

Mese a dohos lakásról – II.

A dohos lakással kapcsolatos vita tehát – mint azt a kedves Olvasó is látta – a bíróság előtt folytatódott. Az alábbi kérdésekre kellett a bíróságnak választ találnia: Kellő időben terjesztette-e elő igényét a lakás új tulajdonosa, aki a per felperese lett? Megalapozott volt-e a kereset? Megtett-e a felperes a károk megelőzése, illetőleg enyhítése érdekében mindent, amit a Polgári törvénykönyv előír, amit a gondos gazdától, tulajdonostól elvárhatunk? A lakás eladója, a per alperese részéről az alábbi kérdések merültek fel: megfelelő tájékoztatást nyújtott-e a lakás dohosodásával, vizesedésével kapcsolatban a szerződés megkötését megelőzően a vevő (felperes) részére? Tartozik-e kijavítási kötelezettséggel, avagy kártérítési kötelezettséggel az alperes a lakásban tapasztalt problémák kapcsán? Ha igen, milyen mértékben?

Mint látjuk, sok kérdésre kell a bíróságnak a választ megtalálnia. A per lényegébe az alábbi megjegyzésekkel vezetjük be a kedves olvasót. A perben a bíróságnak mindig a felperes által előterjesztett keresetre kell választ adni. Amit a felperes nem jelöl meg követelésében, abban a kérdésben határozatot a bíróság nem hoz. A perben az előadott tényeket (melyek a keresettel érvényesített követelés alapjául szolgálnak) mindig a felperes köteles bizonyítani.

Ez egyrészt azt jelenti, hogy okiratokkal, dokumentumokkal, tanúkkal a felperes kell igazolja az általa előadottakat, azok valóságát, s amennyiben a perben szakkérdés merül fel, akkor szakértőt kell igénybe venni, melynek költségét a felperes fizeti meg (utóbb a per költségeit az a fél viseli – és oly arányban – aki a pert elveszti). Másrészt azt is jelenti, hogy minden olyan tény, melyet a perben a felperes bizonyítani nem tud, a kereset elbírálása szempontjából figyelmen kívül kell hagyni. Ezt a jogász úgy fogalmazza meg, hogy a bizonyítatlanság kockázatát a bizonyító fél, tehát általában a felperes viseli. (Azaz, ha nem tudja bizonyítani egy tény valóságát, akkor a keresetét a bíróság akár el is fogja utasítani és ő viseli a költségeket.)

Körülmények a mesében és tanulságok mindenki számára: A vevő bizonyítani óhajtja, hogy nem kapott (megfelelő) tájékoztatást, hogy az eladó megtévesztette az ingatlan állapotára vonatkozóan, hogy kifogását kellő időben jelezte az eladónak, hogy eladó ígéretet tett a hiba kijavítására, a költségek átvállalására. Továbbá, – ahogy állítja –, hogy az ingatlan súlyos dohosodása, penészesedése miatt gyakorlatilag lakhatatlan, hogy gyermeke a lakás hibája miatt súlyos légzési zavarokkal küzd, ezért az ingatlanból el kellett költöznie. Az eladó ezzel szemben bizonyítani óhajtja azt, hogy megfelelő tájékoztatást nyújtott a dohosodás okáról, hogy a hibát a vevő felismerte (felismerhette) és annak ismeretében döntött a lakás megvásárlásáról, hogy a hibáról ő nem kapott a törvényben megszabott módon értesítést, a szóbeli értesítésre nem tett elismerő nyilatkozatot, és nem vállalta a költségek megtérítését. Hivatkozik továbbá arra, hogy a lakás állapota azért romolhatott le, mert azzal a tulajdonos (vevő) nem törődött, a penészesedés, dohosodás folyamata ellen nem védekezett, nem fűtötte és szellőztette a lakást. Hivatkozik arra, a vevő nem hivatkozhat saját mulasztására, arra, hogy a lakást majd két éve nem tartja karban, azzal nem törődik. Az eladó érvelése szerint a 80-90 éves házban egy szuterén lakás megvásárlása maga után von bizonyos mértékű dohosodást, tekintettel az utóbbi időkben tapasztalt rendkívüli csapadékmennyiségre.

Látjuk, hogy homlokegyenest ellenkező és egymást logikailag is kizáró érvelések hangzottak el. Most láthatjuk, hogy milyen nehéz dolga is van a bírónak. Egyrészt vetekszenek a szubjektív igazságok, azaz minden fél a maga részéről, oldaláról tekinti a helyzetet, s minél mélyebbre kerül a perben, sokszor annál inkább. Nem hanyagolható el azon esetek száma sem, amikor a felek egyike, vagy akár mindkettő egyszerűen hazudik mint a vízfolyás.

Néhány észrevétel a jogász szemével a tényálláshoz és a bizonyítandó tényekhez: először, a megfelelő tájékoztatás valóban az adásvételi szerződés egyik legfontosabb követelménye. A

polgári jog szabályain túl ezt az üzlet és az ügyletkötés erkölcsse is megköveteli. A teljes körű tájékoztatás elmulasztása azonban nem jelent automatikusan követelési lehetőséget: a vevőnek is tájékozódnia kell, és az ügylet tárgyának felismerhető sajátosságai az ő kockázatának körébe esnek. Másodsor, a felismert hibáról haladéktalanul írásban – mégpedig igazolható módon – kell értesítést küldeni a másik félnek. Ennek elmaradása könnyen az igény (követelési pozíció) elenyészését eredményezheti. Harmadszor, a vevőnek (úgy is, mint a dolog, lakás új tulajdonosának) minden ésszerű intézkedést meg kell tennie, mellyel a károsodás, dőhosodás, penészedés folyamatát gátolja, a következményeket a lehetőség szerint enyhíti. Már az eddigieket is összefoglalhatjuk azzal, hogy a polgári jog mindkét féltől felelős hozzáállást és gondos, figyelmes eljárást kíván meg, melyet már a római jog szabályai óta a „gondos gazdával” szemben támasztott követelménnyel mérünk. *(folytatjuk)*

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
iroda címe: Huszár u. 17.

www.wertan.hu T: 525-455; 30/6196-496