

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Csomós Lilla Annamária ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű, **I.rendű felperes neve** II. rendű, **I.rendű felperes neve** III. rendű felperesnek - a Bárándy és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: ifj. dr.Gábor László ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű, **II.rendű alperes neve** II. rendű alperes ellen **szavatossági igény érvényesítése** iránti perében a Pest Megyei Bíróság 2010. február 4-én meghozott 13.P.23.677/2004/74. számú ítélete ellen a felperesek 78., az alperesek 76., 77. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 100.000 (egyszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy az állam javára, az adóhatóság külön felhívására az ott írt időben és módon fizessenek meg egyetemlegesen 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Módosított keresetükben a felperesek hibás teljesítésére alapítottnan az alperesek arra kötelezését kérték, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 8.500.000 Ft árleszállítást és annak 2003. december 26. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát, továbbá 790.000 Ft bontási költséget, 1.000.000 Ft olajtartály és szennyezés-mentesítési költséget és 2003. decembertől a teljesítésük napjáig havi 80.000 Ft elmaradt bérleti díjból álló kártérítést (Ptk. 305. § (1)-(3)

bekezdés, 306. § (1) bekezdés b) pont és (3) bekezdés, 310. § és 301. § (1) bekezdés).

Az alperesek a megváltoztatott kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint azt a felperesek elkésztetten terjesztették elő, a perbeli ingatlan adásvételi szerződést ugyanis 2003. december 18. napján kötötték, és a felperesek már 2004. július 30-án benyújtották keresetlevelüket. Szavatossági igényük ezért nem vitásan elkésztett (Ptk. 308. § (1) bekezdés, 308/A. § (1) bekezdés). Elévülési kifogásuk alaptalansága esetén arra hivatkoztak, hogy a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése szerint amúgy is mentesültek a szavatossági felelősség alól, minthogy a felpereseknek az állított hibát már a teljesítéskor ismerniük kellett, ugyanakkor azt is vitatták, hogy a felperesek a hibás teljesítés tényét bizonyították volna a perben.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 700.000 Ft-ot és annak 2003. december 19-től a kifizetés napjáig járó, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és kötelezte a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen az alpereseknek 120.000 Ft perköltséget. A felpereseket egyetemlegesen 713.400 Ft, az alpereseket egyetemlegesen 42.000 Ft le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte az adóhatóság külön felhívására. Rendelkezése szerint a felek ezt meghaladóan maguk viselik a perrel felmerült költségeiket, míg a bíróság által előlegezett szakértői költségeket az állam viseli.

A perben beszerzett szakértői vélemények alapján a felperesek Ptk. 201. § (2) bekezdésére alapított keresetét elutasította. A Pp. 206. § (1) bekezdése alapján azt állapította meg, hogy az alperesek teljeskörűen tájékoztatták a felpereseket az eladott ingatlan tulajdonságairól. Az I. rendű alperes személyes előadását a II. rendű alperes férjének tanúvallomása is megerősítette abban, hogy a felperesekkel közölték: a ház egy része vályogból épült. Az I. és II. rendű felperesek saját előadásuk szerint korábban rendelkeztek egy vályogházzal, és azt is tudták, hogy ezen a környéken vályogból építkeztek. Ismereteik birtokában tehát feltételezhették, hogy a perbeli ház is vályogszerkezetű lehet, és ezt tisztázhatták az alperesekkel. A felperesek tudták, hogy a ház legrégebbi részei több mint 50 éve épültek. Ha ennek tudatában a vályogszerkezetet olyan lényeges tulajdonságnak tekintették, ami a vételi szándékukat is megghiúsította volna, úgy ezt a szerződéses nyilatkozatukban is kifejezésre kellett volna juttatniuk. Ezzel szemben az adásvételi szerződés nem tartalmaz a lakóház szerkezetére vonatkozó megállapítást, következésképpen ezt a felperesek sem tekinthették olyan lényeges körülménynek, melyről az alpereseknek a szerződésbe foglaltan írásbeli tájékoztatást kellett volna adniuk (Ptk. 205. § (3) bekezdés). A felperesek az olajtartály felszíni részét és a házon lévő repedéseket maguk is láthatták. A külső repedéseket még akkor is észlelhették, ha állításaik megfeleltek a valóságnak, és a repedések belső oldalát tapéta takarta. Mindenesetre a felperesek a szerződésben egyértelműen úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlan megismert műszaki állapota számukra megfelelő, és annak ismeretében tették meg vételi jognyilatkozatukat. A perben beszerzett szakértői vélemények szerint a perbeli ingatlanak nincs statikai hibája, a lakóház állékonysága megfelelő.

Az eredeti vályogfalú ház felépítésekor nem volt az alapozásra vonatkozó kötelező előírás, akkoriban a falszerkezetek kötelező alkalmassági idejét sem írta elő szabvány. Ebből következően az alperesek nem teljesítettek hibásan, mert a lakóház tulajdonságai jogszabályi és szerződéses rendelkezést sem sértettek (Ptk. 305. § (1) bekezdés). A felperesek a ház szerkezetének minőségét, a lakóház műszaki állapotát tehát ismerték vagy kellő gondosság mellett megismerhették volna. Annak feltárt hibái ismeretében döntöttek az adásvétel mellett, és ez a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése értelmében az alperesek szavatossági felelősségét kizárta. Az előzőektől eltérően hibás teljesítésnek minősült a szennyvízcsatornára való közvetlen rákötés hiánya, és hogy a telken földre süllyesztett olajtartályt hagytak az alperesek. A felperesek a rákötés hiányát már a 2004. április 26-án kelt levelükben is kifogásolták, emiatt a hibás teljesítésre alapított követelésükkel nem késtek el. Ezért a perben elsőként kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján a szennyvízcsatornára való rákötés hiányában az 500.000 Ft-os értékcsökkenéssel egyező árleszállítást alkalmazott, míg az olajtartály eltávolításának költségeit az alperesek által csatolt árajánlat alapján mérlegeléssel mindösszesen 200.000 Ft-ban állapította meg, és ezek megtérítésére kötelezte az alpereseket (Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pont). Nem bizonyított azonban, hogy az olajtartályból kiszivárgott az olaj, és elszennyezte a talajt, ezért a szennyezés mentesítése miatt érvényesített felperesi követelést elutasította.

Megállapította azt is, hogy a lakóház a perben feltárt adatokból megállapíthatóan rendelkezik ugyan hibákkal, de ezek gazdaságosan kijavíthatók, és ezért nem szükséges a ház elbontása. A ház rendeltetésszerű használatra alkalmas, így a felperesek bontási költség iránti igényét is elutasította. Szintén alaptalannak ítélte az elmaradt bérleti díj megtérítése iránti követelést, mert annak sem a jogi, sem a ténybeli alapjait nem jelölték meg a felperesek, és hivatkozásuk sem hozható összefüggésbe a perbeli jogviszonnyal. A kamatról a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, míg a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdésének felhívásával határozott.

Fellebbezésükben a felperesek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a 8.500.000 Ft árleszállítás és 2003. december 26-tól a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata, a 790.000 Ft bontási és a szennyezés-mentesítés 1.000.000 Ft-os költsége, valamint a havi 80.000 Ft-os elmaradt bérleti díj megfizetése iránti keresetük teljesítését kérték.

Álláspontjuk szerint teljes mértékben hibás az elsőfokú bíróságnak az adásvételi szerződés lényeges tartalmával kapcsolatos okfejtése. Az ingatlanok szerkezetére tett szavatossági vagy egyéb kikötéseket az adásvételi szerződések soha nem tartalmazzák, kivéve, ha arról a szerződő felek kifejezetten tudnak. Ezért az erre vonatkozó rendelkezés hiánya éppen azt az állításukat támasztja alá, hogy egy beköltözésre alkalmas házról és nem egy szerkezetében roncsnak minősülő házról kívántak venni. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a hibás teljesítés egyes jogértelmezési kérdéseiről szóló véleménye is azt tartalmazza, hogy a vélelem az: a jogosult a szerződés alapján kifogástalan, hibátlan szolgáltatáshoz kíván jutni. Egy családi házról ingatlan esetében pedig törvényes tulajdonság, hogy a lakóépület a

korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékben alkalmas a rendeltetésszerű használatra (BH1999. 500).

Az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a II. rendű alperes férjének tanúvallomására alapította, és minden más tanúvallomást, szakértői véleményt figyelmen kívül hagyott, holott éppen ennek a tanúnak a vallomását kellett volna kirekesztenie a bizonyítékok köréből. A tanú ugyanis a II. rendű alperes közeli hozzátartozója, aki ráadásul úgy tárgyalt velük a ház eladásáról, mintha maga lenne a ház tulajdonosa és eladója. A tanúnak rokonsági kapcsolata miatt a per mikénti elbírálásához érdeke fűződik. A házat azért vásárolták meg, mert a tanút régebből ismerték, és bíztak abban, hogy állításai megfelelnek a valóságnak. Az ítélet megállapításával ellentétben nekik soha senki nem jelezte, hogy a ház vályogból van, vagy akár vegyes falazatú lenne, hiszen ebben az esetben nem kötöttek volna adásvételi szerződést. Az olajtartályt sem mutatta meg nekik senki, azt csak az odaköltözésüket követően ásták ki, miután megtudták a szomszédoktól, hogy a földben van. Téves annak megállapítása is, hogy az ingatlan szennyvízbekötése a szomszéd ingatlanon keresztül valósul meg. A szennyvíz ugyanis a perbeli ingatlanban egy szennyvízaknába kerül. Az alperesek kizárólag a szomszéd ingatlanra történő bekötési lehetőséget teremtették meg, de állításukkal ellentétben a szennyvíz-elvezetést a házban nem oldották meg. A hibás teljesítés bizonyításaként csatolták az önkormányzat levelét, mely rögzíti, hogy az alperesek sem építési, sem használatbavételi engedélyt nem kértek és nem kaptak a tetőtérre. Nem is kaphattak volna, mert erre az épület statikailag nem alkalmas. A szomszédok iratokhoz csatolt írásbeli nyilatkozatai ezt szintén bizonyítják, akiknek az írásbeli tanúvallomására, mellőzésének okára az elsőfokú ítélet nem tér ki, pedig az ő írásbeli tanúvallomásuk is bizonyítja, hogy az ingatlan földmije silány, sárral összetapasztott, gyenge minőségű, semmilyen terhelést sem bír el. Az elsőfokú bíróság a tanúként meghallgatott statikus tervezőmérnök tanúvallomása mellőzésének okaira ugyancsak nem tért ki, mint ahogyan a további tanúk vallomását és a perben kirendelt szakértői vélemények hibás teljesítést megállapító részét is indokolás nélkül hagyta figyelmen kívül.

Fellebbezésükben az alperesek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és marasztalásuk összegének leszállítását kérték 520.000 Ft-ra és járulékaira. Egyebekben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

Fellebbezésük indokaként előadták, hogy az olajtartály eltávolításának 200.000 Ft-os költségét és ebben történt marasztalásukat nem vitatják. A szennyvízcsatorna rákötés kiépítésének költségét ugyanakkor eltúlzottnak ítélik, és a csatolt két különböző módosított kivitelezési árajánlat alapján - melyek egyaránt magukba foglalják a munka teljes kivitelezésének anyag- és munkaköltségét - az ezen a címen fennálló fizetési kötelezettségüket 320.000 Ft-ra és járulékaira kérik csökkenteni.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság érdemben megalapozott és helyes ítéletet hozott. A perben kirendelt igazságügyi szakértők megállapították, hogy a vételár reális volt, a felperesek a megtévesztésüket sem bizonyították a perben. Az ingatlannak azért volt 16.500.000 Ft a vételára, mert használt, vegyes falazatú ingatlan, ezt pedig egy laikus is felismerhette, nemhogy a mérnök végzettségű I.

rendű felperes. A felperesek megfelelő ismereteit a II. rendű felperes személyes előadása is bizonyítja (2005. március 24-i jegyzőkönyv 3. oldal). A felperesek nem bizonyították, hogy szerkezetileg roncs házat vettek volna, és ezt az egyik szakértői vélemény sem támasztja alá, a 2008. telén készített fotók pedig a ház 2003. decemberi műszaki állapotát semmiképpen nem bizonyítják. Amennyiben a másodfokú bíróság a hibás teljesítést mégis bizonyítottnak ítélné, abban az esetben a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésére alapított védekezésüket tartják fenn a 2005. december 16-án benyújtott előkészítő iratukban részletesen kifejtettek szerint. A felperesek azt is sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokat nem kellő súllyal vette figyelembe, az ilyen jellegű perekben azonban a kirendelt igazságügyi szakértői véleménynek van döntő jelentősége, ezek alapján pedig nem lehet megállapítani hibás teljesítésük tényét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az alpereseket 520.000 Ft és járulékai megfizetésében marasztaló rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

A felperesek és az alperesek fellebbezése sem alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság fellebbezett körben hozott érdemi döntésével az ítéletben kifejtettektől részben eltérő indokok miatt értett egyet.

A 2004. július 30-án benyújtott keresetlevelükben a felperesek az alperesekkel 2003. december 18-án kötött adásvételi szerződés alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség címén az értékaránytalanság kiküszöböléseként 5.100.000 Ft és annak a szerződés megkötésétől járó törvényes kamata egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket (Ptk. 201. § (2) bekezdés).

A 2006. április 20-i tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy keresetüket fenntartják, de azt kiegészítik a földem kijavításának 5.079.075 Ft-os költségével, és a Ptk. 310. § alapján e káruk megtérítését is követelik.

A 2008. február 28-án benyújtott 54. sorszámú beadványukban keresetüket újból megváltoztatták, és ekkor tévedésükre, megtévesztésükre hivatkozással az alpereseket a szerződéskötést megelőző eredeti állapot helyreállításaként a 16.500.000 Ft vételár visszafizetésére kérték kötelezni (Ptk. 210. § (1) bekezdés). Amennyiben pedig a szerződés érvénytelenségére alapított igényük megalapozatlan, abban az esetben hibás teljesítésre alapítottan az alpereseket a hibák kijavítására kérték kötelezni. A kijavítás ellenértékét 6.137.075 Ft-ban jelölték meg, és a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontjára alapított előbbi igényük megalapozatlansága esetére a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján a kijavítás összegével egyező mértékű árleszállításra tartottak igényt. Ezen felül a Ptk. 310. § alapján 50 hónapra - havi 50.000 Ft bérleti díjjal számolva - 2.500.000 Ft kártérítés megfizetésére is kérték kötelezni az alpereseket.

A 2008. március 20-i tárgyaláson úgy nyilatkoztak, hogy elsődleges kereseti kérelmük az 54. sorszámú beadványban megjelölt ok alapján a szerződés

érvénytelenségére alapított eredeti állapot helyreállítása, másodlagosan viszont - e kereset elutasítása esetén - a 2.500.000 Ft kártérítés megfizetésére kérik kötelezni az alpereseket (57. sorszámú jegyzőkönyv 1. oldal).

Ezt követően a felperesek a 2008. december 1. napján benyújtott 61. sorszámú beadványukban keresetüket újból módosították, és ekkor már azt kérték, hogy a bíróság állapítsa meg az alperesek hibás teljesítését a Ptk. 305. § (1)-(3) bekezdés alapján. Kérték továbbá az alpereseket 8.500.000 árleszállítás és annak 2003. december 26. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezni (Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pont). Ezen kívül a Ptk. 306. § (3) bekezdés alapján 790.000 Ft bontási költség, az olajtartály és szennyezés-mentesítés költségeként 1.000.000 Ft megtérítését, továbbá 2003. decembertől a kifizetés napjáig havi 80.000 Ft elmaradt bérleti díj megfizetését is kérték. Utóbbi kérelmük indokaként előadták, hogy 2003. december 26-tól sem tudtak az ingatlanba beköltözni, és ezért budapesti lakásukat sem tudták eladni/kiadni. Ezen kívül a felperesek még a Ptk. 310. § alapján 2.230.000 Ft megfizetését is igényelték, de a 2010. január 26-án tartott tárgyaláson ezt a követelésüket már nem tartották fenn (73. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal).

Érdemi védekezésükben az alperesek a hibás teljesítésre alapított szavatossági és kártérítési igényből álló kereset elutasítását kérték. A szavatossági igények elutasítását az igényérvényesítés 6 hónapos elévülési, illetve 3 éves jogvesztő határidejének elmulasztására, e védekezésük megalapozatlansága esetén a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése szerinti mentesülésükre, illetve a hibás teljesítés bizonyítatlanságára alapították.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperesek elsődleges védekezését nem vizsgálta, abban csupán annyit jegyzett meg, hogy a felperesek már 2004. április 26-i levelükben kifogásolták a szennyvízcsatornára való rákötés hiányát, és időbeni kifogásuk miatt a hibás teljesítésre alapított követelésükkel nem késték el. Az elsőfokú bíróság előbbi megállapítása alapvetően téves.

A Ptk. 307. § (1) bekezdése értelmében a jogosult a hiba felfedezése után a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles kifogását a kötelezettet közölni. A Ptk. 308. § (1) bekezdése azt is előírja, hogy a jogosult a teljesítés időpontjától számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. A Ptk. 308/A. § (1) bekezdése ehhez azt is hozzáfűzi: ha a jogosult az igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva a 308. §-ban meghatározott határidőn belül nem volt felismerhető, a szavatossági jogok érvényesítésének határideje a teljesítés időpontjától számított 1 év, tartós használatra rendelt dolog esetében 3 év. Ha a kötelező alkalmassági idő 3 évnél hosszabb, az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

A peres felek az ingatlan adásvételi szerződést 2003. december 18-án kötötték meg, és a keresetlevélben megjelölt tényállítás szerint az alperesek az ingatlant

2004. január 5-én adták a felperesek birtokába. A felperesek a birtokbavételt követően 2004. április 26-án támadták meg a szerződést a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján, és szólították fel az alpereseket 6.500.000 Ft 8 napon belüli megfizetésére. Ebben a levélben a felperesek arra hivatkoztak, hogy a birtokbaadást követően észlelték a ház falában húzódó mély repedést, ekkor ismerték fel azt is, hogy az épület falai túlnyomórészt vályogból, mégpedig annak is a legsilányabb fajtájából készültek, a ház alatt kötőanyag és szigetelés nélküli téglalap van, a szennyvízcsatornát a szomszédba kötötték be, a kertben a föld alatt egy olajtartály is van, melyről korábban ugyancsak nem értesültek, és az emelet engedély nélkül épült.

A felperesek 2004. május 11-én újabb levelet írtak az alpereseknek, és ebben a korábbi levelükben részletezett kifogásaik alapján már azt állították, hogy az alperesek tévedésbe ejtették őket, és ezért az adásvételi szerződést a Ptk. 210. § (1) bekezdésére hivatkozással ugyancsak megtámadták, de ekkor már a teljes 16.500.000 Ft vételár visszafizetésére szólították fel az alpereseket.

Az alperesek a 2004. június 3-án kelt levelükben válaszoltak a felperesek áprilisi felszólítására, és az abban leírtakat vitatva a felperesek igényének teljesítését elutasították.

A felperesek ehhez képest 2004. július 30-án nyújtották be keresetlevelüket, majd a 2008. február 28-án előterjesztett 54. sorszámú beadványukban érvényesítettek először szavatossági jogokat és igényt (Ptk. 306. §) az alperesekkel szemben. A felperesek azonban már a keresetlevél benyújtását megelőzően ismerték és az alpereseknek írt felszólító levelekben is részletezték valamennyi, a perben érvényesíteni kívánt szavatossági igényük alapjaként megjelölt hibát. Ezért a felperesek a Ptk. 307. § (1) bekezdése és 308. § (1) bekezdése alapján már keresetlevelük júliusi beadásakor érvényesíthették volna szavatossági igényeiket, mert őket ebben semmilyen objektív akadály nem gátolta. A felperesek ennek ellenére szavatossági igényeiket nem csak a teljesítéstől, de még a hibák 2004. áprilisi felismerésétől számítottan is 3 éven túl, azaz 2008. februárban terjesztették elő. Minthogy az általuk nevesített hibák egyikére sem alkalmazható bármilyen épület- vagy anyagszerkezet kötelező alkalmassági idejéről szóló jogszabály, a 3 éves jogvesztő határidő lejártával a felperesek valamennyi szavatossági joga megszűnt. Ezért a bíróságnak a felperesek Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjára és (3) bekezdésére alapított valamennyi szavatossági igényét az érvényesíteni kívánt jog hiányában - érdemi vizsgálat nélkül - kellett elutasítania. A felpereseknek a 8.500.000 Ft árleszállítás és járulékai, valamint a 790.000 Ft bontási és az 1.000.000 Ft olajszennyezés-mentesítési költség megtérítése iránti követelése tehát egyaránt alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a szennyvízcsatorna-bekötés és az olajtartály eltávolításának költsége ellenében az alpereseket a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján 500.000 és 200.000 Ft árleszállítás egyetemleges megfizetésére kötelezte. Az alperesek az összesen 700.000 Ft-os marasztalásukkal szemben csak részben, az 500.000 Ft-os igény leszállítása végett fellebbeztek. Ezért az alperesek árleszállítás jogcímén történt marasztalása jogerőre emelkedett, és így az alperesek a Pp. 229. §

(1) bekezdése folytán többé már nem tehetik vitássá szavatossági kötelezettségüket. Ezzel szemben az alperesek fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy a szennyvízcsatorna-bekötés 500.000 Ft-os árleszállítása iránti követelés azért eltúlzott mértékű, mert annak valós költsége kevesebb a megítélnél, az a fellebbezésükhöz mellékelt árajánlatok alapján 320.000 Ft-ra tehető. Az ítélet anyagi jogereje azonban kizárja, hogy az alperesek az árleszállításként megjelölt felperesi jog fennállását a tényleges költségre hivatkozással vitássá tehessék, ráadásul úgy, hogy fellebbezésükben maguk sem jelölték meg, az újabb bizonyítékok előterjesztésével miért késlekedtek az elsőfokú ítélet meghozatala utánig. Az alperesek fellebbezésében állított tényeket és bizonyítékokat ezért a másodfokú bíróság a Pp. 235. § (1) bekezdésében rögzített feltételek hiányában nem vette figyelembe.

A felperesek a 2008. február 28-án előterjesztett keresetmódosításukban elmaradt bérleti díj iránti igényt is megjelöltek, majd azt a 2008. december 1. napján érkezett beadványukban 2003. decembertől a kifizetés napjáig terjedő időre számítottan havi 80.000 Ft-ra felemelték. E követelésük ténybeli alapjaként azonban csak annyit adtak elő, hogy az ingatlanba nem tudtak beköltözni, és ezért budapesti lakásukat nem tudták eladni, kiadni. Helyesen járt el ezért az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a felpereseknek ez a kereseti kérelme minden ténybeli és jogi alapot nélkülöz.

Ezzel összefüggésben a másodfokú bíróság kiemeli: a perben semmivel sem bizonyított, hogy a felperesek az ingatlanba az alperesek teljesítésével összefüggő okból nem tudtak beköltözni, márpedig ezt az igényt a Ptk. 310. § értelmében csak akkor érvényesíthették volna alappal, ha az alperesek kártérítési felelősségének megállapításához szükséges Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti valamennyi tényállási elem konkrét ténybeli alapját is megjelölik, és azokat a Pp. 164. § (1) bekezdés szerint bizonyítják is. Figyelemmel azonban arra, hogy a felperesek még a követelésük alapját képező konkrét tényeket sem jelölték meg, az elsőfokú bíróságnak őket a Pp. 3. § (3) bekezdés alapján sem a bizonyításra szoruló tényekről, sem a bizonyítási teherről, sem a bizonyítás sikertelenségének következményeiről nem kellett tájékoztatnia, és ebből következően a Pp. 163. § (1) bekezdés és a Pp. 3. § (4) bekezdés alapján e követeléssel összefüggésben bizonyítást sem kellett elrendelnie, hiszen mindezek a kötelezettségek a bíróságot csak abban az esetben terhelik, ha a fél az általa érvényesíteni kívánt jog konkrét ténybeli alapjait legalább megjelölte.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával helybenhagyta.

A peres felek fellebbezése nem volt eredményes, a felperesek azonban nagyobb arányú peresztességük folytán kötelesek az alperesek jogi képviselőjével másodfokon felmerült és a kifejtett munkával arányosan megállapított, áfával terhelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség egyetemleges megfizetésére (Pp. 81. § (1) bekezdés). Az alperesek fellebbezésükre az illetéket lerótták. A felperesek az illetékfeljegyzési joguk miatt le nem rótt 900.000 Ft fellebbezési eljárási illetéket a

6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kötelesek az állam felhívására egyetemlegesen megfizetni.

Budapest, 2010. október 5.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hőbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: