Kötelezi az I-II.r. felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I-II.r. alpereseknek mint egyetemlegesen jogosultaknak 920.000 (kilencszázhuszezer) forint tőketartozás után 2005.július 5.napjától 2007.március 21.napjáig terjedő időre minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot.

Az I-II.r. felperes által az I-II.r. alperesek részére 15 napon belül megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 700.000 (hétszázezer) forintba leszállítja.

Ezt meghaladóan az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az I-II.r. felperes 15 napon belül egyetemlegesen megfizetni az I-II.r. alperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 350.000 (háromszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az I. és II.r. felperesek többszörösen módosított keresetükben végül elsődlegesen a Ptk.210.§.(1) bekezdése alapján tévedés jogcímén megtámadták a köztük, valamint az I. és II.r. alperesek között 2004. április 18. napján a **Helység 1**, ... szám alatti ingatlanra vonatkozóan megkötött adásvételi szerződést, és kérték az eredeti állapot helyreállítását. Másodlagosan árleszállítás jogcímén kérték az I. és II.r. alpereseket 5.000.000,- forint visszafizetésére kötelezni.

Ezzel kapcsolatban előadták, hogy az alperesek az ingatlan állapotát illetően megtévesztették őket, ők hibátlan ingatlant kívántak megvásárolni.

A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában hangsúlyozták, hogy a lakóháznál a hibajegyzékben tételesen feltüntetett hibák állnak fenn, a padozat süllyedt, a válaszfal alapok megsüllyedtek és a pince vizesedik. Ezen túlmenően az ingatlanok statikai hibái vannak, falpenészedés, valamint az ablak párásodik.

A felperesek az alperesi viszontkereset elutasítását kérték.

Az I. és II.r. alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint az egyes hibák kijavítása elől nem zárkóztak el, illetve az általuk is javítani kívánt hibákat meghaladóan a felperesek további hibabejelentései alaptalanok.

Hivatkoztak arra, hogy a felperesek általuk előadottan a megjelölt hibákat legkésőbb 2005. július 15. napjáig észlelték, így az egy éves megtámadási határidőt elmulasztották.

Egyben viszontkeresetet terjesztettek elő 4.000.000,- forint tőke után 2005. június 17-től 2007. március 27-ig járó, valamint 1.000.000,- forint után 2005. június 17-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai és 10 darab relaxa sötétítőfüggöny kiadására vonatkozóan.

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperesek keresetét elutasította.

Kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül adják ki az I. és II.r. alperesnek a **Helység 1**, ... szám alatti ingatlanban található 10 darab relaxa sötétítőfüggönyt 38.500,- forint értékben.

Kötelezte az I. és II.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen 15 napon belül fizessenek meg az I. és II.r. alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 4.000.000,- forint tőke után 2005. július 5. napjától 2007. március 21. napjáig járó és 1.000.000,- forint tőke után 2005. július 5. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezte az I. és II.r. felpereseket, hogy egyetemlegesen 15 napon belül fizessenek meg az I. és II.r. alperesek részére 900.000,- forint perköltséget.

Megállapította, hogy a 900.000,- forint kereseti illeték és a 44.250,- forint viszontkereseti illeték az állam terhén marad.

Ítéletének jogi indokolása szerint elsődlegesen a tévedésre alapított megtámadási keresetet bírálta el.

A tévedés a szerződés érvénytelenségét eredményezi. Tévedésre azonban eredménnyel csak akkor hivatkozhatnak a felperesek, ha a szerződést megtámadták. A Ptk. 236.§.(1) bekezdése szerint a megtámadási határidő egy év és ez a határidő a Ptk.236.§.(2) bekezdés a./ pontja értelmében a tévedés, megtévesztés felismerésekor kezdődik.

A felperesek saját nyilatkozatából egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan valamennyi általuk hivatkozott hibáját legkésőbb 2005. július 15-én már felismerték.

Ugyanakkor előadásukból az is megállapítható, hogy a keresetlevélben hivatkozott tévedés lényegében abból állt, hogy a felperesek nem voltak tisztában az ingatlan hibáival. Mivel valamennyi hiba ismertté vált 2005. június 15-én, az egy éves megtámadási határidő is ezen időponttól számítandó. Ennek megfelelően a 2009. június 11-én a bírósághoz érkezett 67. sorszám alatti felperesi beadványban közölt megtámadás elkészt.

Ezt követően a megyei bíróság a másodlagos kereseti kérelmet, a hibás teljesítést vizsgálta.

Álláspontja szerint hibás teljesítés kizárólag a 62. sorszám alatti és a peres felek által sem kifogásolt szakértői szakvélemény alapján megállapítható rejtett hibák esetében

áll fenn. A Ptk.305/A.§. (1) bekezdése szerint a felperesek nem hivatkozhatnak olyan hiányosságra, hibára, amelyet a szerződéskötés időpontjában ismertek, vagy ismerniük kellett.

A peradatok szerint a felperesek több alkalommal megtekintették a szerződéskötést megelőzően az ingatlant, arról számos fotót készítettek, majd átadás-átvételi jegyzőkönyvet is aláírtak. Így a bíróság álláspontja szerint a használatból és karbantartás elmaradásából eredő hiányosságra a felperesek eredménnyel nem hivatkozhatnak.

Nem találta alaposnak a megyei bíróság a felperesek azon további hibákra történő hivatkozását sem, amelyek egyszerű szemrevételezéssel jól láthatók - udvar betonozása, kerítés állapota vagy a víznyelő akna fedelének rozsdásodása, a konyhai munkalapok és járólapok állapota, a csapszerelvények és a kád állapota -.

Ezeket a hibákat a felpereseknek ismerniük kellett, és e hibák ismeretében fogadták el az alperesi teljesítést.

A megyei bíróság tényként állapította meg, hogy statikai hiba, hiányosság nem áll fenn, ezt a beszerzett két igazságügyi műszaki szakértői szakvélemény is megállapította. Így az erre történő felperesi hivatkozás alaptalan.

A Ptk.306.§.(1) bekezdés a./ pontja szerint hibás teljesítés esetén a jogosult elsősorban kijavítást, vagy kicserélést követelhet. A kijavítás elsősorban az eladót, vagyis az alpereseket terheli.

A Ptk.306.§.(1) bekezdés b. / pontja szerint árleszállításra csak akkor tarthatnak igényt a felperesek, ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joguk, illetőleg az alperesek a kijavítást nem vállalják, vagy az megfelelő határidőn belül a jogosultnak okozott jelentősebb kényelmetlenség nélkül nem végezhető el.

A megyei bíróság megállapította, hogy az alperesek a kijavítást felajánlották. Az igazságügyi szakértői szakvélemény szerint a kijavítás lehetséges. A felperesek előadását meghaladóan arra nincs peradat, hogy a kijavítás olyan jelentős kényelmetlenséggel járna, amely annak elvégzését lehetetlenné tenné. Az alperesek által felajánlott javítást a felperesek megakadályozták. Ez azt jelenti, hogy a felperesek keresete az árleszállítást illetően sem alapos, mert a Ptk.306.§.(1) bekezdés b./ pontjára alapított kereseti kérelem csak akkor lehet eredményes, ha a Ptk.306.§.(1) bekezdés a./ pontja szerinti szavatossági jogérvényesítést eredménytelenül kísérelték meg a felperesek.

A megyei bíróság alaposnak találta az alperesek viszontkeresetét a visszatartott összesen 5.000.000,- forint vételárral kapcsolatos kamatfizetés vonatkozásában a Ptk.298.§. a./ pontja és 301. §. (1) bekezdése alapján, míg a 10 darab relaxa sötétítőfüggöny kiadására vonatkozó igényt a Ptk.115.§.(1) bekezdése és 193.§.(1) bekezdése alapján figyelemmel az adásvételi szerződés 6. pontjára is.

Az ítélet ellen az I. és II.r. felperesek fellebbezést nyújtottak be, melyet a Pf.3. sorszámú jegyzőkönyvben módosítottak.

Elsődlegesen kérték a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését az esetben, ha az ítélet tábla azt állapítja meg, hogy nem áll rendelkezésre elegendő peradat a megalapozott döntéshez.

Másodlagosan kérték megállapítani, hogy a Ptk.210.§.(1) bekezdése alapján megtámadásuk folytán a felek között létrejött szerződés érvénytelen és ez alapján az eredeti állapotot helyreállítani.

Harmadlagosan kérték megállapítani, hogy az elállási joguk jogszerű gyakorlásával a felek közötti szerződést felbontották és ez alapján az eredeti állapot helyreállítását indítványozták.

Negyedlegesen az árleszállítás szavatossági igénynek történő helyt adást és az I. és II.r. alpereseket kérték kötelezni 3.100.000,- forint és ezen összeg után 2007. március 21. napjától kezdődően a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni. Egyben kérték az alperesek viszontkeresetének a teljes elutasítását.

Fellebbezésük indokolása szerint a megyei bíróság a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos igényüket azért utasította el, mivel a megtámadási határidőből kikéstek. E körben hivatkoztak arra, hogy az alperesek velük szemben viszontkeresettel éltek a késedelmi kamat vonatkozásában. Így a felek közötti szerződésből eredő követeléssel éltek, amely ok miatt a Ptk.236.§.(3) bekezdésének második mondata alkalmazható, a felperesek kifogás útján a megtámadási jogukat akkor is gyakorolhatják, ha a megtámadási határidő már letelt.

Erre figyelemmel az érvénytelenség miatt gyakorolt megtámadásuk nem volt elkésett, azt kifogásként kellett volna az elsőfokú bíróságnak elbírálni.

Hangsúlyozták, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben voltak. Ilyen rejtett hibákkal rendelkező lakóházat nem kívántak megvásárolni. Tévedésüket pedig az alperesek okozták, de legalábbis ezt felismerhették, hiszen ők az ingatlant éveken keresztül használták.

Mivel a megyei bíróság a szerződés érvénytelenségét nem vizsgálta, ezért esetlegesen az ítélet hatályon kívül helyezése és új eljárás lefolytatása is felmerülhet.

A hibás teljesítés körében nem értettek egyet a megyei bíróság jogi álláspontjával. Kiemelten hivatkoztak arra, hogy az alperesek hibás teljesítése egyértelműen megállapítható, ezt az elsőfokú bíróság is tényként rögzítette.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mivel nem engedélyezték a felperesek az alperesek általi kijavítást, ezért a jogszabály rendelkezése szerint a további szavatossági igényre nem térhetnek át. E körben kizárólag a kijavítással okozott kényelmetlenségre hivatkozik az ítélet, a további áttérési okokat meg sem említi.

Álláspontjuk szerint a jogszabály akkor is lehetőséget ad az áttérésre, ha aránytalan többletköltséget eredményez a kijavítás, továbbá figyelembe kell venni a szerződésszegés súlyát is.

Az alperesek ugyan írásban vállalták a kijavítást, de a jogi képviselőjük által írt levélben csupán 300.000,- forint értékű kijavítást jelöltek meg. Amikor a 4.000.000,- forint összeg az ügyvédi letétből kifizetésre került az alperesek részére 2007. évben, akkor megkísérelték az alperesek általi kijavítást, de ez nem vezetett eredményre, az alperesek továbbra is csak 300.000,- forint értékben akartak javítást eszközölni. Ugyanakkor a szakértői véleményből kiderül, hogy a rejtett hibák kijavítási költsége 3.080.000,- forint. Egyértelműen látszik, hogy az alperesek által vállalt javítás meg sem közelíti a tényleges javítási költséget. E körben hivatkoztak a BH 2004. 182. szám alatt közzétett eseti döntésre, amely szerint a jelentős költséget igénylő és rövid idő alatt ki nem javítható hiba általában megalapozza a jogosult elállási jogát.

A fentiekre figyelemmel megítélésük szerint jogszerűen gyakorolták elállásukat és amennyiben ez nem elfogadható, akkor az árleszállítás iránti igényüknek kétséget kizáróan helyt kell adni.

Vitatták a megyei bíróságnak az alperesek viszontkeresetével kapcsolatos álláspontját is. Hangsúlyozták, hogy az alperesek hibás teljesítésére figyelemmel joggal tartották vissza a fennmaradó vételárrészt. E körben hivatkoztak a Ptk.306.§.(4) bekezdésére, amely szerint a jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja.

Álláspontjuk szerint az elállásukra és a megtámadásra tekintettel az eredeti állapotot is helyre kell állítani, így kamat semmiképpen nem jár az alpereseknek.

A reluxák vonatkozásában hangsúlyozták, hogy 2007.évig egyetlen alkalommal sem követelték ezen ingóságok kiadását az alperesek. Ezek kizárólag a perbeli ingatlanban használhatók, és az ingatlan átadásákor nem volt szó arról, hogy a reluxákat le kell szerelni és ki kell adni az alpereseknek.

Az I. és II.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérték.

Hangsúlyozták - a megyei bíróság jogi álláspontjával egyezően - hogy tévedésre eredményesen csak a Ptk.236.§.(1) bekezdésben meghatározott megtámadási határidőn belül lehet hivatkozni, amely határidő a tévedés, vagy a megtévesztés felismerésével kezdődik.

A felperesek előadásából egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan valamennyi hibáját legkésőbb 2005. július 15. napjával felismerték, így az egy éves elévülési határidő ekkor megkezdődött, tehát a felperesi szerződés megtámadás elkészt.

Előadták, hogy a felperesek az alperesekhez írt levelükben elállásra is hivatkoztak. Elállásra pedig csak érvényesen létrejött szerződés esetén kerülhet sor, a felperesek pedig több alkalommal elismerték a szerződés érvényes létrejöttét.

Nem értettek egyet a felperesek azon fellebbezési érvelésével, hogy a megyei bíróságnak a megtámadást a viszontkereset vonatkozásában kifogásként kellett volna elbírálnia.

Hangsúlyozták, hogy a kifogásként való figyelembevétel nem vonatkozhat a szerződés egészére, mivel a kifogást legfeljebb az alperesi viszontkövetelés erejéig terjeszthette volna elő felperes.

Helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy a felperesek az adásvételi szerződés megkötését megelőzően meggyőződtek az ingatlan állapotáról, felmérték és adottságaival tisztában voltak. A Ptk.305/A.§.(1) bekezdése szerint tehát a felperesek nem hivatkozhatnak olyan hiányosságokra, hibákra, amelyeket a szerződés időpontjában ismertek, vagy ismerniük kellett volna. Nem hivatkozhatnak eredménnyel azon további hibákra sem, amelyek egyszerű szemrevételezéssel jól láthatók voltak. Ezt is helyesen állapította meg a megyei bíróság.

Statikai hibája az ingatlannak nincs, ezt két igazságügyi műszaki szakértői szakvélemény is megállapította. Ugyanakkor a felperesek nem fogadták el "C" féle javítási ajánlatot a helyreállítási munkák vonatkozásában. A felperesek tehát magatartásukkal megakadályozták a felmerült hiányosságok kijavítását, valamint az állaghibákat, hanyagságuk okán megsokszorozták, amely felpereseknek felróható eredményből eredő károkat felperesek maguk kötelesek viselni.

A felperesek fellebbezése az árleszállítás körében az alábbiak szerint alapos.

Az ítélet tábla a felperesek fellebbezésének elbírálása során elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárásban mi volt a felperesek véglegesen fenntartott kereseti kérelme.

Az elsőfokú eljárásban a felperesek a 67. sorszámú iratukban a korábban már többször módosított kereseti kérelmüket akként módosították, hogy elsődlegesen a szerződés megtámadására hivatkoztak a Ptk.210.§.(1) bekezdése alapján, mivel az adásvételi szerződés megkötésekor tévedésben voltak. Másodlagosan fenntartották a 33. és 35. sorszámú beadványukban az 5.000.000,- forint árleszállítás megfizetésére vonatkozó igényüket. Más kereseti kérelmük a tárgyalás berekesztését megelőzően nem volt.

A Pp.247.§.(1) bekezdése kimondja, a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet.

A fentiek alapján a felperesek módosított harmadlagos fellebbezési kérelme, amely annak megállapítására irányult, hogy elállási jogukat jogszerűen gyakorolták és így a szerződést felbontották, teljes egészében megalapozatlan, mivel a felperesek véglegesen fenntartott keresetében az elállás nem szerepel. Így a másodfokú eljárásban a felhívott jogszabályi rendelkezés alapján keresetmódosításra jogi lehetőség nincs. Ezért az ítélet tábla érdemben ezen fellebbezési kérelemmel nem foglalkozott.

Érdemben nem alapos a felperesek fellebbezése a Ptk. 210. § /1/ bekezdésére - tévedésre - alapított szerződés megtámadása körében sem.

A megyei bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy a hibás teljesítés és a szerződés érvénytelensége nem azonos fogalmak.

A Ptk. 210. § /1/ bekezdésében meghatározott tévedés - mint akarati hiba - a szerződés megtámadását akkor teszi lehetővé, ha az lényeges körülményre vonatkozott, és azt a

másik fél okozta, vagy felismerhette. A megtámadásnak csak akkor vezethet eredményre, ha e két feltétel együttesen fennáll.

Helyes a megyei bíróság azon jogi álláspontja is, hogy tévedésre csak akkor hivatkozhatnak eredményesen a felperesek, ha a szerződést megtámadták.

A Ptk. 236. § /1/ bekezdése értelmében a megtámadási határidő egy év, és ez a határidő a Ptk. 236. § /2/ bekezdés a./ pontja alapján a tévedés, megtévesztés felismerésekor kezdődik.

A felperesek az elsőfokú eljárásban személyesen úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlan valamennyi általuk kifogásolt hibáját legkésőbb 2005. július 15. napján már felismerték (5. számú jegyzőkönyv 2. oldal 4. bekezdés). Mivel valamennyi hiba ismertté vált 2005. július 15. napján, így az egyéves megtámadási határidő ezen időponttól számít. A felperesek pedig az ezzel kapcsolatos megtámadási jogukat a 67. sorszámú iratukban jelentették be, amely 2009. június 11. napján érkezett a bíróságra. Így helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy a felperesek az egyéves megtámadási határidőt elmulasztották.

Az ítéltábla ugyanakkor osztotta a felperesek azon fellebbezési érvelését, hogy a Ptk. 236. § /3/ bekezdése értelmében a megtámadási jogukat kifogás útján gyakorolhatták, akkor is, ha a megtámadási határidő már letelt.

E vonatkozásban a Ptk. 236. § /3/ bekezdés utolsó mondata kimondja, a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt.

A megtámadási határidő után előterjesztett kifogás azonban nem tekinthető egyenértékűnek a szerződés megtámadásával, mert a keresettel szemben való védekezést szolgálja, hatása a kereseti követeléshez igazodik.

Helyesen hivatkoztak az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben arra, hogy a kifogás nem vonatkozik a szerződés egészére, a kifogást legfeljebb az alperesi viszontkövetelés erejéig terjeszthették volna elő a felperesek (BH. 2003.412.).

Egyértelmű a bírói gyakorlat abban is, hogy a kifogás útján érvényesített megtámadási jog nem vezethet a felperes marasztalására, következménye legfeljebb az alperessel szemben támasztott követelés elenyésztetése. Rendszerint nem kerülhet sor a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállítására. (BH. 1997.392.).

A fentiek alapján tehát a felperesek kizárólag az alperesek általi viszontkereset ellenében terjeszthettek elő kifogást, mely megalapozottsága esetén sem vezethetne (az érvénytelenség mellett) az eredeti állapot helyreállítására.

A peradatok szerint a felperesek a megtámadás okaként az alperesek hibás teljesítését jelölték meg, amire a Ptk.306.§-ára alapított keresetük tekintetében hivatkoztak. A felperesek e vonatkozásában a Pp.164.§./1/ bekezdésén alapuló bizonyítási kötelezettségüknek sem tettek eleget, semmivel nem bizonyították, hogy az alperesek tudva a hibákról a szerződéskötéskor szándékosan félrevezették őket.

Az ítéltábla az árleszállítás körében osztotta a felperesek fellebbezési érvelését.

Azt a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy a Ptk. 306. § /1/ bekezdés a./ pontja értelmében a kijavítás elsősorban az eladót, vagyis az alpereseket terheli.

Téves jogi álláspontot foglalt el azonban akkor, amikor azt állapította meg, hogy az alperesek a kijavítást felajánlották, az pedig olyan jelentős kényelmetlenséggel nem járna, amely annak elvégzését lehetetlenné tenné, de a kijavítást a felperesek megakadályozták. Így a Ptk. 306. § /1/ bekezdés b./ pontjára alapított kereseti kérelem nem lehet eredményes, ha a Ptk. 306. § /1/ bekezdés a./ pontja szerinti szavatossági jogérvényesítést eredménytelenül kísérelték meg a felperesek.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az alperesek valóban felajánlották a felpereseknek a hibák javítását "C" útján. Ez az árajánlat (5.sorszámú jegyzőkönyvhöz A/4. alatt csatolva) azonban kb. 300.000 Ft-os javítási költségre vonatkozott anyag és munkadíjat is figyelembe véve. Az ebben szereplő munkák csak töredéke a peres felek és a megyei bíróság által is elfogadott 62. sorszám alatti "D" igazságügyi szakértő által készített szakvéleményben szereplő javítási munkáknak. A szakértő az ingatlan rejtett hibáinak javítási költségét - anyag és munkadíjat is figyelembe véve - 3.080.000 Ft-ban határozta meg.

Ehhez képest az alperesek által felajánlott kb. 300.000 Ft értékű javítás nyilvánvaló nem megfelelő, illetve a javítási munkák jellegére is figyelemmel a felperesek vonatkozásában jelentős kényelmetlenség nélkül nem lehet elvégezni, hiszen nagy alapterületű padozat bontásról, parketta bontásról, csempe és lapburkolat bontásról, illetve ezek javításáról van szó. Így a felperesek a Ptk. 306. § /1/ bekezdés b./ pontjában meghatározott árleszállításra jogszerűen térhettek át.

Az árleszállítás körében az ítéletábra elfogadta az elsőfokú eljárásban beszerzett "D" által készített alap- és kiegészítő igazságügyi szakértői szakvéleményt (62. és 68. sorszám), amelyet a peres felek sem vitattak, és azt a megyei bíróság is elfogadta ítélezése alapjául. Ezen szakvéleményben a szakértő megállapította, hogy az árleszállítás összege a tétélesen megjelölt rejtett hibákra figyelemmel 3.100.000 Ft.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a peres felek az ingatlan 20.500.000 Ft-os vételárából 5.000.000 Ft-ot letétbe helyeztek "A" ügyvédnél. Ezen letétből a felperesek hozzájárulásával 4.000.000 Ft kifizetésre került az I.r. és II.r. alperesek részére 2007. március 21. napján, míg a fennmaradó 1.000.000 Ft a felperesek jogi képviselőjénél "B"-nél került ügyvédi letétbe azzal, hogy ez az összeg szolgál fedezetül a perbeli adásvételi szerződéssel kapcsolatos szavatossági hibákért érvényesített javítás költségei kifizetésére (17. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 1. bekezdés).

A Ptk. 306. § /4/ bekezdése kimondja, a jogosult kijavításig, vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja.

A fentebb már hivatkozott 62. sorszámú igazságügyi szakvélemény alapján tényként állapítható meg, hogy a rejtett hibák javítási költségét a szakértő 3.080.000 Ft-ban határozta meg.

Mivel a felperesek korábbi keresetükben - 2008. június 5. napjáig - javítást kértek szavatossági igényként, ezért a felhívott jogszabályi rendelkezés alapján ezen időpontig a 3.080.000 Ft-ot a javítási költség ellentételezéseként jogszerűen tarthatták vissza. Így ezen összeg vonatkozásában az alperesek részére kamat nem jár, mivel a felperesek

késedelembe nem estek. A 4.000.000 Ft-ból fennmaradó 920.000 Ft körében azonban a felperesek, mivel a Ptk. 298/a. §-a értelmében késedelembe estek, a megyei bíróság által is meghivatkozott Ptk. 301. § /1/ bekezdése értelmében ezen összeg után kötelesek késedelmi kamatot fizetni.

A felperesek a fennmaradó 1.000.000 Ft-ot nem fizették ki az I.r. és II.r. alperesek részére, az ügyvédjüknel jelenleg is letétben van. Ezen összeg után kamat az alperesek részére azért nem jár, mivel az ítéltábla a felperesek árleszállítás iránti fellebbezését 3.100.000 Ft vonatkozásában megalapozottnak találta. A fentiek alapján az ítéltábla árleszállítás jogcímén a fennmaradó 2.100.000 Ft megfizetésére kötelezte az I.r. és II.r. alpereseket egyetemlegesen. Ezen összeg vonatkozásában a kamatfizetés kezdő időpontját 2007. március 21. napjában határozta meg, mivel ekkor került az alperesek részére az utolsó vételár részlet kifizetésre.

Az ítéltábla nem osztotta a reluxák kiadásával kapcsolatos felperesi fellebbezési érvelést. Az ítéltábla e körben mindenben osztotta a megyei bíróság helyes jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat. A felperesek fellebbezésében felhozott indokok nem alkalmasak a megalapozott elsőfokú döntés megváltoztatására.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján megváltoztatta.

Az ítélet megváltoztatása kihatással volt az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegére, ezért az ítéltábla annak összegét a Pp. 81. § /1/ bekezdése alapján - a pernyertesség, illetve pervesztesség arányának megfelelően - leszállította.

Az ítéltábla a másodfokú perköltségről a Pp. 81. § /1/ bekezdése alapján a pernyertesség, illetve pervesztesség arányának megfelelően rendelkezett.

A peres eljárásban mindegyik peres fél teljes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 81. § /1/ bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM. számú rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Győr, 2010.évi június hó 10. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró