

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Wagner Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Wagnerné dr. Farkas Ilona ügyvéd) által képviselt felperesnek a Szalma & Partnerei Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Cserichné dr. Gyovai Judit ügyvéd) által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen árleszállítás megfizetése iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. június 29. napján kelt P.21.012/2008/16. sorszám alatti ítéletével szemben az alperesek által 17. és a felperes által 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Az alpereseket egyetemlegesen terhelő elsőfokú perköltség összegét 1.086.769. (Egymillió - nyolcvanhatezer - hétszázhatvankilenc) Ft-ra emeli fel.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 112.179. (Egyszáztizenkettőezer - egyszázhetvenkilenc) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperesi eladók és a felperes vevő között 2004. március 8. napján jött létre adásvételi szerződés az alperesek egyenlő arányú osztatlan közös tulajdonát képező **helység 1-i ...** hrsz-ú családi házas ingatlan átruházására, 32.500.000.Ft vételárat kikötve. A szerződés szerint a vételár meghatározása során a felek árcsökkentő tényezőként vették figyelembe a külső burkolatok, a garázs, valamint a kerítés hiányát; továbbá a faszerkezetek és a szigetelések felújításának szükségességét. Az ingatlan birtokba adására a vételár megfizetését követően 2004. május 7. napján került sor. 2005. tavaszán a felperes az alagsori falak vizesedését észlelte. A megbízásából eljáró építész szakértő megállapította, hogy az épületet nem látták

el talajvíznyomás elleni szigeteléssel, így a rétegvíz bejut a pincefalazatba, onnan pedig a padozati rétegekbe.

A hibás teljesítés miatt a felperes módosított keresetében 4.842.600.Ft árleszállítás és perköltség egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket.

Az alperesek a megismételt eljárás során azzal védekeztek, hogy a bíróság által újonnan kirendelt, ingatlanforgalmi ismeretekkel is rendelkező építész igazságügyi szakértő tévesen nem az adásvételkori ingatlan állapotból, hanem a szakvélemény készítését megelőző helyszíni szemle idején fellelhető állapotból indult ki. Az átruházott ingatlan földszintje ugyanis az eladáskor 100%-os mértékben használható volt, míg pinceszintje a rendeltetését meghaladóan, amelyet igazolnak az ekkor készített fényképfelvételek. Építészkarai szakértő, értékbecslő véleményét csatolták arra nézve, hogy a szigetelési hiányosság mindössze a pince 6%-os, 385.212.Ft értékcsökkenését okozta.

Az elsőfokú bíróság fellebbezésekkel támadott ítéletével kötelezte az alpereseket 4.842.600.Ft tőke és 926.000.Ft perköltség egyetemleges megfizetésére. Az elsőfokú bíróság határozatában elsődlegesen mérlegelte a kellékhiba által okozott értékcsökkenésre a hatályon kívül helyezést megelőzően "A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített, valamint az eljárás megismétlése során a bíróság által kirendelt "B" építész- és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, illetve az alperes által becsatolt, megbízásából eljáró szakértő szakvéleményeit. A magánszakvéleményt azért vetette el, mert a szakértő igazságügyi szakértőnek nem minősül és helyszíni szemlét sem tartott. "A" szakvéleményét azért nem tartotta alkalmasnak "B" igazságügyi szakértő szakvéleménye aggályossá tételére, mert építész-szakértői ismeretekkel nem rendelkezik. Az elsőfokú bíróság "B" igazságügyi szakértő árleszállítás mértékére vonatkozó szakvéleményét a Pp.182.§ (3) bekezdése alapján amiatt nem tartotta aggályosnak, mert a szakértő az épület egyes szintjeire a korlátozott használat tényezőjeként úgy alkalmazott különböző szorzószámokat, hogy azokat összehasonlító adatokkal, avagy konkrét számításokkal nem támasztotta alá. Elfogadta a szakértő személyes meghallgatása során előterjesztett azon magyarázatát, hogy ezeket a szorzószámokat, és így az értékcsökkenés mértékét „szakmai tapasztalata” alapján határozta meg. A bíróság rámutatott, hogy az ítéletkorábbi hatályon kívül helyező végzése csak az árleszállítás összege bírósági mérlegeléssel történő meghatározását zárta ki, a szakértői mérlegelést azonban nem. Az elfogadott szakvélemény az árleszállítás összegét 7.300.000.Ft-ban határozta meg, az alperesek viszont - a korábbi elsőfokú ítélet részjogereje miatt - csak 4.842.600.Ft megfizetésére kötelezhetőek.

A nagyobb arányban pernyertes felperes perköltsége meghatározásánál az elsőfokú bíróság abból indult ki, hogy a hatályon kívül helyezést megelőzően beszerzett négy igazságügyi építész -, ár - és ingatlanforgalmi szakértői vélemény az ítéleti döntés meghozatalánál nem volt figyelembe vehető a megismételt eljárás során, ezért az azok elkészítéséhez a felek által előlegezett szakértői díjat, mint sikertelen percesekek költségét (Pp.80.§. (2) bekezdés) a felek maguk tartoznak viselni. Ugyanez irányadó a felperes megbízásából a perindítást megelőzően eljáró "G" szakvéleménye elkészítésével felmerült 190.000.Ft szakértői díjra is. Az eljárás megismétlése során felmerült 229.200.Ft szakértői díjból a felperes 200.000.Ft

szakértői díjat előlegezett, melyet, valamint a pernyertességével arányos ügyvédi munkadíjat (együtt 926.000.Ft) az alperesek kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet ellen mind az alperesek, mind a felperes fellebbezést terjesztett elő.

Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság eljárás megismétlésére utasítását; míg másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alpereseket terhelő marasztalási összeg leszállítását kérték, megfelelő szakvélemény alapján. Fellebbezésükben változatlanul vitatták az elsőfokú bíróság által kirendelt "B" igazságügyi szakértő árleszállítás mértékére vonatkozó szakvéleményét. Kifogásolták, hogy a szakvélemény semmilyen magyarázatot nem ad arra, hogy miért nem a szerződéskötéskori állapotból indul ki és hogy milyen adatokat vett figyelembe. A szakértő által kiválasztott értékcsökkenési szorzószámok indokára a szakvélemény választ nem tartalmaz, azokra nézve nincs összehasonlító adat avagy számítás. Így tévedett az elsőfokú bíróság, amikor pusztán arra volt tekintettel, hogy építész- és ingatlanforgalmi szakértő készítette a szakvéleményt; arra viszont nem, hogy a szakvélemény hiányos, fogyatékoságokkal rendelkezik. (Pp.182.§. (3) bekezdés) A szakvéleményre ítéleti döntést nem lehetett volna alapítani, az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértően mellőzte az alperesek másik szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése megváltoztatását és az alperesek további 424.280.Ft szakértői díj megfizetésére kötelezését kérte. Kifogásolta fellebbezésében az elsőfokú bíróság azon ítéleti megállapítását, hogy a hatályon kívül helyezést megelőző eljárásban beszerzett szakvélemények szakértői díja mint sikertelen perbeli cselekmények költsége nem érvényesíthető az alperesekkel szemben. Álláspontja szerint mind a peres eljárást megelőzően beszerzett magánszakvélemény, mind "C" és "D", "A" - és "E" szakértők véleményei, azok költségei a célszerű és a jóhiszemű pervitel körében (Pp.75.§. (1) bekezdés) merültek fel. Az újabb eljárásban kirendelt szakértő ezen megelőző szakvélemények adatait használta fel. Ezért azok költségei megfizetésére az alperesek kötelesek.

Az alperesek - a per főtárgyára irányuló - fellebbezése alaptalan, míg a felperes fellebbezése részben alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyezést követően megismételt eljárásban csak részben tett eleget a megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatásnak. (Pp.252.§. (4) bekezdés) Ítéletét ugyanis - a szakértői bizonyításra vonatkozó eljárási szabályok részbeni figyelmen kívül hagyása miatt - megalapozatlan szakvéleményre alapította.

Az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen állapította meg, hogy a hibás teljesítés miatti árleszállítás mértéke meghatározása során csupán a bírói mérlegeléssel történő árleszállítási

összeg meghatározása a kizárt, viszont a szakértői mérlegelés korlátok nélküli. A szakértői mérlegelés törvényi korlátja ugyanis az, hogy a szakvélemény nem lehet aggályos: amennyiben az homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, további szakértői bizonyításnak van helye. (Pp.182.§. (3) bekezdés)

Az elsőfokú bíróság által kirendelt **"B"** igazságügyi építési - és ingatlanforgalmi szakértő - az érdemben mintegy másfél oldalas - szakvéleményében a felperesre átruházott házas ingatlan kellékhiba miatti értékcsökkenését, az árleszállítás mértékét olyan szintenkénti értékcsökkentési szorzószámok alapján határozta meg, melyek alapjául a személyes meghallgatása során csupán a saját szakmai tapasztalatát jelölte meg. Egyébként a szakvélemény az értékcsökkenési szorzószámok mértékére semmiféle egyéb magyarázatot nem tartalmazott.

A szakértői bizonyításra hosszú évek óta egységesen érvényesülő bírói gyakorlat szerint a szakvéleménnyel szemben támasztott alapvető követelmény, hogy azt a bíróság ne csak a végkövetkeztetésében ismerje, hanem alapjaiban és részletes indokaiban is. Emiatt a szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlító adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyek közrehatottak a szakértői vélemény kialakításánál és amelyeknél fogva a szakértői vélemény helyessége ellenőrizhető. (BH 2005/147) Amennyiben a szakvélemény aggályos, azt a bíróság hivatalból köteles észlelni, ebben a kérdésben a felek észrevételeihez nincs kötve. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.572/2005/6., Győri Ítéletábrla Gf.IV.20.096/2008/3.) A szakértői bizonyítás során a hivatalbóli eljárás korlátja csak az, hogy a bíróság csak a fél erre irányuló indítványa alapján rendelhet ki más szakértőt, viszont fogyatékos szakvélemény esetén a szakértőt hivatalból is felhívhatja a szükséges felvilágosítás megadására, a szakvélemény megfelelő kiegészítésére. (Pp.182.§. (3) bekezdés)

Az nem kétséges, hogy a szakértői vélemény alapulhat becslésen is, viszont erre csak akkor kerülhet sor, ha az adott szakterületre jellemző - egzakt szakvélemény adásához szükséges - adatok a vélemény kialakításához a konkrét ügyben nem állnak rendelkezésre. Ha a szakértő - szakmai tapasztalatára hivatkozással - becsül, akkor szakvéleményéhez szorosan hozzátartozik azoknak a szakmai tapasztalati (gyakorlati) szempontoknak és módszereknek a részletes leírása, amelyek figyelembevételével a becsült értékeket kialakította.

Ezeknek a követelményeknek az elsőfokú bíróság által kirendelt **"B"** igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye semmilyen tekintetben nem felelt meg, mivel az az értékcsökkenési szorzószámok meghatározásához semmilyen szakmai, vagy egyéb magyarázatot nem fűzött. Ezért az alperesek a szakvéleményre az elsőfokú eljárásban előterjesztett észrevételeikben alappal indítványoztak további szakértői bizonyítást és kérték másik szakértő kirendelését. Fellebbezésük alapján a szakértői bizonyítás másodfokú eljárás során történő kiegészítésének helye volt, mivel az elsőfokú bíróság az indítványozott bizonyítást mellőzte, ítéletét viszont megalapozatlan szakvéleményre alapította.

Az ítéltábla a másodfokú eljárás során az árleszállítás mértéke meghatározására "F" építész - és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőt rendelte ki. Az igazságügyi szakértő fellebbezési eljárás során kiegészített szakvéleményében - részletes és meggyőző szakmai érvekkel alátámasztva - megállapította, hogy a kellékhiba (a lakóépület talajvíznyomás elleni szigeteléssel ellátatlansága) a szerződéskötéskor kikötött 32.500.000.Ft vételárat 5.600.000.Ft-tal csökkentette. A másodfokú eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye maradéktalanul megfelelt a szakértői véleményekkel szemben általában támasztott követelményeknek, alapos, világos és részletes szakmai magyarázatokat tartalmaz. A beszerzett szakvéleményt az ítéltábla aggálytalannak (Pp.182.§. (3) bekezdés) tekintette és az alapján megállapította, hogy a felperes részére a kellékhiba (Ptk.305.§. (1) bekezdés) miatt a szerződéskötéskor kikötött vételár 5.600.000.Ft-tal leszállítása (Ptk.306.§. (1) bekezdés) indokolt.

A fellebbezési eljárás során azonban a másodfokú bíróság a módosított kereseti kérelemhez kötve volt (Pp.215.§.), az pedig nem haladta meg az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott marasztalási összeget. Erre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a per főtárgya tekintetében - a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp.75.§. (1) bekezdése szerint a perköltség - a törvényi kivételeket ide nem értve - mindaz a költség, ami a felek célszerű és jóhiszemű pervitelével kapcsolatban akár a bíróság előtt, akár a bíróságon kívül (de a peres eljárással összefüggésben) felmerült. Célszerű perviteli költségnek minősíthető mindaz a kiadás, amely olyan bizonyítékok beszerzéséhez volt szükséges, amely a bizonyítandó tények bizonyításához szükségesek és egyben elősegítik a per ésszerű határidőn belüli befejezését. (Pp.2.§. (1) bekezdés) A jóhiszemű pervitel (Pp.8.§.) költségéhez tartozhatnak a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben (Pp.141.§ (2) bekezdés) előadott, illetve előterjesztett bizonyítási indítványok költségei.

A bizonyítási eljárást a bíróság vezeti és irányítja (Pp.141.§. (2) bekezdés, 163.§. (1) bekezdés); meghatározva a bizonyítandó tényeket (Pp.3.§. (3) bekezdés), a szakértői bizonyítás szükségességét (Pp.177.§. (1) bekezdés), a szakértőhöz intézendő kérdéseket (Pp.180.§. (2) bekezdés), míg a per eldöntése szempontjából szükségtelen bizonyítást mellőzi. (Pp.3.§. (4) bekezdés)

Ha a fél a bíróság ezen eljárásvezetési cselekménye során szakértői bizonyítást indítványoz, viszont a beszerzett szakvélemény - a perbeli döntéshez szükséges releváns kérdések bírói feltétele hiányában, valamint a bíróság által kirendelt szakértő kompetenciahiánya miatt - eredménytelen, abban az esetben törvénysértő az így felmerült szakértői költség sikertelen perviteli költségnek (Pp.80.§. (2) bekezdés) minősítése és az indítványozó félre terhelése. Valójában ugyanis - az ítéltábla Pf.II.20.088/2008/4. sorszám alatti hatályon kívül helyező végzéséből kitűnően - a sikertelen szakértői bizonyítás részben az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítással kapcsolatos téves pervezetésének a következménye.

Ezért az ítéltábla a felperes perköltségre vonatkozó fellebbezése alapján az elsőfokú perköltséget a perbeli felek által előlegezett valamennyi (szakértői díj és más kiadás) költség

figyelembevételével határozta meg. A perben az eredeti perértékhez (6.897.194.Ft) viszonyítva a felperes pernyertessége 70%-os arányban határozható meg. A felperes 414.200.Ft kereseti illetéket rótt le, a pert megelőzően 190.000.Ft, a per során pedig 869.000.Ft szakértői díjat előlegezett. A megelőző másodfokú eljárásban 120.000.Ft költsége merült fel. Ehhez hozzászámítva (az elsőfokú bírósággal egyezően) a jogi képviselőjével felmerült költséget (32/2003. (VIII.21.) IM rendelet 3.§. (2) bekezdés (R.)), azaz 411.100.Ft-ot a teljes elsőfokú előlegezett perköltsége 2.004.300.Ft. Ebből a Pp.78.§. (1) bekezdése és 81.§. (1) bekezdése alapján annak 70%-ára, 1.403.010.Ft-ra tarthat igényt. Az alperesek az elsőfokú eljárás során 232.437.Ft szakértői díjat előlegeztek, a korábbi másodfokú eljárás során 410.600.Ft költségük merült fel. Jogi képviselőjükkel az elsőfokú eljárás során felmerült díj (R.) 411.100.Ft. (Együtt: 1.054.137.Ft) Ennek az összegnek 30%-ára, azaz 316.241.Ft-ra tarthatnak igényt a felperessel szemben. (Pp.81.§. (1) bekezdés) Ezen összegek egybeszámításával a felperest az elsőfokú bíróság által megállapított 926.000.Ft elsőfokú perköltség helyett 1.086.769.Ft perköltség illeti meg.

Erre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a felperest megillető perköltség összegét - a fenti - 1.086.769.Ft-ban határozta meg.

A fellebbezési eljárás együttes perértéke 5.266.880.Ft-ban határozható meg. (A felperesi fellebbezés perértéke 424.280.Ft, az alperesek fellebbezésének perértéke 4.842.600.Ft.) Ebből a fellebbezési perértékből a felperes pernyertessége 95%-os arányban határozható meg. A másodfokú eljárás során a felperes 25.500.Ft, míg az alperesek 290.600.Ft fellebbezési illetéket róttak le. Az alperesek 199.810.Ft szakértői díjat előlegeztek. A felek másodfokú perbeli képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat a R.3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján az ítélet tábla az áfával növelt 125.000. - 125.000.Ft-ban határozta meg. Ezért a felperesnek 150.500.Ft, míg az alpereseknek 615.910.Ft előlegezett másodfokú perköltsége merült fel. Az említett pernyertességi arány folytán a felperes előlegezett másodfokú perköltségéből annak 95%-át, 142.975.Ft-ot igényelhet. Az alperesek az előlegezett perköltség 5%-át, azaz 30.796.Ft-ot igényelhetnek. (Pp.81.§. (1) bekezdés) Ezen összegek egybeszámításával az alperesek 112.179.Ft másodfokú perköltség egyetemleges megfizetésére (Pp.82.§. (1) bekezdés) kötelesek a felperesnek.

G y ő r , 2010. október 6.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: