

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.496/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szűcs László ügyvéd (5000 Szolnok, Kossuth u. 3. fsz. 6.) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe szám alatti lakos) I. rendű és ... ugyanottani lakos II. rendű felpereseknek, a Dr. Balla András ügyvéd (5000 Szolnok, Mária u. 31., levelezési cím: 5001 Pf. 251.) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe szám alatti lakos) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe szám alatti lakos) II. rendű alperesek ellen hibás teljesítés miatt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 8. P. 21 066/2005/29. sorszámu ítélete ellen a felperesek által 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek egyetemlegesen 25 000 (huszonötezer) forint általános forgalmi adót is magában foglaló 150 000 (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek az alperesekkel, mint eladókkal a perbeli - egy lakó- és egy melléképületből álló - házasingatlan vételére 2005. április 1. napján 5 500 000 Ft vételár ellenében kötött adásvételi szerződés hibás teljesítésére alapítva léptek fel szavatossági és kártérítési igénnyel. Keresetükben az 1930-as években épült lakóépületnek a szokásos elhasználódás fokát meghaladó, az épület állékonyságát és rendeltetésszerű használatra alkalmasságát veszélyeztető hibaként jelölték meg, hogy a falak görbék, helyenként szétnyílnak, amit házilag tákoltt összetartó elem és a festés leplezett, a válaszfalak a főfaltól elváltak, a

mennyezet a festés alatt repedezett, a háznak nincs alapozása, a kéménye sárból készült és nem biztonságos. Az alperesek a fürdőszoba téglakéményének üzemén kívüliségéről a szerződés megkötésekor őket nem tájékoztatták, az álmennyezet miatt azt nem észlelhették, s a kémény üzembe helyezése 100 000 Ft költséggel járna. Előadták, hogy e hibákat csak az általuk tervezett kisebb felújítási munkák megkezdése, a falfesték eltávolítása után észlelték. Miután P. D. okleveles építésmérnöknek a keresetükhöz csatolt műszaki leírásával is alátámasztotta az épület csak átfogó, gazdaságtalan felújítása után válna lakás céljára rendeltetésszerű használatra alkalmassá, annak lebontására kényszerülnek, s az ehhez szükséges engedélyt is már megkapták. Lakhatásuk biztosításához kénytelenek voltak a melléképületet lakhatóvá tenni, ami 2 838 000 Ft költséggel járt. Módosított keresetükben érdekmúlásra hivatkozva a szerződéstől elálltak, kérték a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását és a hibás teljesítéssel okozott kár címén az alpereseknek 2 838 000 Ft és ennek 2005. április 1-től járó törvényes kamatai megfizetésére kötelezését azzal, hogy az ingatlant a vételár visszafizetésével egyidejűleg tudják az alperesek birtokába adni.

Az alperesek jogalap hiányában kérték a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását.

Az elsőfokú bíróság a keresetet túlnyomó részt elutasító ítéletével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felpereseknek 100 000 Ft tőkét és ennek 2005. július 5. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatát. Kötelezte a felpereseket az alperesek javára 240 000 Ft perköltség 15 napon belüli megfizetésére.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperesek a szerződést annak tudatában kötötték, hogy egy régi, vályogból épült, felújításra szoruló ingatlant vásárolnak. A perbe bevezetett igazságügyi építész-és ingatlanforgalmi szakértő írásbeli véleménye és tárgyalási nyilatkozata, a felperesek hitelbírálatakor végzett értékbecslésnek a szakvéleménnyel összhangban álló megállapításai alapján megállapította, hogy a felperesek a kereseti kérelmükben hivatkozott hibákat a szerződéskötéskor ismerték, vagy ismerniük kellett, e hibák az épület állékonyságát nem befolyásolják, az épület a vételkor használható állapotban volt. Ezért az alperesek teljesítése nem volt hibás, a felpereseket a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdés d) pontjára alapított elállási jog nem illeti meg. Az alperesek a lakhatást nem befolyásoló kisebb hibákért a Ptk. 305/A § (1) bekezdése alapján nem tartoznak szavatossági felelősséggel.

A szakértő tárgyalási nyilatkozata alapján megállapította, hogy az üzemén kívül lévő fürdőszobakémény a szabvány előírásainak nem felel meg. Elfogadta, hogy a felperesek ezt az álmennyezet miatt nem észlelhették, az alperesek őket a kémény üzemén kívül helyezéséről nem tájékoztatták, ezért a szakértő által 100 000 Ft-ra becsült javítási költséget kötelesek a felpereseknek megfizetni.

P. D.-nek a szakvéleménnyel kapcsolatos meghallgatására irányuló felperesi bizonyítási indítvány teljesítését megtagadta azon indokkal, hogy őt a bíróság sem szakértőként, sem tanúként nem idézhette, mert a bíróság a perben szakértőként nem rendelte ki, s a felperesek bizonyítási indítványukban nem jelölték meg a meghallgatásával bizonyítani kívánt tényt.

Az ítélet ellen elsődlegesen a keresetüknek történő teljes helytadás, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt a felperesek éltek fellebbezéssel. Álláspontjuk szerint több, általuk szolgáltatott bizonyíték igazolja az épület életveszélyes és rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotát, amit megerősít a fellebbezésükhöz mellékelte jegyzői határozat. A határozat is rögzíti, hogy az épület teljesen életveszélyes, és az azonnali balesetveszély elhárításához szükséges munkálatok haladéktalan megkezdésére kötelez. A hivatkozott határozat alapjául is az szolgált, hogy a gerendák, tetőlécek porlanak, a cserepek hullanak, a hiba csak komplett tetőcserével javítható. A szakértői vélemény hihetetlen egyoldalúsága és felületessége miatt aggályos, ítélezés alapjául nem szolgálhat. A szakértő a személyes meghallgatásakor maga is elismerte, hogy a falakat nem vizsgálta, továbbá a hibás vízmelegítő gázblombája kapcsán sem tett észrevételt, azt véleményében nem értékelte. Szükség esetén az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett kérték utasítani az elsőfokú bíróságot a több ízben előterjesztett bizonyítási indítványuknak helytadva ellenőrző szakértő kirendelésére.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme helyes ténybeli és jogi indokai alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül, s az alpereseket a keresetben kis részben marasztaló rendelkezését fellebbezés hiányában nem érintette.

A felperesek fellebbezését alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a megalapozott tényállás megállapításához szükséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a bizonyításnak a felperesek indítványozta továbbfejlesztését indokoltan mellőzte. Az eljárási szabályok az ellenőrző szakértő fogalmát nem ismerik, a Pp. 182. §-ának (3) bekezdése más szakértő kirendelésére ad lehetőséget, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, s a szakértő a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást nem adja meg.

A perbeli szakvélemény mindezen hiányosságoktól mentes, az elsőfokú bíróság azt megalapozottan fogadta el ítélezése alapjául. A szakértői vizsgálat kellően alapos volt, a szakértő a keresetben felsorolt hibákat hiánytalanul számba vette, az azokra vonatkozó megállapításait szakmailag alátámasztotta. Véleménye meggyőző, az írásbeli véleményét a tárgyalási nyilatkozatával teljessé tette. A szakvéleménnyel szemben a felperesek aggálykeltésre alkalmas kifogást sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésükben nem hoztak fel. A bontási engedélyezési dokumentum részét képező, P. D. által készített műszaki leírás tartalma a szakvéleményt nem teszi aggályossá, az nyilvánvalóan a bontás engedélyezésének célzatával készült. Az épület állapotát nem részletezi, az állékonyság veszélyeztetettségének indokát nem jelöli meg, tartalma abban összegezzhető, hogy az épületnek a kor igényeit kielégítő felújítása gazdaságtalan, melyből nem következik az épület rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága. A felpereseknek nyilvánvalóan nem volt beköltözési szándékuk, állításuktól eltérően jelentős átalakításokat szándékoztak

végezni, melyre utal az elvégzett munkák jellege és volumene is. Cs. L., a II. rendű felperes nevelőapja tanúvallomása és a vállalkozása által kiállított, dokumentumokkal alá nem támasztott számla tartalma sem teszik kétségessé a szakértői véleményt.

A szakértő - a fellebbezéssel ellentétben - a falakat tüzetesen megvizsgálta, a felperesek által végzett bontási munkák után már nem is igen maradt más az épületből. A szakértő az alapot nem ásta ki és nézte meg végig, ennek hiányában is azonban a következtetése helyességét igazolja, hogy a falazat nem vizes.

Nem indokolja a bizonyítás továbbfejlesztését a fellebbezéshez mellékelt jegyzői határozat sem. A határozat ugyanis a felpereseket a karbantartási kötelezettségük elmulasztása miatt meglazult cserepek kijavítására kötelezi, melyből tévesen következtetnek az alperesek teljesítési hibájára. A tető a teljesítéskor hullámos, korának megfelelő állapotú volt, amit a felperesek is láttak, vagy látniuk kellett. A szakvélemény szerint a tető a vételkor rendeltetését betöltötte, az épületben beázásra utaló nyomokat nem talált, a tető megerősítése, felújítása csak középtávon szükséges. A karbantartási kötelezettség elmulasztása a felpereseket terheli, az ügy érdemét a csatolt határozat nem érinti.

Mindezek miatt az ítéletábró az elsőfokú tárgyalás megismétlésére okot nem talált, az elsőfokú bíróság ítéletét az elsőfokú eljárás adatai alapján érdemben felülbírálnak találta.

A következetes bírói gyakorlat szerint használt házasingatlan adásvétele esetén is fennáll az eladó helytállási kötelezettsége, ilyenkor azonban a jogi értelemben vett hibás teljesítés szempontjából az a kiinduló pont, hogy a vevő a hasznátság ismeretében vette meg a dolgot, ezért számítania kell arra, hogy abban a természetes elhasználódásból származó hibák lehetnek. Mindazon köznap i értelemben vett hibák, amelyek a hasznátság következményei, a vevő terhére esnek. Családi házzal beépített ingatlan eladása esetén szerződéses tulajdonság, hogy a lakóépület a korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékben legyen rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. A hibás teljesítés használt dolog adásvétele esetén jogi értelemben csak akkor állapítható meg, ha a hiba független a hasznátságtól, illetőleg az elhasználódás számítható mértékét jelentősen túllépi. (BDT. 2003/813., 2007/1530.)

Az elsőfokú bíróság ugyan kifejezetten olyan megfogalmazásban nem intézett kérdést a szakértőhöz, hogy az épület a korának megfelelő műszaki állapotban volt-e, s ennek megfelelő mértékben alkalmas-e a rendeltetésszerű használatra, vagy a keresetben felsorakoztatott hibák jelentősen túllépik-e az épület természetes elhasználódását. Ennek hiányában is azonban a szakértői vélemény megállapításai alapján nem kétséges, hogy a lakóépület a korának megfelelő műszaki állapotú, s ehhez mérten rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú volt. A szakértő ugyanis tüzetesen megvizsgálta az épület összes elemét, s megállapításaiból kitűnően az épület nem vizes, a falai állékonyak, a rendeltetésszerű használatot akadályozó szerkezeti hibája az épületnek nincs, s a tető is csak középtávon szorul felújításra. A keresetben felsorakoztatott hibák megfelelnek az épület korának, építési módjának, többszöri bővítésének, melyek nem minősülnek teljesítési hibának, ezért az alpereseket azokért a felperesek felé szavatossági felelősség nem terheli. (Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdés.)

Teljesítési hiba hiányában a felpereseknek az arra alapított kártérítési kötelezettségük is alaptalan.

Az ítélet tábla a kifejtett indokok szerint az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A sikertelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdés, valamint 4/A §-a alkalmazásával kötelezte az alperesek javára a rendelkező rész szerinti összegszerűségben fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

A felperesek költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illeték a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az államot terheli.

D e b r e c e n, 2007. november hó 16.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő