



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.751/2020/5/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda1 (Ügyvédi Iroda1 címe.; eljáró ügyvéd: I. és II. r. felperesek jogi képviselője) által képviselt I.r. felperes (I.r. felperes címe.) I. rendű, II.r. felperes (II.r. felperes címe.) II. rendű felpereseknek a Ügyvédi Iroda2 (Ügyvédi Iroda2 címe.; eljáró ügyvéd: I. és II. r. alperesek jogi képviselője) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe.) I. rendű, II.r. alperes (II. r. alperes címe.) II. rendű alperesek ellen hibás teljesítés miatt indított perében - amely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozó ügyvédje (beavatkozó ügyvédjének címe.) ügyvéd által képviselt beavatkozó (beavatkozó címe) beavatkozott - a Fővárosi Törvényszék 2020. október 2-án kelt 23.P.23.373/2018/57. számú ítélete ellen az alperesek által 58., a beavatkozó által 61. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és az alpereseket terhelő marasztalási összeget 1.782.500 (egymillió-hétszáznyolcvankétezer-ötszáz) forintra leszállítja, az alperesek perköltségben marasztalását mellőzi. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 nap alatt az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.398.600 (egymillió-háromszázkilencvennyolcezer-hatszáz) forint, a beavatkozónak 870.800 (nyolcszázhetvenezer-nyolcszáz) forint együttes elsőfokú és fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 3.059.314 forintot és

4.535 forint perköltséget. A felperesek és a beavatkozó az egyéb költségeiket maguk viselik. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában megállapított tényállás szerint a ingatlan címe szám alatti ingatlant az alperesek 2006-ban vásárolták meg az alperesi beavatkozótól. A peres felek között a perbeli ingatlanra 2009. december 1-jén ingatlan adásvételi előszerződés, majd 2010. január 5-én adásvételi szerződés jött létre. Az ingatlan vételárát 52.500.000 forintban határozták meg. A szerződés 13. pontjában rögzítették, hogy az eladók kijelentették, miszerint az ingatlannal kapcsolatban nincs tudomásuk rejtett- vagy egyéb hibáról, amely gátolná vagy zavarná a rendeltetésszerű használatot. Szavatolták ezért, hogy az ingatlan rendeltetésszerűen használható és megfelel egyéb jogszabályban is meghatározott tulajdonságoknak.

Az ingatlan állapotáról 2009. július 21-én hibalista készült, amit az alperesek nem bocsátottak a felperesek rendelkezésére.

Az adásvételi szerződést az alperesek az alábbiakban teljesítették hibásan és ezen hibák volumene, műszaki tartalma a felperesek számára nem volt felismerhető és a rájuk alapított felperesi követelés nem évült el.

A pincei esővíz elvezetés és falszigetelés vonatkozásában az alperesek hibásan teljesítettek. A hibák kijavításának reális és indokolt költsége 2010. évi árszinten 180.000 forint + áfa azaz 225.000 forint. Az ehhez kapcsolódó földmunkák és szigetelési munkák elvégzését követően is maradnak vissza még hibák. Ezért árleszállításként az ingatlan 52.500.000 forintos vételárából kiindulva az épületre vonatkozatható 36.750.000 forint vételárat alapul véve 0,5% - 183.750 forint - 70%-a tehát 128.625 forint illeti a felpereseket.

A telefon-és TV csatlakozás és kábelezés hibái, valamint a kaputelefon hibája miatt a felpereseknek járó reális javítási költség összege 2010. évi árszinten 80.000 forint + áfa azaz 100.000 forint.

A pince mennyezetén jelentkező repedésekre figyelemmel szintén hibásan teljesítettek az alperesek, ezért a felpereseket reális javítási költségként 2010. évi árszintet alapul véve 73.275 forint + áfa azaz 91.594 forint illeti.

Az ingatlan külső homlokzatán lévő repedések a felperesek számára a szerződés létrejöttének időszakában láthatóak voltak, azok jellegét, a hiba és az ehhez kapcsolódó javítás szükségességét, mibenlétét, volumenét is ismerhették. A repedések kapcsán viszont megállapítható az is, hogy azok nemcsak a vakolóanyag és vakolási hiba következményeiként jelentek és jelennek meg a felületi javításokat követően is, hanem mindezek szerkezetépítési, falazási hibákra vezethetők vissza. Ezért a felpereseket illető árleszállítás mértéke az épületre eső 36.750.000 forint vételár 1,5%-ának - 551.250 forintnak - a 70%-a azaz 385.875 forint.

Az alperesek az ereszcsonna vonatkozásában is hibásan teljesítettek, emiatt a felpereseket megillető javítási költség összege 2010. évi árszinten 25.000 forint.

A lakóépület konyhájában a mennyezeten a felperesi beköltözést követően repedések jelentek meg, amik kijavításának indokolt költsége 2010. évi árszinten 64.075 forint + áfa azaz 80.095 forint.

Az alperesek hibásan teljesítettek annyiban is, hogy a lépcsőfeljárónál a falakon repedések jelentkeztek. Ezek kijavításával összefüggésben a felpereseket a 2010. évi árszinten megillető reális javítási költség összege 64.000 forint + áfa azaz 80.000 forint.

Az épület emeleti szintjén található falakon a szerződés létrejöttét követően repedések keletkeztek, amik átszakították a tapétát. Ezeken a repedéseken átszivárgott a víz és a tető bádogozási hibája a csapadékot a két ház közé vezette. Ennek eredményeként a víz a lakószobában jelent meg. Az előbb említett bádogozási hiba javításának indokolt költsége

2010. évi árszinten 50.000 forint + áfa azaz 62.500 forint, míg a gipszkarton előtétfal beépítése kapcsán a reális kiadás összege – szintén 2010. évi árszinten - 85.000 forint + áfa azaz 106.250 forint.

A fürdőszobában a kád vízelvezetése nem volt megfelelő, ugyanis a helytelenül összeszerelt vezeték miatt szivárgott. Ezen hiba kijavításával összefüggő reális költség összege 2010. évi árszinten 25.000 forint + áfa azaz 31.250 forint.

Az ingatlan dekorációs elemei vonatkozásában fennállt a fagyásveszély, emellett impregnálás nélküli téglaburkolatokról van szó, amik szintén hibás teljesítésnek minősülnek. Ezek javításának a reális költsége 2010. évi árszinten 105.000 forint + áfa azaz 131.250 forint.

A terasz kialakítása alapozás nélküli, homokágyra készült. A téglaszegés a csapadékot képtelen elvezetni ezért a téli időszakban felfagy és elválk. Ezzel összefüggésben az indokolt javítási költség vagy árleszállítási mérték a 2010. évi árszinten 400.000 forint.

Az épület szigetelése hiányos ezért hőhidak alakultak ki. Ennek az indokolt javítási költsége 2010. évi árszinten 185.000 forint + áfa azaz 231.250 forint.

A tetőszerkezet kialakítása szakszerűtlen, a szarufák csatlakoztatása és az alátét fólia elhelyezése hibás. Az ezzel összefüggő reális javítási költség 2010. évi árszinten bruttó 337.500 forint.

A vakolási hibák miatt, ezen munkafolyamatok értékének az egész építkezés értékéhez viszonyított 6%-os arányából kiindulva, 2,5% árleszállítás indokolt, ami a perbeli ingatlan egészéből az épületre eső 36.750.000 forint alapul vételével 918.750 forintot jelent. A felpereseket ennek 70%-a azaz 643.125 forint árleszállítás illeti.

[2] Az elsőfokú bíróság a keresetet részben alaposnak találta és a 23.P.20.156/2011/120. szám alatti ítéletével az alpereseket 3.674.552 forintban marasztalta, míg ezt meghaladóan az alperesi hibás teljesítés miatt előterjesztett keresetet elutasította.

[3] A fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.493/2018/6/II. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította, hogy az alpereseknek egyetemlegesen 294.000 forint illetékből és 100.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból, a felpereseknek egyetemlegesen 100.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból, a beavatkozónak 100.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége merült fel.

[4] A felperesek a megismételt eljárásban végleges keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen javítási költség címén 2.242.500 forint + áfa, árleszállítás címén 3.844.250 forint megfizetésére.

[5] A kereset alapjául szolgáló egyes hibákat a következők szerint részletezték.
1.1. A felperesek állították, hogy az épület pincéjénél az esővíz elvezetése nincs megfelelően megoldva, ennek eredményeként a víz befolyik a pincébe. Előadták, hogy 2010. tavaszán

ismerték fel ezt a hibát. Kérték e körben az alperesek 385.875 Ft kijavítási költségben történő marasztalását.

1.2. Kifogásolták, hogy a pincében nincs megfelelően kiépítve a telefon és a tv csatlakozása. Emiatt árleszállítási igényük volt.

1.3. Arra is hivatkoztak, hogy a gépészeti vezetékek földemen történő átvezetése hibás. Ennek kapcsán árleszállítás iránti igényt terjesztettek elő.

1.4. A földemgerendák vonalában erős repedések jelentek meg, ezért árleszállítás megfizetésére kérték az alperesek egyetemleges kötelezését.

2.1. Az épület homlokzatának a festése hibás. A festési hibára hivatkozva kijavítási és árleszállítási igényt terjesztettek elő.

2.2. A lakóépület külső felszínén a belső járda oldalánál, valamint a kert felőli oldalon a franciaerkélyektől kiindulva erős, lefelé tartó repedések látszanak a vékony vakolaton. Folyamatos repedés látható a tetőszerkezet alatt is és az egyik falfelületen hálós repedés jelent meg. Ennek kapcsán árleszállítás iránti igényt érvényesítettek.

2.3. Az ereszcsonna kivitelezése szakszerűtlen, ezért a konyha sarkánál minden esőzés alkalmával megáll a víz, ami áztatja a ház falát és alámoshatja az alapokat. Ezzel a hibával kapcsolatosan javítási költségre tartottak igényt.

2.4. Állították, hogy a kaputelefon nem működik megfelelően, ezért annak javítása indokolt.

3.1. A konyhai plafonon, valamint a nappaliban és a mosókonyhában is repedések láthatóak. A repedések üvegszövet tapétázással tüntethetőek el, aminek a költségeiben és árleszállításban is kérték az alperesek marasztalását.

3.2. A WC helyiségben lévő radiátor rozsdásodott és csöpögött, valamint a két oldali zárólapja leesett. Kérték az ezzel kapcsolatos javítási költség megtérítését.

3.3. Állították a felperesek, hogy az épület mozgása miatt a szegélyeknél a fuga széttört, teljesen kiesett, a parketta szegélyléc megemelkedett. E körben javítási költség iránti igényt érvényesítettek.

3.4. Kifogásolták a felperesek, hogy a TV- és telefonkábel nem megfelelően építették ki.

3.5. Előadták, hogy 2010. tavaszán tapasztalták, hogy az emeleti kád vízelvezetési hibája miatt a nappali beázott. E vonatkozásban javítási költség és árleszállítás iránti igényt is érvényesítettek.

3.6. 2010. tavaszán a lépcsőfeljáró két oldalán lévő falon vízszintes irányban a koszorú vonalában nagy repedések keletkeztek. Ezt a felületet előzőleg már javították, tapétával próbálták elfedni a hibát, azonban az alatta lévő vakolat kitüremkedett és a tapéta ismét átszakadt. Repedés jelent meg a koszorú vonalában is. A hiba miatt árleszállítás iránti igényük volt.

3.7. A lakóépületben lévő tölgyfa lépcső fordulója megrepedt, a fatáblán bélsávós kirepedés keletkezett. Kérték az alpereseket a hibajavítás költségeiben marasztalni.

4.1. A falon lévő repedések átszakították a tapétát és minden szobában térdmagasságban ez a hiba fennáll. A repedéseken a víz is átszivárgott. A frissen felrakott tapéta megfogta a vizet, de az bepenészedett és ezért annak a cseréje vált szükségessé. Arra is hivatkoztak a felperesek, hogy a hálósoba gipszkartonfala mozog. Ezzel összefüggésben árleszállítás, valamint bádогоzási és tapétázási költségek megtérítését kérték.

4.2. Kifogásolták a felperesek, hogy a lakóépület emeleti részén a telefon és az internet vezeték nem működik. Emiatt árleszállítást igényeltek.

4.3. Az emeleti részen lévő WC helyiségben a radiátor szétesett. Ennek kapcsán javítási költségre és árleszállításra is igényt tartottak.

4.4. A fürdőszobában - a nem megfelelő összeszerelés miatt - a kád vízelvezetése szivárgott és a víz az összefolyón visszafolyt. Emiatt szükségessé vált a kád cseréje és javítási munkák elvégzése is. A javítással és a kád cseréjével kapcsolatos költségek megtérítését kérték.

4.5. A lakóépület emeletén lévő küszöbök összetörték, szálkások, alkalmatlanok a funkciójuk betöltésére. E vonatkozásban is javítási költségre és árleszállításra tartottak igényt.

5. A járda, a kerítés és különféle külső dekor elemek kivitelezése is hibás, mivel impregnálás nélkül építették be azokat. Ennek eredményeként ezek az építményrészek fagyási károkat szenvedtek. Kellékszavatossági igényként ezért 120.000 forintban kérték az alperesek marasztalását.

6. A felperesek állították, hogy az épület teraszának a kialakítása alapozás nélküli, homokágyra készült. A téglaszegés a csapadékot képtelen elvezetni, ezért a téli időszakban felfagy és elválk. Emiatt javítási költségre és árleszállításra tartottak igényt.

7. Kifogásolták a felperesek, hogy a hőszigetelés mind a lábazati rétegekben, mind a padlórétegekben hiányos, nem megfelelő. Ugyanígy hibás a vasbeton koszorúk hőszigetelése is. Ezen hibák kapcsán szintén javítási költség és árleszállítás iránti igényt terjesztettek elő.

8. Javítási költségben és árleszállításban kérték az alperesek egyetemleges marasztalását azért is, mert a tetőszerkezet gerinc kialakítása szakszerűtlen. Hibás a szarufák csatlakozása, valamint a cserép alátét fólia elhelyezése.

[6] Az alperesek arra hivatkoztak, hogy a perbeli ingatlannak a teljesítéskor nem volt hibája.

Az egyes hibatételeket illetően pedig a következőket adták elő.

Az 1.1.; 1.2. tételek kapcsán állították, hogy a pincét az építéskori jogszabályoknak megfelelően kiviteleztek, az átadáskor az hibátlan volt. Arra is hivatkoztak, hogy a pincének nem kell iroda funkciónak megfelelő állapotban lennie.

Az alperesek nem tekintették hibának az 1.3.; 1.4.; 2.1.; 2.2.; 2.3.; 2.4.; 3.1.; 3.2.; 3.6.; 3.7.; 4.1. tétel alatt a felperesek által feltüntetetteket. A 3.4.; 4.2.; 4.3.; 4.5. és 7. tételszám alattiakat illetően az volt az álláspontjuk, hogy ezek a tételek nem lehetnek a per tárgyai, mert a keresetlevél 7. számú melléklete azokat nem tartalmazta. A 3.3 tétel alatti hibát illetően azzal védekeztek, hogy ismeretlen helyen lévő és meg nem határozható hibáról van szó. Arra is utaltak, hogy ezen tétel a keresetlevél 7. számú mellékletében nem szerepel. A 4.4. tételszám alatt megjelölt hiba pedig a 3.5. tétel alatti ismétlése. Az 5. tétellel - a járda, a kerítés, külső dekorelemek hibái - kapcsolatosan előadták, hogy a térburkolat jellege, anyagának specialitásai a felperesek előtt ismertek voltak, az átadáskor és az azt megelőző egyeztetés idején sem volt velük szemben kifogás. Épp így ismert volt a vevők előtt a 6. tétel alatti terasz térburkolat jellege, annak specialitásai. Mindezekkel együtt a bíróság által kirendelt szakértői testület által megállapított 50.000 forint javítási költséget elfogadhatónak tartották. Épp így elfogadhatónak ítélték a 8. tételszám alatti tető javítási költségeivel kapcsolatosan a szakértői testület véleményében megjelölt 117.083 forintot is. Arra is hivatkoztak az alperesek, hogy szakértő3 szakértő véleményében kimunkáltak szerint a vevők által nem észlelhető hibák javítási költsége 1.107.000 forint + áfa.

[7] A beavatkozó a kereset egyes tételeivel szemben az alábbi védekezést adta elő.

1.1. A pince száraz, a legutolsó szemlén nem volt látható vizesedés. A falak szigetelése megfelelő.

1.2. A pince az OTÉK előírásai szerint nem alkalmas irodának és nem is erre a funkcióra tervezték.

1.3. A fűdémátvezetés nem hibás.

1.4. A repedés 10 éve nem volt kijavítva, egyébként is esztétikai jellegű, egyszerűen javítható.

2.1. A festés 13 év alatt fakulhatott, ez a hiba a felperesi karbantartási kötelezettség körébe tartozik.

2.2. A falazat külső homlokzati repedéseit megfelelően rugalmas homlokzati vékony vakolattal véglegesen el lehet takarni. Ez tehát nem szerkezeti hiba.

2.3. Az ereszcatorna szakszerűen épült.

2.4. Szintén szakszerű a kaputelefon kivitelezése.

3.1. A mennyezeti repedés üvegszövet tapétával véglegesen javítható.

3.2. A radiátor több mint 10 éves, ennek az elhasználódási ideje ennél rövidebb, ezért ezzel kapcsolatosan szavatossági igény sem érvényesíthető.

3.3. A felperesek által itt megjelölt hibáról a beavatkozónak nem volt tudomása.

3.4. A peres felek az itt megjelölt hibával kapcsolatosan nem közöltek szavatossági igényt a beavatkozóval.

3.5. Nem állapítható meg, hogy mi szükség volt a fürdőkád cseréjére.

3.6. A beavatkozó vitatta az ezen tételszám alatt előterjesztett követelés jogalapját.

3.7. A tölgyfalépcsőt az alperesek készítették, ezért e körben a beavatkozó nem tudott nyilatkozni.

4.1. Állította, hogy a beázásról 2010-ig nem volt tudomása. Vitatta szakértő2 kirendelt igazságügyi szakértő e körben tett megállapításait.

4.2. A felperesek nem adtak elő olyan körülményt, ami igazolná, hogy az itt hivatkozott hiba a szavatossági igény körébe lenne vonható.

4.3. Az itt közölt hibáról a beavatkozónak soha nem volt tudomása.

4.4. A lefolyó hibája nem indokol fürdőkád cserét.

4.5. A küszöböket az alperes készítette, ezért e körben a beavatkozó nem tudott nyilatkozni.

5. A bontott téglaburkolat csak a kapu mellett látható két helyen károsodott. Egyéb helyeken nem látni fagyási sérülést.

6. A terasz megfelelő alappal rendelkezik, szakszerűen kivitelezték.

7. A szigetelés az akkor érvényes hőtechnikai szabványnak megfelelően készült.

8. A tetőszerkezet megerősítésének az okszerűségét vitatta. A felperesek nem mutattak be olyan statikai számítást, ami a megerősítés szükségességét alátámasztotta volna.

[8] Az elsőfokú bíróság a keresetet részben alaposnak találta.

[9] A perbeli igény elbírálása során a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 305/A. § (1) bekezdéséből, 306. § (1), (2), (3) bekezdéséből és a 308. § (1) bekezdéséből indult ki.

Mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a teljesítés idején mely hibák álltak fenn. Figyelemmel volt arra is, hogy a szerződéskötéskor a felpereseknek mint vevőknek ismerniük kellett-e a perben általuk érvényesített egyes hibákat vagy azokat ténylegesen ismerték-e. A perbeli szerződést megelőző alperesi tájékoztatás körében az I. rendű alperesnek a 23.P.20.516/2011/10. szám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt személyes előadását értékelte. Az I. rendű alperesi előadást alapul véve alperesi részről a felperesek tudomására hozott hibák a töredékét jelentik azoknak, amelyeket a kirendelt igazságügyi szakértők, a felperesi szakértők, valamint az alperesek által szakvélemény elkészítésére felkért szakértők megállapítottak. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek laikusok voltak, a szakértők által észlelt hibák pedig részben takart hibák, másrészt laikus által nem felismerhető hibáknak minősültek. Az alperesek nem bizonyították, hogy a műszaki szempontból laikusnak tekinthető felpereseken kívül az adásvételi szerződés létrejötte előtt a felperesek kérésére műszaki szakképzettséggel rendelkező személy is megtekintette volna a perbeli ingatlant és észlelte volna a kereseti kérelem alapjául szolgáló hibákat.

Értékelte az elsőfokú bíróság azt a tényt is, hogy a perbeli épület 3 éves volt. Arra nem merült fel peradat, hogy a felperesek ügyleti akarata olyan mértékben hibás ingatlan vásárlására irányult volna, mint amilyen hibák a szakértői véleményekből megállapíthatóvá váltak.

[10] A fentiek alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy fennáll az alperesek hibás teljesítés miatti kellékszavatossági felelőssége.

Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság elévülés miatt a 3.2., 3.5., 4.3., 4.5. tételszám alatti hibás teljesítéssel kapcsolatos igényeket. A 2.1., 3.3., 3.7. tétel alatti hibák a szerződéskötéskor látható hibák voltak, ezért az alperesek mentesültek a szavatossági felelősség alól. Nem bizonyították a felperesek az 1.3. tétel alatti hiba fennálltát. A 2.4, 3.4, 4.2 tétel alatti hibákat az 1.2. tétel alatt már értékelte a bíróság, ezért az e körben érvényesített igényeket is elutasította.

[11] Az 1.1. alatti hibatétel vonatkozásában az alperesek nem vitatták a hibás teljesítés tényét. Az alperesi elismerő nyilatkozat hiányában is a felperesek az ezzel kapcsolatos állításukat szakértő3 28. számú kiegészítő szakvéleményével és szakértő2 19. számú szakvéleményével bizonyították. Az előbb említett két szakértő a hiba javítási költségét eltérő összegben határozta meg. A felperesek szakértő2 szakértő szakvéleményének a figyelembevételét nem kérték. Ezért az elsőfokú bíróság szakértő3 szakértő által megjelölt 180.000 forintos javítási költség áfával növelt összegében összesen 225.000 forintban marasztalta egyetemlegesen az alpereseket a felperesek javára. A javítási költség mellett a felperesek árleszállításra is igényt tartottak. Mind szakértő3, mind szakértő2 igazságügyi szakértők a perbeli ingatlan egészének 52.500.000 forintos vételárából kiindulva ennek 70 %-ában határozták meg a perbeli épületre eső vételárrészt, ami 36.750.000 forint. Az elsőfokú bíróság az árleszállítás mértékeként 0,5%-ot tartott reálisnak, szemben a szakértő által megállapított 1,5 %-kal. Elfogadta azonban a szakvéleményben rögzített számítási metódust és annak alkalmazásával 128.625 forint árleszállítást állapított meg a felperesek javára.

E tétel kapcsán fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy a beavatkozó nem minősül a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 57.§ (1) bekezdés második mondata

szerinti önálló beavatkozónak, mivel a felperesekkel egyáltalán nem áll jogviszonyban ezért az általa támogatott felek azaz az alperesek cselekményeivel ellentétes perbeli cselekményei hatálytalanok.

[12] 1.2. tételszámmal jelölték a felperesek a pincei telefon és TV csatlakozás hibás kialakítását. Az alperesek szakértő⁸ szakértő ezzel kapcsolatos véleményét a javítási költségre is kiterjedően elfogadták, ezért az elsőfokú bíróság e hiba miatt a régi Ptk. 306.§ (3) bekezdése alapján 100.000 forintban marasztalta az alpereseket.

[13] Az 1.4. tétel alatti pincei mennyezet repedés vonatkozásában értékelte az elsőfokú bíróság szakértő² és szakértő³ igazságügyi szakértők véleményét. Mindkét szakértő megállapította a hiba fennálltát, ezért a bíróság a régi Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján javítási költség megfizetésére kötelezte az alpereseket. A marasztalási összeget szakértő² és szakértő³ szakértők szakvéleményében meghatározott javítási költségek számtani közepében határozta meg, azaz 73.275 forint + áfában, ami bruttó 91.594 forintos marasztalást jelent.

[14] A 2.2. tétel alatti, az épület külső felszínén megjelenő vakolat repedéseket illetően szakértő³ igazságügyi szakértő a hiba felismerhetőségét illetően azt állapította meg, hogy laikus vevők számára is látható repedésekről volt szó. Miután a felperesek a Pp. 164. § (1) bekezdésének a rendelkezése ellenére sem bizonyították, hogy az alperesek által e vonatkozásban az adásvételt megelőzően lefolytatott javítási munkák nyomán a követelés alapját képező hibák nem látszóttak, ezért a bíróság a javítási költség megfizetésére irányuló keresetet elutasította. szakértő² igazságügyi szakértő megállapította, hogy a repedések oka falazási, szerkezetépítési hiba, ezért indokolt a régi Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján az alperesek árleszállításban történő marasztalása. Az elsőfokú bíróság az árleszállítás mértékét a szakvéleményben megjelölt 3% helyett 1,5%-ban tartotta elfogadhatónak, ezért az épület 36.750.000 forintos vételárából indult ki, és ennek 1,5%-os, 551.250 forintos összegének a 70%-át, azaz 385.875 forintot ítelt meg a felperesek javára árleszállítás címén.

[15] A 2.3. tételt - az ereszcatorna szakszerűtlen kivitelezését - illetően az alperesek elismerték a hibás teljesítést és azt is, hogy az a vevő számára nem volt felismerhető. A felperesek ezzel kapcsolatos igénye összesen 25.000 forint volt, ezért az elsőfokú bíróság is ilyen összegben marasztalta az alpereseket a felperesek javára a régi Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján. Megemlítette az elsőfokú bíróság az összepszerűség körében, hogy szakértő³ szakértő e körben 30.000 forint javítási költséget kalkulált, de a régi Pp. 215.§-a alapján csak a keresetben megjelölt összegben van mód az alperesek marasztalására.

[16] A 3.1 tétel alatti repedéseket illetően szakértő³ 62.000 forint + áfa javítási költséget, míg szakértő² igazságügyi szakértő ezen hibátételre 66.150 forint + áfa javítási költséget állapított meg. Az elsőfokú bíróság a két szakvéleményben kimunkált összepszerűség középértékét figyelembe véve 64.070 forint + áfa bruttó 80.095 forintban marasztalta az alpereseket a régi Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján.

[17] A 3.6. tétel a lépcsőfeljáró két oldalán lévő falon vízszintes irányban, a koszorú vonalában megjelenő repedések kapcsán szakértő2 63.000 forint + áfa, szakértő3 65.000 forint + áfa javítási költséget állapított meg. Az elsőfokú bíróság a két összeg számtani közepe alapulvételével 64.000 forint + áfa, bruttó 80.000 forint javítási költség megfizetésére kötelezte egyetemlegesen az alpereseket a régi Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján.

[18] A 4.1. hibatétel: az emeleti szinten a falrepedések átszakították a tapétát és a repedéseken víz szivárgott át és penészedés is kialakult. Az alperesek ezen hiba meglétét sem vitatták, és azt sem, hogy a hibák nem voltak észlelhetők a felperesek számára. szakértő3 szakértő ezen hibák javítására 40.000 forint + áfa költséget, míg szakértő2 szakértő 60.000 forint + áfa költséget munkált ki. A gipszkarton előtétfal beépítésének költségeként szakértő3 szakértő 65.000 forint + áfa, szakértő2 szakértő 105.000 forint + áfa költséget kalkulált. Ezen utóbbi összegek számtani közepét alapul véve 85.000 forint + áfa, azaz 106.205 forint, összesen tehát e tétel kapcsán 168.750 forint megfizetésére kötelezte az alpereseket a régi Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján. Az ezen tételek miatt előterjesztett árleszállítás iránti igényt mint alaptalant elutasította.

[19] A 4.4. tétel alatti, a kád vízelvezetési hibájával kapcsolatos javítási költségeket szintén szakértő3 és szakértő2 szakértők munkálták ki szakvéleményükben. Miután mindkét szakértő megállapította a hiba fennálltát, azonban a javítást eltérő összegben költségelték, ezért az elsőfokú bíróság a két szakvéleményben megállapított javítási költség számtani közepének azaz 25.000 forint + áfának, bruttó 31.250 forintnak a megfizetésére kötelezte az alpereseket.

[20] Az 5. tétel alatti járda, kerítés és külső dekorelemek elfagyásával kapcsolatos hibákat illetően mind szakértő2, mind szakértő3 szakértők megállapították a hiba fennálltát és ez esetben is eltérő összegű javítási költséget munkáltak ki. Az elsőfokú bíróság a két javítási költség számtani közepében 105.000 forint + áfában azaz bruttó 131.250 forintban határozta meg a alperesi marasztalásösszegeket.

[21] Az alperesek elismerték a 6. tételszám alatti terasz hibákat és azt is, hogy ezek a hibák a vevők számára nem voltak felismerhetők. A felperesek ezen tétel vonatkozásában javítási költségre és árleszállításra is igényt tartottak. A javítási költség, illetve az árleszállítás vonatkozásában szakértő3 szakértő nettó költségként 320.000 forintot határozott meg, míg szakértő2 szakértő 400.000 forintot. Az árleszállítás megállapításakor az áfa nem vehető figyelembe, hiszen az árleszállítás összege a vételárhoz viszonyítottan annak bizonyos százaléka. Ennek megfelelően szakértő2 szakértői véleménye alapján árleszállításként 400.000 forint volt figyelembe vehető, ami pontosan megegyezik szakértő3 szakértő által javítási költségként kimunkált 320.000 forint + áfa összeggel. szakértő2 szakértő árleszállításként a 6. hibatétellel összefüggésben 500.000 forintot is számításba véve jelölt meg 3.844.250 forint árleszállítást. szakértő2 szakértő azonban nem tett olyan tartalmú nyilatkozatot, ami alátámasztotta volna azt, hogy mind a javítási költség, mind pedig az

árleszállítás megilletné a felpereseket. Mindezek alapján a bíróság - e hiba kapcsán - 400.000 forint megfizetésére kötelezte az alpereseket.

[22] A 7. hibatétel, a lábazat, a padló és vasbeton koszorúk hibás szigetelése. Az alperesek elismerték ezen hibák tényét, valamint azt, hogy ezek a felperesek számára nem voltak észlelhetőek. A javítási költséget illetően pedig az elsőfokú bíróság szakértő³ és szakértő² szakértők által kimunkált javítási költség számtani közepét alapul véve 185.000 forint + áfa, összesen 231.250 forint megfizetésére kötelezte az alpereseket. Az ezen hibával kapcsolatos felperesi árleszállítás iránti igényt mint alaptalant elutasította.

[23] A 8. tételszám alatti tetőhibákat illetően az alperesek szintén elismerő nyilatkozatot tettek, azt sem vitatva, hogy ezek nem voltak a felperesek számára felismerhetőek. E körben is a javítási költség összegét a rendelkezésre álló szakértő²- és szakértő³-féle szakvéleményekben kimunkált összecszerűség számtani közepe alapján állapította meg a bíróság. Ennek megfelelően az alpereseket 337.500 forintban marasztalta a régi Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján. Árleszállítást e körben sem ítelt meg az elsőfokú bíróság.

[24] szakértő² igazságügyi szakértő a kereseti kérelem 1.4., 2.2., 3.1., 3.6., 4.1 számú tételeihez kapcsolódóan árleszállításként 4,5% megállapítását tartotta indokoltnak. Az elsőfokú bíróság ezt az arányt eltúlzottnak találta és a vakolás összesen 6 %-os mértékéhez viszonyítottan 2,5%-ot tartott elfogadhatónak. Az épületre eső 36.750.000 forintos vételárból kiindulva ez 918.750 forintot jelent. Ebből a felpereseket a 19. számú szakvéleményben közölt számítási módszer alapján ennek 70%-a, azaz 643.125 forint árleszállítás illeti meg a régi Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

[25] Az elsőfokú bíróság a perköltségről a régi Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott. A felperesek 1.055.877 forintos igényét illetően úgy foglalt állást, hogy abból a pertárgy értékeként csupán 595.177 forintot lehet elszámolni mint tényleges javítási költséget. A különböztként mutatózó 460.700 forint pedig perköltség, ugyanis ez az összeg a közjegyző előtt folytatott előzetes bizonyítási eljárás során keletkezett kiadásokat tartalmazza. Ennek megfelelően a pertárgyérték 8.310.177 forint (815.000+6.900.000+595.177). A kereset 3.059.314 forint összegben volt alapos, ezért a felperesek pernyertességének aránya 37%. Ezért a lerótt illetékből a felpereseket 184.485 forint illeti meg. Az ügyvédi munkadíjjal kapcsolatosan a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján kellett megállapítani a perköltséget. A pertárgy érték alapulvételével a felpereseket 527.696 forint illetné, amiből azonban a 37 %-os pernyertességükre figyelemmel 195.247 forintban marasztalhatóak az alperesek. További költségként merült fel a már fentebb írt 460.700 forint és 1.688.223 forint szakértői díjelőleg. A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pkf.25.583/2017/2. számú végzésében a felperesek fellebbezési eljárási költségét 11.200 forintban, az ügyvédi munkadíj összegét 11.798 forintban állapította meg. Az előzőekben írt tételek együttes összege tehát 1.711.221 forint (1.688.223 +11.200 +11.798), amelynek 37%-a illeti a felpereseket, ami 633.150 forint. Ehhez hozzá kell számítani a felpereseknek járó 184.485 forint illetéket és a 195.250 forint ügyvédi munkadíjat. Ezek együttes összege 1.012.885 forint. A felperesek a

megismételt eljárásban további 771.980 forint szakértői díjat előlegeztek, aminek a 37%-a 285.635 forint. A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.493/2018/6-II. számú végzésében a felperesek másodfokú perköltségét 127.000 forintban állapította meg, ennek a 37% 46.990 forint. Így a felperesek összesen 1.345.510 forint perköltségre jogosultak.

Az alperesek 652.145 forint szakértői díjat előlegeztek, amelynek 63%-a 410.850 forint. Az alperesek ügyvédi munkadíj iránti igénye 1.985.000 forint volt. Az elsőfokú bíróság ezt eltúlzottnak találta, ezért a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján azt mérsékelte és teljes pernyertesség esetére az ügyvédi munkadíj összegét 1.055.392 forintban állapította meg, aminek a 63 %-ára 664.895 forintra tarthatnak igényt az alperesek. Összességében tehát az alpereseknek járó elsőfokú perköltség a fentiek szerint 1.075.745 forint. A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.493/2018/6-II. számú végzésében az alperesek másodfokú perköltségét 127.000 forint ügyvédi munkadíjban és 294.000 forint illetékben állapította meg. Ezek 63%-a összesen 265.230 forint. Az alperesek tehát 1.340.975 forint perköltségre jogosultak, amit szembe állítva a felpereseket megillető 1.345.510 forinttal a különbség 4.535 forint, amit az alperesek kötelesek megtéríteni a felpereseknek.

A beavatkozó 800.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíj igényt terjesztett elő. A régi Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság a felperesek és a beavatkozó viszonyában úgy rendelkezett, hogy a költségeiket maguk viselik. Kiemelte, hogy a beavatkozónak szakértői díjat egyáltalán nem kellett előlegeznie, illeték lerovására sem volt köteles.

[26] Az alperesek fellebbezésükben kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és a terhükre megállapított marasztalási összeget 1.457.500 forintra szállítsa le és erre figyelemmel rendelkezzen az elsőfokú perköltség viseléséről.

Fellebbezési kérelmük indokául mindenekelőtt azt emelték ki, hogy a szerződés létrejöttében alapvető szerepet játszott az a körülmény, hogy a felperesek műszaki szakértők segítségét kérték, akik az ingatlant megtekintették és látták a javítási munkákat is. Erre a körülményre és az ismételt szakértői megtekintésre figyelemmel a felperesek a korábbi árajánlatuknál magasabb árajánlatot tettek. A felperesek tehát az adásvételi szerződést megelőző tárgyalások során szakértővel jártak el, a szakértő által megállapított hibával kapcsolatban utóbb szavatossági igényt nem érvényesíthetnek (BH2012.5.120.). Nehezményezték az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, ami szerint a felperesek laikusok. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az I. rendű felperes hozzáértő személyek segítségét kérte, és ezzel laikus mivoltát teljes mértékben kiegyenlítette. Azok a hibák, amelyek láthatóak voltak és a felperesek által megbízott műszaki szakember ezekről a helyszínen nyilatkozott, nem lehetnek rejtett hibák és kívül esnek a hibák körén azok, amelyek az alperesek számára sem voltak ismertek. Az ismert hibák tekintetében tehát az alperesek mentesültek a szavatossági felelősség alól. Nem értékelte kellő súllyal az elsőfokú bíróság azt a tényt sem, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően minden általuk ismert hibát feltártak. Nem volt tudomásuk sem alapszigetelési hiányosságról, sem a terasz vagy a fürdőkád hibájáról. Nem tapasztaltak a lakóépületben hőhidat sem. Nyilvánvaló, hogy ilyen ismeret hiányában tájékoztatást sem adhattak a vevőknek az esetleges hiányosságokról. Amit a perben szakértő3 szakértő megállapított, azt mint tényt vették az alperesek figyelembe és vétlenségük ellenére azokat elismerték. Kérték, hogy a másodfokú bíróság szakértő3 szakértő véleményében foglaltakat fogadja el ítélezése alapjául. Állították, hogy a hiba ismerete önmagában kizárja a kötelezett felelősségét függetlenül attól, hogy a hiba milyen volumenű javítási munkát igényel.

[27] Az egyes hibatételekkel kapcsolatos ítéleti döntést illetően mindenekelőtt az értékcsökkenés megállapítását tartották alaptalannak.

Az 1.1. tétel vonatkozásában szakértő3 szakvéleménye megállapította a hibás teljesítést és javítási költség kimunkálására is sor került. Emellett azonban az elsőfokú bíróság értékcsökkenést állapított meg akként, hogy szakértő2 szakértői véleményétől eltért és megállapított egy addig fel nem merült mértéket és az alapján számított árleszállítási összecszerűséget.

Az 1.4. hibatétel - a pincei mennyezet repedései - látható hibák voltak, amelyek tekintetében az elsőfokú bíróság a két szakértői vélemény számtani közepét vette irányadónak, ennek azonban az indokolása nem ismert.

A 2.2 tételt illetően a szakértői vélemények eltérnek a hiba felismerhetőségét illetően. szakértő3 szakértő azt állapította meg, hogy a hiba észlelhető volt. Ezt azonban az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, és szakértő2 szakértő álláspontját fogadta el, aki állította, hogy a felperesek által kifogásolt repedések falazási hibára vezethetők vissza. Ezt a megállapítást azonban szakértő3 szakértő véleménye nem támasztja alá. Mindez azonban lényegtelen, hiszen maga a hiba nyílt és látható volt. A szakértői véleménykülönbség ellenére az elsőfokú ítéletben a bíróság értékcsökkenést állapította meg, holott szakértő2 szakvéleménye javítási költséget tartalmaz.

A 2.3. tétel vonatkozásában szakértői véleménykülönbség miatt nem állapítható meg a hiba fennállta. Az elsőfokú bíróság szakértő2 szakértő álláspontját fogadta el és a régi Pp. 215. §-ára utalt. Az alperesek arra hivatkoztak, hogy e körben a kereset egy meghatározott összegre irányult, amelyet ez a tétel nem halad meg, így erre az eljárási szabályra történő hivatkozás logikátlan.

A 8. hibapont miatt az elsőfokú bíróság értékcsökkenést állapít meg, ami elfogadhatatlan, mivel az esetleges javítást követően nem maradt fenn értékcsökkenés. Kiemelték azt is, hogy soha nem tapasztaltak tetőszerkezeti hibát, aminek a hiányát az is bizonyítja, hogy a tető jelenleg is az eredeti állapotában áll és ellátja feladatát. Ennek ellenére e körben is elfogadták szakértő3 szakértő véleményét.

Az elsőfokú bíróság azzal, hogy két tételnél értékcsökkenést állapít meg, majd az egész felületképzés vonatkozásában az egész ingatlant érintő számítás alapján szintén értékcsökkenést állapít meg, ugyanazokat a hibákat kétszeresen értékelte az alperesek terhére.

Mindezek előrebocsátása után az alperesek fellebbezésükben rögzítették, hogy az egyes hibatételeket illetően az alábbi összegeket fogadják el: 1.1. tételt 225.000 forint; az 1.2 tétel 100.000 forint; az 1.4. tétel 55.000 forint; a 2.3. tétel 37.500 forint; a 3.1. tétel 77.500 forint; a 3.6. tétel 81.250 forint; a 4.1. tétel összesen 131.250 forint; a 4.4. tétel 25.000 forint; az 5. tétel 112.500 forint; a 6. tétel 400.000 forint; a 7. tétel 212.500 forint, összesen 1.457.500 forint. Miután szakértő3 szakértő tételesen kimunkálta a fentiek szerinti összecszerűséget, így azokkal szemben aggály nem merülhet fel.

Ennek megfelelően a fellebbezési pertárgyértéket 1.601.815 forintban jelölték meg. Erre figyelemmel a pervesztesség-pernyertesség arányának megállapításával kérték a perköltséggel kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatását.

[28] A beavatkozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet perköltséggel kapcsolatos rendelkezését támadta. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a javára nem ítelt meg perköltséget.

Arra hivatkozott, hogy a régi Pp. 57. § (1) bekezdése alapján önálló beavatkozóként jogosult fellépni a perben.

Vitatta az elsőfokú ítéletben megállapított 8.310.177 forint pertárgyértéket is. Nem osztotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az 1.055.877 forintos követelésből az elsőfokú bíróság 460.700 forintot perköltségként tartott elszámolhatónak. Ennek megfelelően tehát a pertárgyérték helyesen 8.770.877 forint (6.900.000+1.055.877 +815.000). E vonatkozásban arra hivatkozott, hogy a régi Pp. 26. §-a alapján a pertárgy értékét a bíróság csak akkor állapíthatja meg a felperes által megjelölt értéktől eltérően, ha az az érték a köztudomással vagy a bíróság hivatalos tudomásával ellentézik, vagy egyébként valószínűtlen. A perbeli esetben álláspontja szerint a törvényben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn. Ennek megfelelően tehát az elsőfokú ítéletben a pertárgyérték megállapítása irat- és jogszabályellenes. Az a tény, hogy a felperesek keresete 3.059.314 forint erejéig volt alapos, azt jelenti, hogy pernyertességük mindössze 35%-os, míg az alperesek és a beavatkozó pernyertessége 65 %-os. Ilyen körülmények között alaptalan volt a beavatkozó perköltség igényét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés. A peres iratokból kétségkívül megállapítható, hogy a perben érdemi nyilatkozatokat tett, amelyek alkalmasak voltak a kereset megalapozatlanságának a bizonyítására. Az elsőfokú bíróság azonban a régi Pp. 57. § (1) bekezdésének első mondatára tekintettel hatálytalannak minősítette nyilatkozatait. A perben voltak olyan beavatkozó nyilatkozatok, amelyek megegyeztek az alperesi nyilatkozatokkal, de hivatkozott olyan bizonyítékokra is, amelyekre az alperesek nem. Mindezek alapján nem vitatható, hogy perbeli nyilatkozatainak a per kimenetelére és az alperesek pernyertességére érdemi hatása volt. Téves az elsőfokú ítéletnek a régi Pp. 83. § (1) bekezdésére történő hivatkozása is. Ez a jogszabály nem biztosít lehetőséget a bíróságnak arra, hogy a pernyertes fél érdekében beavatkozó személyt perköltségének viselésére kötelezze. Az elsőfokú bíróság nem is hivatkozott a régi Pp. 81. § (1) bekezdésére. A perben az ügyvédi munkadíjon túl egyéb költség vagy díj előlegezésére a beavatkozó nem volt kötelezett.

Mindezek alapján kérte, hogy a másodfokú bíróság a pertárgy értékét 8.770.877 forintban állapítsa meg, ami egyúttal a beavatkozó pernyertesség 65%-os arányát jelenti. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltség körében változtassa meg és egyetemlegesen kötelezze a felpereseket a perben felmerült beavatkozó költségek viselésére.

[29] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperesek fellebbezési eljárási költségekben marasztalását kérték.

Állították, hogy az alperesek a hibák ismeretét illetően nem tettek eleget bizonyítási kötelezettségüknek. Vitatták azt a fellebbezésbeli állítást is, hogy a hibák nyílt, felismerhető hibák lettek volna. Kiemelték, hogy az alperesek 1.457.500 forint összegben a tartozásukat elismerték. A sérelmezett hibátételt illetően az volt az álláspontjuk, hogy az elsőfokú bíróság eljárása, logikai következtetése teljes mértékben megfelel a jogszabályoknak. Vitatták azt az alperesi hivatkozást is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében kétszeres joghátrányt állapított volna meg a terhükre. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete rendkívül részletes, logikus és alapos. Mindezek alapján az alperesek ezzel kapcsolatos fellebbezési támadását is alaptalannak ítélték. Teljes körűen vitatták a fellebbezés összegzésében kifejtetteket is.

[30] Az alperesek fellebbezése túlnyomórészt alapos, a beavatkozó fellebbezése alapos.

[31] Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű felperes 23.P.20.156/2011/10. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatával szemben – miszerint az ingatlan szerződéskötést megelőző megtekintése alkalmával nem vette igénybe műszaki szakértő segítségét – az alperesek nem bizonyították ennek ellenkezőjét.

Az I. rendű alperes azt adta elő, hogy az I. rendű felperes műszaki végzettségű személlyel, illetve belsőépítésszel, lakberendezővel tekintette meg az ingatlant (23.P.20.156/2011/10. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Ez az előadás még bizonyítottsága esetén sem járna azzal a következménnyel, hogy a felpereseket ne lehetne laikusoknak tekinteni. Önmagában a műszaki végzettség nem jelenti azt, hogy olyan kivitelezésben jártas építésszel tekintették volna meg a felperesek a lakóépületet, aki a kivitelezés valamennyi hibáját felismerte, vagy azokat fel kellett ismernie. A belsőépítész ugyan rendelkezik építészeti alapismeretekkel, fő feladata azonban az épített környezet belső tereinek és stílusának kialakítása, tervezése, térszervezése. A lakberendező pedig a belső tereket rendezi be. Sem a belsőépítész, sem a lakberendező nem tekinthető olyan szakembernek, aki megfelelő ismeretekkel rendelkezik a kivitelezési hibák megállapításához. Ilyen körülmények között az alperesek fellebbezésükben kellő alap nélkül sérelmezik az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a felpereseket az épület hibái felismerését illetően laikusnak kell tekinteni. Ezért az általuk hivatkozott BH2012.5.120. eseti döntésben kifejtettek perbeli alkalmazására nem kerülhet sor. Az elsőfokú bíróság nem értékelt az alperesek terhére olyan hibát, amire a felpereseknek kellő gondossággal eljárva számítaniuk kellett volna (BH 2012.2.36.). Nincs jelentősége a perbeli igény elbírálása szempontjából annak a fellebbezési hivatkozásnak, hogy az alperesek vétlenségük ellenére szakértő3 szakértő által rögzített tényeket (a szakvéleményben írt hibákat) ismerték el. Az alperesek mint kötelezettek a hibátlan teljesítésért attól függetlenül felelnek, hogy a hiba felróható magatartásuk következménye, vagy hogy tudtak-e a hibáról vagy sem. Felelősségük szempontjából tehát vétlenségük közömbös.

[32] Abban viszont osztotta a másodfokú bíróság az alperesek álláspontját, hogy a régi Ptk. 305/A.§ (1) bekezdése alapján mentesülnek a szavatossági felelősség alól az olyan hibák vonatkozásában, amiket a felperesek a szerződéskötés időpontjában ismertek, vagy ismerniük kellett, függetlenül a hiba kijavításának a volumenétől.

Alappal sérelmezték az alperesek árleszállításban történő marasztalásukat is. Árleszállítás megállapítására csak az esetben kerülhet sor, ha a hiba javításával nem állítható helyre az értékegyensúly a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között, a kötelezett szolgáltatása műszaki, esztétikai vagy a használhatóság szempontjából a javítás után is csökkent értékű marad. A felperesek a perben nem bizonyították, hogy a szükséges javítások elvégzése után az alperesek szolgáltatása továbbra is az előzőekben írt hiányosságok miatt csökkent értékű lenne. Téves az elsőfokú bíróságnak a rendelkezésre álló bizonyítékok – szakértő3 és szakértő2 szakértők véleménye – mérlegelésével kapcsolatos álláspontja. A két szakvélemény bár több pontban egyezik – az adott hiba fennálltát illetően – több vonatkozásban azonban eltér. Ez az eltérés azt jelenti, hogy a szakvélemények az eltéréssel érintett körben ellentétben állóak (rég Pp. 182. § (3) bekezdés). Ennek az ellentmondásnak a feloldására szolgálhat a szakértők felhívása az eltéréssel kapcsolatos felvilágosítás megadására, vagy esetleg további szakértői bizonyítás lefolytatása. A szakvélemények közötti ellentmondás feloldása érdekében szükséges bizonyítási indítványt is annak a félnek kell előterjesztenie, akinek az érdekében áll (rég Pp. 164. § (1) bekezdés). A perbeli esetben a felpereseket terhelte a bizonyítás, mivel nekik állt érdekükben a szakértő2-féle szakvéleményben kimunkált

magasabb javítási költséggel és árleszállítással történő elszámolás. A szakvélemények közötti ellentmondás folytán a felperesek nem bizonyították az általuk megjelölt összecszerűséget. A felperesek további indítványt – felhívás ellenére – nem terjesztettek elő, ezért az alperesek nyilatkozatára figyelemmel szakértő3 szakvéleménye alapján kellett az árleszállításról és a javítási költségekről határozni.

[33] szakértő3 szakvéleményében a pincei beázást (1.1. tétel) és a lépcsőfeljáró oldalán lévő repedéseket (3.6. tétel) illetően is azt állapította meg, hogy a hibák javítással kiküszöbölhetőek, így a felperesek nem tarthatnak igényt alappal a javítási költség mellett árleszállításra is. Nem kerülhet sor az 1.4.; 2.2.; 3.1.; 3.6.; 4.1. tételek kapcsán a javítási költségen túl árleszállítás megállapítására, mert szakértő3 szakvéleménye annak indokoltságát nem bizonyítja. Helytálló abban is az alperesek álláspontja, hogy a 2.2. tétel (homlokzati vakolatrepedés) az elsőfokú bíróság megállapítása szerint is látható hiba volt, ezért az alperesek a régi Ptk. 305/A. § (1) bekezdése alapján mentesültek a szavatossági felelősség alól, így nem marasztalhatóak javítási költségben vagy árleszállításban. A hiba ismerete önmagában kizárja a kötelezett felelősségét függetlenül attól, hogy az milyen volumenű javítási munkát igényel, vagy hogy javítható-e.

[34] Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt 2.3. tétel alatti hiba (szakszerűtlen ereszcsonna kivitelezés, csapadékvíz elvezetés) kapcsán a régi Pp. 215. §-ára, ugyanis az egyes tételeknél feltüntetett javítási költség vagy árleszállítás együttes összege adja a kereseti kérelemben megjelölt marasztalási összeget.

[35] A 8. tételt (tetőszerkezeti hibák) illetően az árleszállítással kapcsolatos fellebbezési támadás értelmezhetetlen, mivel az elsőfokú bíróság a tetőszerkezet hibái miatt 337.500 forint javítási költséget ítélt meg és az árleszállítás iránti igényt elutasította (elsőfokú ítélet 48. oldal 3., 4., 5., 6., 7. bekezdések). Az pedig, hogy az alperesek észleltek-e tetőszerkezeti hibát, a korábban már kifejtettek szerint, szavatossági felelősségük megállapítása szempontjából irreleváns. Nem változtat mindezen az a fellebbezési hivatkozás sem, hogy a tető "még ma is eredeti állapotában van", mivel ez az eredeti állapot hibás.

[36] Az előzőekben kifejtettek alapján a másodfokú bíróság az alperesek marasztalásának az összegét az alábbiak szerint állapította meg.

1.1. tétel (pincei beázások) 225.000 forint; 1.2. tétel (a pincei telefon és TV csatlakozás hibája) 100.000 forint; 1.4. tétel (pincei mennyezetrepedés) 55.000 forint; 2.3. tétel (ereszcsonna szakszerűtlen kialakítása) 37.500 forint; 3.1. tétel (konyha, nappali, mosókonyha mennyezeti repedések) 77.500 forint; 3.6. tétel (lépcsőfeljáró oldalfali repedései) 81.250 forint; 4.1. tétel (az emeleti fal repedései miatti tapéta károsodás) 131.250 forint; 4.4. tétel (a kád hibás vízelvezetése) 25.000 forint; 5. tétel (járda, kerítés, külső dekor hibái) 112.500 forint; 6. tétel (terasz hibái) 400.000 forint; 7. tétel (szigetelési hibák) 212.500 forint; 8. tétel (tetőszerkezeti hibák) 325.000 forint. Mindez összesen 1.782.500 forint.

[37] Alapos a beavatkozó fellebbezése.

[38] A beavatkozónak a perben nem voltak az alperesek cselekményeivel ellentétben álló cselekményei, így azok hatálytalansága sem állapítható meg (rég. Pp. 57. § (1) bekezdés). A rég. Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek a beavatkozó költségeit a rég. Pp. 81. § (1) bekezdésének megfelelő alkalmazásával viselni.

Téves a beavatkozónak a pertárgyértékkel kapcsolatos álláspontja. Egyrészt a felperesek 23.P.23.373/2018/7. számú beadványukban maguk is úgy nyilatkoztak, hogy 460.700 forintot perköltségként érvényesítenek. Másrészt a rég. Pp. 25. § (4) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a pertárgyértéket, mivel a főkövetelés járulékai (kamat, költség stb.) – kivéve az önállóan érvényesített kamat - és egyéb járulékkövetelést - az érték megállapításánál figyelmen kívül maradnak. A kereseti kérelem összecszerúságának a részletezéséből megállapítható volt, hogy 460.700 forint a felpereseknek a per vitelével kapcsolatban a bíróságon kívül felmerült költsége, azaz perköltség (rég. Pp. 75. § (1) bekezdés).

[39] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érintve (rég. Pp. 228. § (4) bekezdés, 253. § (3) bekezdés), megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[40] Az alpereseket terhelő marasztalási összeg leszállítása folytán változott a pervesztesség– pernyertesség aránya az alperesekre kedvezőbben 80-20%-ra. A peres felek nem fellebbezték az elsőfokú ítéletben megállapított és a javukra elszámolt előlegezett költségek összegét, ezért a másodfokú bíróság azok alapulvételével döntött az elsőfokú eljárásban felmerült költségek viseléséről a megváltozott pervesztesség – pernyertesség arányához igazodóan.

[41] Az elsőfokú ítéletben rögzítettek szerint tehát a felperesek előlegeztek 498.610 forint illetéket, 527.696 forint ügyvédi munkadíjat, 460.700 forint bíróságon kívül felmerült költséget, 2.460.203 forint szakértői díjelőleget, 149.998 forint másodfokú eljárási költséget. Ezek együttes összege 4.097.207 forint. Az alperesek előlegeztek 652.145 forint szakértői díjat, 1.055.392 forint ügyvédi munkadíjat, 421.000 forint másodfokú eljárási költséget. Ezek együttes összege 2.128.537 forint. Az elsőfokú eljárás során felmerült teljes perköltség tehát 6.225.744 forint, amelynek 80%-a 4.980.595 forint a felpereseket, míg 20%-a 1.245.149 forint az alpereseket terheli. Figyelembe véve a peres felek által előlegezett költségeket a felperesek 883.388 forintot kötelesek megfizetni az alpereseknek a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján. Ezért a másodfokú bíróság az alperesek elsőfokú ítélet szerinti perköltségben marasztalását mellőzte.

[42] A beavatkozó az elsőfokú eljárásra az ügyvédi munkadíj iránti igényét 800.000 forint+áfa összegben jelölte meg, figyelemmel a beavatkozó és a jogi képviselő között létrejött megbízási szerződésre. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése alapján – a pertárgyértékre figyelemmel – az ügyvédi munkadíj összege 623.250 forint+áfa. A peres eljárás időtartamára, a jogi képviselő által kifejtett perbeli tevékenységre figyelemmel a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a megbízási szerződésben kikötött 800.000 forintos munkadíj nem eltúlzott, ezért a beavatkozót megillető elsőfokú perköltség megállapításánál ezt az összeget vette figyelembe. A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.493/2018/6/II. számú végzésében a beavatkozó fellebbezési eljárásban felmerült költségét 100.000 forint+áfa összegben állapította meg (régi Pp. 252.§ (4) bekezdés) azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak az eljárást befejező határozatában kell döntenie. A beavatkozó a pervesztesség – pernyertesség arányára figyelemmel tehát 900.000 forint+áfa ügyvédi munkadíj 80 %-ára tarthat igényt, ami 720.000 forint+áfa. A felperesek javára az elsőfokú bíróság 415.510 forint+áfa összegben állapította meg az ügyvédi munkadíjat, ennek 20%-a 83.100 forint+áfa. A beavatkozót tehát az elsőfokú eljárásra a két összeg különbözete, 636.900 forint+áfa (bruttó 808.880 forint) ügyvédi munkadíj illeti meg perköltségként.

[43] Az alperesek fellebbezésének a pertárgyértéke 1.601.815 forint. Az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján az erre elszámolható ügyvédi munkadíj 400.000 forint+áfa, ami bruttó 508.000 forint. Az alperesek javára az elsőfokú ítéletben megállapított 1.055.392 forint ügyvédi munkadíj fele számolható el a fellebbezési eljárásban (IM rendelet 3. § (5) bekezdés), ami 527.696 forint. Az alperesek előlegezték a fellebbezési eljárásban 129.000 forint illetéket. A fellebbezési eljárásban a per főtárgya tekintetében az alperesek 80 %-ban lettek pernyertesek, így ehhez igazodóan kellett rendelkezni a fellebbezési eljárási költségek viseléséről. Az alpereseket megilleti ügyvédi munkadíjként 422.200 forint (527.696 forint 80%-a), valamint az általuk lerótt illeték 80%-a, ami 103.200 forint. A felperesek az általuk előlegezett 508.000 forint ügyvédi munkadíj 20 %-ára tarthatnak igényt, ami 101.600 forint. Az alpereseket tehát a fellebbezési eljárásban perköltség címén 423.800 forint (525.400-101.600) illeti.

[44] A beavatkozó a fellebbezési eljárásban teljes egészében pernyertes lett. Az általa csatolt ügyvédi megbízási szerződés szerint a fellebbezési eljárásra 400.000 forint+áfa ügyvédi munkadíjat kötöttek ki. Ezt az összeget a másodfokú bíróságnak a beavatkozó fellebbezésének a pertárgy értékére, a jogi képviselő által kifejtett tevékenységére tekintettel túlzottnak találta, ezért az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján a beavatkozó javára elszámolható ügyvédi munkadíjat 16.000 forint+áfa (bruttó 20.320 forint) összegben állapította meg. Igényt tarthat a beavatkozó az általa lerótt 41.600 forint fellebbezési illetékre is.

[45] A fentiek alapján tehát a másodfokú bíróság a felpereseket a régi Pp. 78.§ (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése alapján az alperesek javára 1.510.388 forint (883.388+627.000), a beavatkozó javára 870.800 forint (829.200+41.600) együttes elsőfokú és fellebbezési eljárási költségben marasztalta.

Budapest, 2021. február 5.

Dr. Pestovics Ilona sk.
sk.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit sk.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna
bíró

A kiadmány hitelül: