

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Czugler Péter ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r. és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek a Barázné dr. Kiss Annamária ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen jognyilatkozat adása és szavatossági jog érvényesítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság (2012. január 1-jétől Fővárosi Törvényszék) 2011. szeptember 14. napján kelt 63.P.23.426/2006/153. számú ítéletével szemben az alperes által 154. és 156. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és az alperes tőkében és késedelmi kamatban marasztalását, továbbá az alperes adásvételi szerződéstől való elállása érvénytelenségének megállapítására vonatkozó rendelkezést mellőzi, az alperest terhelő perköltség összegét 500.000 (azaz ötszázezer) Ft-ra leszállítja. A le nem rótt illeték viselésére vonatkozó rendelkezést részben akként változtatja meg, hogy a felperesek egyetemlegesen 322.000 (azaz háromszázhuszonkettőezer) Ft illetéket, az alperes 348.000 (azaz háromszáznegyvennyolcezer) Ft illetéket köteles megfizetni külön felhívásra az államnak.

Egyebekben helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az ítélet rendelkező részének első bekezdésében megjelölt B. ... szám alatti társasházi ingatlan ingatlan-nyilvántartási adata B. ... hrsz., továbbá a tároló helyiség helyrajzi száma helyesen ..., a második bekezdésben megjelölt öröklakás természetben II. emelet 2. helyett II. emelet 6., helyrajzi száma helyesen

A Fővárosi Ítéltábla kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 180.000 (azaz száznyolcvanezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 801.900 (azaz nyolcszázegyezer-kilencszáz) Ft illetékből az alperes 641.500 (azaz hatszáznegyvenegyezer-öttszáz) Ft-ot, a felperesek egyetemlegesen 160.400 (azaz százhatvanezer-négyszáz) Ft-ot kötelesek külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A 2002. március 1-jén létrejött ingatlan adásvételi szerződéssel a felperesek megvásárolták az alperes tulajdonában álló B. ... hrsz. alatti, természetben a B. ... szám alatti 134 m² alapterületű társasházi öröklakást, a ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5. és 6. számú teremgarázs 2/9-ed tulajdoni hányadát és a ... hrsz. szám alatt nyilvántartott, természetben az 5. számú tároló 1/8-ad tulajdoni hányadát összesen bruttó 74 millió Ft vételárért, amelyből a lakás vételára 70 millió Ft, a két beálló hely és tároló vételára 4 millió Ft volt.

Az eladó tájékoztatta a szerződésben a vevőket arról, hogy az ingatlan vonatkozásában a használatbavételi engedély kiadása megtörtént, azonban az ingatlanon jelenleg is folynak belső burkolási és egyéb kivitelezési munkák. A felek megállapodtak, hogy a burkolási munkákat az eladó köteles elvégezni az eladó által a vevők rendelkezésére bocsátott mintákból kiválasztott anyagok felhasználásával, legkésőbb 2002. június 30-ig. A felek megállapodtak abban, hogy a burkolóanyagok szerződésben rögzített egységáron felüli anyagárát a vevők kötelesek viselni, az értékhatár alatti anyagköltséget, illetve az ehhez kapcsolódó munkadíjat az eladó viseli. Megállapodtak a felek, hogy a vevők jogosultak az általuk kiválasztott alapanyagokat saját költségükre és kockázatukra az általuk kiválasztott vállalkozókkal beépíttetni, továbbá a konyhabútor nettó 1.300.000 Ft-ot meghaladó részét a vevők kötelesek viselni. Rögzítették, hogy ezeknek az anyagoknak a vételára bruttó 5 millió Ft erejéig beszámít a vételárba. Kijelentették, hogy a vételár a felek által közösen megállapított és csökkentett műszaki tartalmat figyelembe véve került megállapításra. A vevők által kiválasztott anyagok meghatározásáról szóló kölcsönösen aláírt jegyzéket a felek az 1. számú mellékletnek tekintették.

A felek rögzítették a szerződésben, hogy a vevők a vételárat milyen részletezés szerint kötelesek fizetni, megállapodtak abban, hogy az utolsó vételárrészletet - 11.100.000 Ft-ot - a birtokbaadás eladó által írásban közölt napját legalább 5 nappal megelőzően kötelesek átutalni az eladó által megadott bankszámlára vételárrészlet megjelöléssel. Az eladó vállalta, hogy az ingatlan teljes vételárának kifizetését követően haladéktalanul tulajdon-átruházási nyilatkozatot bocsát ki külön okiraton, amelyben visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga vétel címén egymás közt egyenlő 1/2 - 1/2 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A birtokbaadás határideje a burkolási munkák befejezését és átvételét követő 5 napon belüli időpont, legkésőbb 2002. június 30. volt.

A B. ... szám alatti ingatlanon az alperes lakóparkot létesített, a felperesek tehát lakóparkban lévő lakást, garázst és tárolót vásároltak a lakóparkhoz tartozó közös területek osztatlan közös tulajdoni hányadával együtt.

A felperesek az utolsó vételárrészlet, azaz 11.100.000 Ft kivételével a vételárat megfizették az alperes részére. A szerződés 2.2. pontja szerinti munkákat a felperesek elvégeztették harmadik személyekkel saját költségükön 2002. június 30-ig.

A burkolást megelőzően a belső nyílászárókat az alperes felszerelte, a felperesek a méterszint megadását kérték az alperestől a megfelelő burkolás elvégzése végett. Ennek hiányában a felperesek a gyártóval leszereltették a nyílászáró szerkezeteket és azt a lakásban helyezték el, ahonnan a burkolási munkák közben az alperes teljesítési segédje, a kivitelező a nyílászárókat elszállította és azok felperesek részére való visszaszolgáltatása nem történt meg. A nyílászáró szerkezetek szakszerűen a burkolást követően helyezhetők el, a burkolást megelőzően csak akkor, ha a szintmagasság meghatározása megtörtént. 2002 júliusában a felperesek jelezték, hogy a korábbi - az általuk eladott - lakásukból ki kell költözniük, így szükséges lenne a perbeli lakásba való beköltözésük.

A felperesek 2002. július 19-én jelezték az alperesnek, hogy a terasz javítása, ismételt szigetelés ellenére is ázik a fal. 2002. augusztus 1-jén a felek közös helyszíni bejárást tartottak, részletes hibajegyzéket készítettek, amelyek közül egyes hibák fennálltát az alperes vitatott, más hibák kijavítása, hiányosságok megszüntetése tekintetében intézkedés megtételét ígérte, egyéb hibákra vonatkozó kifejezett nyilatkozatot nem tett, a jegyzőkönyvet azonban aláírta. A felperesek által felkért magánszakértő 2002. augusztus 5-én, majd 2002. augusztus 12-én is magánszakvéleményt készített az általa akkor észlelt hibákról, jelezte, hogy a belső nyílászárók tekintetében a felperesek kiviteli tervet nem kaptak, a műszaki ellenőr nem tudta megmutatni a vízszintvonalat, illetve a szakértő rögzítette, hogy újra beázás történt a hálósobában a terasz- és tetőszigetelés hibája miatt. A kivitelező ígéretet tett a szakértőnek arra vonatkozóan, hogy a feltárást követően a szakértővel egyeztetve a teraszszigetelést újra elvégzi. 2002. szeptember 4-én a magánszakértő jelezte, hogy a kivitelező képviselőjével nem teljesen értenek egyet a teraszszigetelés javításának a módjában.

A felperesek 2002. szeptember 1-jén, 2002. december 19-én, 2003. január 24-én is szavatossági igénybejelentéseket tettek az alperesnél, majd 2003. január 27-én keresetet nyújtottak be a bírósághoz. Kérték annak megállapítását, hogy a felperesek adásvétel jogcímén megszerezték az ingatlan tulajdonjogát. Hivatkoztak arra, hogy az alperes által el nem végzett munkák, illetve a felperesek által kijavított hibák miatt a felperesek 6.118.434 Ft költséget viseltek, az ingatlan átadás-átvétele az alperes részéről nem történt meg, így addig az időpontig 5.180.000 Ft késedelmi kötbért kívánnak beszámítani a vételárba. Az alperes írásban felszólította a felpereseket az utolsó vételárrészlet megfizetésére, 2003. május 5-én pedig a felperesek fizetési késedelmére és érdekmúlásra, valamint a Ptk. 300. §-ára hivatkozással elállt az adásvételi szerződéstől.

A felperesek magánszakértője a 2003. június 5-ei helyszíni szemle alapján a 2003. július 7-ei szakvéleményében rögzítette, hogy a 2002. augusztus 5-én rögzített

hiányosságok nagymértékben fennállnak, a hibák száma növekedet. A társasház garanciális bejárására 2004. június 7-én került sor. Az ekkor felvett jegyzőkönyvben rögzítették a közös tulajdoni részen fennálló hibákat, hiányosságokat, így például azt, hogy a kerítés, kapu javításra, befejezésre szorult. A 2004. szeptember 30. és 2005. február 9. közötti időszakban észlelt hibákra, hiányosságokra vonatkozóan a felperesek magánszakértője 2005. február 21-én készített szakvéleményt, amiben rögzítette a parkosítás hiányosságát, a helyszíni vízelvezetés hiányát, illetve kiépítésének alkalmatlanságát, a kerítés hiányát, a kapu alkalmatlanságát, azt, hogy a füvesítést csak megkezdték, a belső térvilágítás részleges, a kaputelefon nem működik. Rögzítette a dryvit hőszigetelés hiányosságát. A magánszakértő 2006 februárjában ismét állapotfelmérést végzett, rögzítette, hogy a homlokzati rész, a terasz, a lábazat, a mellvédfal és a járda károsodott, a 2005 februárjában rögzített hibák fennállnak, az ingatlan amortizációja felgyorsult.

2002. október 31-én az alperes jogi képviselője adásvételi szerződésmódosítás tervezetet juttatott el a felperesekhez azzal, hogy az alperes késedelembe esett, a szerződést hibásan teljesítette, mely okból a vevőket bruttó 5.100.000 Ft vételárleszállítás illeti meg. Rögzítette, hogy az eladó 2003. április 30-ig elvégzi a hiányzó munkákat. Az eladó azonban igényt tartott arra, hogy a felperesek járuljanak hozzá a társasházi alapító okirat módosításához azzal, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló bizonyos telekrészre vonatkozóan az alperes kizárólagos használatra jogosult személyek kijelölésére kapott volna jogot, ennek fejében az alperes a vevők részére egy 90 m²-es telekrész kizárólagos használati jogát engedte volna. A felek a szerződésmódosítás tervezetet nem írták alá, az alperes képviselője vitatta, hogy a jogi képviselő részére a tervezet elkészítésére megbízást adott volna.

A felperesek 2002. augusztus 12-én birtokba vették az ingatlant, a lakásba beköltöztek, bár ahhoz az alperes nem járult hozzá.

Az elsőfokú bíróság a 21.P.23.437/2004/33. számú részítéletével pótolta az alperes jognyilatkozatát a felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez és megállapította, hogy az alperes szerződéstől való elállása érvénytelen. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy az alperes késedelembe esett az ingatlan birtokba adásával, így a késedelmi kötbér beszámításával megszűnt az alperes vételár követelése. A Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.679/2006/3. végzésével az elsőfokú bíróság részítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot újabb tárgyalás tartására, újabb határozat hozatalára utasította. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek 2002. augusztus 12-én beköltöztek az ingatlanba, tehát azt birtokba vették, ezt követő időre késedelmi kötbér nem érvényesíthető. Ugyanakkor a másodfokú bíróság kifejtette, hogy miután a felperesek hibás, hiányos teljesítésre is hivatkoztak, így vizsgálni kell, hogy a Ptk. 306. § (4) bekezdése értelmében milyen mértékben illette meg a felpereseket a vételár visszatartásának joga.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes eladónak a B. szám alatti társasházi öröklakás, valamint a B. ... hrsz-ú teremgarázs ingatlan 2/9-ed tulajdoni illetősége, valamint a B. ... hrsz-ú tároló helyiség tekintetében a felperesi vevők tulajdonszerzéséhez tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéséhez szükséges eladói jognyilatkozatát pótolta. Megkereste az illetékes földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után az alperes javára bejegyzett tulajdonjogot törölje, és a tulajdonjogot a fenti ingatlanokra 1/2 - 1/2 arányban a felperesek javára jegyezze be adásvétel jogcímén. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesnek a felperesekkel 2002. március 1-jén kötött adásvételi szerződéstől való elállása érvénytelen. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II.r. felperesnek egyetemlegesen 2.265.624 Ft-ot, és ezen összeg után 2002. szeptember 1-jétől 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 1.053.358 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a felek egyéb költségeiket maguk viselik, és ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I-II.r. felperest, hogy egyetemlegesen külön felhívásra fizessenek meg az államnak 402.000 Ft le nem rótt kereseti illetéket, az alperest pedig 468.000 Ft kereseti illeték állam javára való megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy nem vitásan a felek között a Ptk. 365. § (1) bekezdésében foglalt érvényes adásvételi szerződés jött létre. A Ptk. 368. § (1) bekezdése értelmében az eladó a tulajdonjogot csak a szerződés megkötésekor írásban és legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tarthatja fenn.

Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt a szerződés tartalmát vizsgálta, azt, hogy melyek voltak azok a kölcsönös szolgáltatások, amelyekkel a felek az adásvételi szerződés alapján egymásnak tartoztak. Vizsgálta továbbá, hogy az alperes által szolgáltatott dolog a teljesítéskor megfelelt-e a szerződésnek, az alperes a szerződéstől eltérően teljesített-e, és az eltérő teljesítésből adódó felperesi igények jogalapjában és összepszerűségében alaposak-e. A javítási költség és az árleszállítás mértékének körében a felek eltérő nyilatkozataira figyelemmel szakértői bizonyítást foganatosított.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a per adatai és a felek nyilatkozatai alapján nem volt egyértelműen tisztázható a perben, hogy a felek mit értettek csökkentett műszaki tartalom alatt. A bizonyítási eljárás adatai alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felek szerződése kulcsrakész állapotú, I. osztályú minőségű társasházi lakóingatlanra és a hozzá kapcsolódó közös tulajdonú területekre vonatkozott azzal, hogy bizonyos munkák és költségek viselése tekintetében szóban is megállapodtak.

A felperesek az alperes vitatásával szemben nem tudták bizonyítani a perben, hogy a Sz. Kft-től kézhez vett műszaki leírás külön kikötés nélkül a felek szerződésének tartalmát képezte volna. Kikötés nélkül ezen okirat tartalma tájékoztató jellegű volt, és az abban foglaltak teljesítése nem képezte az alperes szerződéses

kötelezettségét. A bíróság megítélése szerint azonban figyelemmel arra, hogy mind a kertterv, mind a rétegrend az építésügyi hatósági engedély része volt, és a jóváhagyott IX-156412/2000. számú építési engedély, mely az alperes szerződéses szolgáltatásának alapját képezte, és amelyen a kiadott használatbavételi engedély is nyugodott, mellékletként utal a rétegrendre, így az alperes nem hivatkozhatott alappal arra, hogy e tervdokumentumok teljesítése nem tartozott a szerződéses kötelezettségei körébe. E megállapodást alátámasztotta az alperes korábbi törvényes képviselőjének 17. sorszámú jegyzőkönyv 13. oldal 9. bekezdésében tett tanúvallomása is.

Az elsőfokú bíróság arra vont következtetést, hogy az ingatlan birtokbaadása 2002. augusztus 12-én megtörtént a 2002. augusztus 1-jén felvett jegyzőkönyvben foglalt tartalommal, miután a felperesek az ingatlanba beköltöztek. Az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 187. § (1) bekezdésére. A birtokba adás annak ellenére megtörtént, hogy a per adatai alapján igazolható volt, hogy az ingatlannak mind a külön tulajdonú, mind a közös részein voltak hiányosságok, amelyekkel összefüggésben az alperes szavatossági felelősséggel tartozott. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek vételár fizetési kötelezettsége a birtokba vétellel beállt a szerződés 3.4. pontja értelmében. Miután a felperesek ennek nem tettek eleget, így késedelmük megállapítható.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a Ptk. szerződéskötéskor hatályos 306. § (5) bekezdése értelmében megillette-e a felpereseket a vételár visszatartásának joga, ha igen, milyen összegben. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek a lakás burkolásának munkáit 2002. június 30-ig bizonyosan elvégeztették. A peranyag alapján, így különösen az építési naplóból igazolható volt, hogy az ingatlanon még 2002 szeptembere és novembere között is folyamatos építési munkák zajlottak, továbbá 2005 februárjában a magánszakértő egyéb hibák, hiányosságok mellett rögzítette a kerítés hiányát, a kapu alkalmatlanságát, illetve vannak olyan hibák, hiányosságok, amelyek még az ítélelhozatalkor is fennálltak. Az elsőfokú bíróság hivatkozott a Ptk. 305. § (1) bekezdésére, 306. § (1) bekezdésére és 310. §-ára, továbbá arra, hogy mivel a felek szerződésének tárgyát képezték a közös tulajdonban lévő helyiségek és a közös tulajdonban lévő berendezési és felszerelési tárgyak is, így az ezeket érintő szavatossági igény és hibás teljesítéssel okozott kártérítési igény az egyes tulajdonostársak által érvényesíthető ugyan, de csak a közös tulajdonból a tulajdonostársakra eső tulajdoni hányad arányában. A teljes közös tulajdonra vonatkozó felperesi igény tehát nem foghatott helyt.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő többször kiegészített szakértői véleményét elfogadta ítélezése alapjául a Pp. 182. § (3) bekezdésére való utalással. Az elsőfokú bíróság a I. hibajegyzék 2-4., 8-9., 39. és 41. tételei vonatkozásában a felperesek által kijavított hibák javítási költségeként, illetve értékcsökkenésként összesen 419.000 Ft-ot számolt el a felperesek javára. A belső ajtók pótlásával kapcsolatban 1.563.200 Ft-ot fogadott el. E körben az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az őrnapló szerint a kivitelező 2002. július 4-én szállította el

a lakásból a belső ajtókat, azok eltűnése nem róható az alperes terhére, ugyanakkor a V. Kft. és a szakvélemény alapján megállapította, hogy az ajtótokok behelyezésére azelőtt, hogy a burkolat vastagsága ismert lett volna, hibásan került sor. Az ajtótokok beszerelésének előfeltétele az ajzatra kerülő végleges burkolat vastagságának, a kitűzött méterszintnek az ismerete. Az alperesnek a felperesekkel együttműködve kellett volna a tokokat elhelyeznie. Az alperesi kivitelezésből eredően vált szükségessé az ajtótokok kivétele, azok visszaépítése nem lett volna lehetséges akkor sem, ha az ajtók nem tűntek volna el.

Az elsőfokú bíróság a 6., 19., 21., 22., 30., és 31. hibatételek kapcsán azt állapította meg, hogy e tekintetben a felperesek 41.600 Ft-ot visszatarthattak, azonban ezen hiányosságok kijavításának költségét nem a felperesek, hanem a társasház viselte; a 18. hiba 2005-ben is fennállt, így 11.150 Ft-ot alappal tartottak vissza a vételárból; a 20. hiba fennálltát a felperesek nem bizonyították a 2002. november 8-ai lift használatbavételi engedély ellenében. A 23. hiba az ingatlan átadásakor fennállt, a kijavítás érdekében a felperesek jártak el, költségeit azonban nem ők viselték, viszont a felperesek 10.900 Ft-ot e címen visszatarthattak. Az elsőfokú bíróság 334.700 Ft-ot számolt el a felperesek javára az 5., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 24., 31., 33., 35-38. és 34. hibák tekintetében. A 10. hibatétel kapcsán az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak a felperesek követelését; a 32. hiba tekintetében a felperesi ingatlanra eső 71.000 Ft-os értékcsökkenést fogadott el a szakvélemény alapján arra figyelemmel, hogy a tereprendezés befejezése, a játszótér kialakítása, stb. az ítélet hozataláig sem valósult meg; a 40. hibatétel tekintetében a keresetet elutasította; az 54. tétel kapcsán 14.000 Ft erejéig alaposnak tartotta a követelést. A II. hibajegyzék, a IV. és V. magánszakértői vélemény és az 57. sorszámú szakértői vélemény 6.24. pontjában rögzített alábbi követeléseket találta alaposnak, figyelemmel a 2011. július 2-ai szakértői nyilatkozatra is. E körben kifejtette, hogy a Ptk. 308. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felperesek szavatossági követelése nem évült el, mert a 2005. február 21-én kelt szakértői vélemény megismerésével jutottak abba a helyzetbe, hogy a hibákat teljes körűen felismerjék, ehhez képest keresetüket határidőben - 2005. május 25-én - előterjesztették. A kőburkolással kapcsolatos javítási költséget az elsőfokú bíróság 2.188.800 Ft + 342.000 Ft összegben fogadta el; a garázsszigeteléssel kapcsolatos javítási költséget pedig 3.800.000 Ft-ban határozta meg az igazságügyi szakértői vélemény alapján, e körben értékelte a bíróság a magánszakértői véleményt és a M. Kft-től a felperesek által beszerzett árajánlatot is.

Figyelemmel arra, hogy a szakértő szerint a hőszigetelés hiánya miatt a lakásingatlan energiafelhasználása mintegy 30 %-os többletköltséggel jár, így a felperes által csatolt és az alperes által összezszerülésében nem vitatott kimutatás alapján 612.967 Ft-ot megítélt a felperesek részére.

A VI. számú magánszakértői véleményben foglalt hibák tekintetében a 148. sorszámú kiegészítő szakvéleményre is figyelemmel az 1-12., 13-20. és a 21-32. számú hibák tekintetében 346.040 Ft javítási költséget számolt el. Az elsőfokú bíróság e körben sem tartotta megalapozottnak az alperes elévülési kifogását arra

való hivatkozással, hogy a felperesek 2006. március 9-én elkészített szakértői vélemény alapján ismerhették fel a hibákat, hiányosságokat. Ekkor a jelen per a másodfokú bíróság előtt volt folyamatban. A felperesek 2006. augusztus 26-án vették kézhez a másodfokú határozatot, eddig az időpontig igényüket menthető okból nem érvényesíthették. A megismételt eljárásban kerültek abba a helyzetbe, hogy igényüket előterjesszék, a 2006. november 3-án bírósághoz érkezett beadványukban pedig a keresetet felemelték. Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt a Ptk. 326. § (1) bekezdésére és 308. § (2) bekezdésére.

Miután a szakértői vélemény alapján a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a hibák az alperes kivitelezéséből erednek, így az 1-12. hibák sem a fszt. 3-5. számú lakások tulajdonosai által végzett munkákkal vannak oksági kapcsolatban, így az e körben az alperes által felajánlott tanúbizonyítás lefolytatását mellőzte. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette továbbá azt is, hogy a magánszakértő által tartott helyszíni szemléken az alperes képviselője is jelen volt, a hibák, hiányosságok feltárása a jelenlétében történt és a magánszakértő az esetleges megoldási módokról is egyeztetett az alperessel.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a kötelezett a jogosulttal szemben fennálló egynemű és lejárt követelését - ha a jogszabály kivételt nem tesz - a jogosulthoz intézett, vagy a bírósági eljárás során tett nyilatkozattal tartozásába beszámíthatja a Ptk. 296. § (1) bekezdése értelmében, s a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek.

Az elsőfokú bíróság 3.811.234 Ft-ot alaposnak talált a felperesek vételárba beszámított igényeként a szerződés 2.2. pontja alapján azzal, hogy a felperesek a követelésösszegezését számlákkal igazolták. E tételek az ajzatkiegyenlítés, hidegburkolás, kőművesmunka, víz-, villanszerelési munka kapcsán 1.635.096 Ft, parkettázás kapcsán 740.950 Ft, festés kapcsán 568.050 Ft, riasztó berendezés vásárlása, felszerelése, programozása 399.138 Ft és őrzés 468.000 Ft.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 2.2. pontja nem értelmezhető akként, hogy bár a szerződéses rendelkezésben meghatározott anyagköltségen felüli összeget a felpereseknek kell viselnie, ez egyben azt is jelenti, hogy a saját maguk által választott anyagok beépítésére a felperesek által kiválasztott vállalkozó munkadíj költségével a feleknek ne kellene elszámolniuk. Nem mond ellent ennek a szerződés 2.3. pontja sem.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy bár a műszaki leírás nem vált a felek szerződésének részévé, azonban az alperes korábbi törvényes képviselője azt vallotta, hogy a riasztó a többi lakásba beszerelésre került, tehát az alperes maga is szerződéses kötelezettségének tekintette a riasztó beszerelését.

Az elsőfokú bíróság az őrzés költségét is megítélte a felperesek részére arra való figyelemmel, hogy a birtokba lépés időpontjában az ingatlan körül nem volt kerítés,

az erdő mellett elhelyezkedő, körül nem kerített terület őrzést igényelt, így a Ptk. 310. §-a alapján érvényesített őrzéssel felmerült költség kártérítés címén alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperesek által kártérítés címén igényelt szakértői költséget a perköltség körében számolta el a Pp. 75. § (1) bekezdésére figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint az alperes jogszerűtlenül állt el az adásvételi szerződéstől, figyelemmel arra, hogy a felperesek a Ptk. 306. § (5) bekezdése alapján jogszerűen tartották vissza a 11.100.000 Ft vételárrészt. A birtokba adásig a felperesek a vételár 85 %-át teljesítették, a visszatartható vételár összegét a birtokba adáskor nem lehetett pontosan meghatározni, hiszen a meglévő hibák, hiányosságok után járó szavatossági igény összecszerúsége a perben is csak szakértői eljárást követően volt megállapítható.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felek az ingatlan adásvételi szerződést nem módosították, ugyanis a 2002. október 31-ei tervezetet a felek nem írták alá, tehát alaptalanul hivatkoztak a felperesek arra, hogy az alperes 5.100.000 Ft vételár leszállítás tekintetében elismerte volna a felperesek követelését.

Az elsőfokú bíróság a 11.100.000 Ft visszatartott vételár részbe beszámította a felperesek 3.811.234 Ft-os igényét, valamint szavatosság jogcímén 9.554.390 Ft javítási költséget és értékcsökkenést. Ebből arra a következtetésre jutott, hogy a felpereseknek vételár tartozásuk nincs, az alperes az adásvételi szerződés 4.1. pontja alapján a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadására köteles a Ptk. 295. §-a alapján. A beszámítás után fennmaradó 2.265.624 Ft megfizetésére kötelezte a bíróság az alperest a Ptk. 305. §-ára és 306. §-ára utalással. A késedelmi kamat viseléséről a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozott, míg a perköltség viseléséről a Pp. 81 § (1) bekezdésére, az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontjára és 42. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére hivatkozással döntött.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. A VI. magánszakvéleményben foglalt hibák tekintetében elfogadta az elsőfokú bíróság jogi érvelését, és e körben az elévülési kifogását nem tartotta fenn. A I-V. magánszakvéleményben rögzített hibák tekintetében azonban az elévülési kifogását fenntartotta, hivatkozott a Ptk. 308. § (1) bekezdésére, 308/A. § (1) bekezdésére, és arra, hogy a követelés érvényesítésére vonatkozó 3 éves jogvesztő határidő eltelt, a Ptk. 310. §-ára alapított kereset pedig nem volt előterjesztve. Az eredeti keresetben a felperesek csak a belső ajtók és a befejező munkák miatt érvényesítettek 6.118.434 Ft-os követelést. Az I-IV. szakvéleményt csak 2004. október 13-án nyújtották be, követelést pedig 2006. október 31-én érvényesítettek kereset formájában. Az V. sorszámú magánszakvéleményről 2005. február 21-én szereztek tudomást a felperesek, e tekintetben a követelés 2005. május 20-án elévült, 2005. május 25-én elkészen érvényesítettek igényt. Utalt továbbá arra is, hogy ekkor is csupán 5.102.340 Ft-ot érvényesítettek, további 11.877.660 Ft-os követelést 2006.

október 31-én terjesztettek elő. A dryvit hőszigetelés hiánya miatt 3.180.000 Ft-ot igényeltek, ezt viszont 2004. november 17-én vagy pedig 2004. szeptember 30-án felismerték az I.r. felperes 12. sorszámú jegyzőkönyvben tett előadása szerint. 1.922.340 Ft kapcsolódik a végleges parkosításhoz, kerítéshez és garázsszigeteléshez, az V. szakvélemény szerint 13.800.000 Ft a költség, de a közös tulajdonú területre vonatkozóan. A tulajdoni hányad arányában ennek 13,93 %-a 5.102.340 Ft. A 3.800.000 Ft garázsbeázás miatt esetleg a felpereseket illető rész a 13,93 %-kal számolva 529.340 Ft. Ugyanakkor a bíróság a teljes költséget 3.800.000 Ft-ot megítélt e körben.

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság érdemi döntése is jogszabálysértő. A belső ajtókat nem az alperes vitte el, ezért felelősség nem terheli. A gyártó véleménye szerint is be lehetett szerelni burkolás előtt is a belső ajtókat. A felperesek használatbavételi engedéllyel rendelkező lakásingatlant vettek, amely a rendeltetésszerű használatra alkalmas volt. A felpereseknek kellett volna alkalmazkodniuk a burkolással a beépített ajtókhöz. A felperesek által választott megoldás miatt 18 mm vastag rétegelt lemezt kellett beépíteni a parkettához, ami a szintmagasságot jelentősen megemelte. Ezt az alperes 2002. augusztus 1-jén sem ismerte el hibaként.

Az alperes álláspontja szerint a perben beszerezett szakvélemény alkalmatlan arra, hogy ítéletet lehessen alapítani rá, ugyanis a szakértő nem indokolta meg, hogy miért hibás a teljesítés. A szakvélemény 6.14. pontja szerinti hibák egy részét tartalmazza a felek által 2002. augusztus 1-jén közösen felvett jegyzőkönyv, a többi az első szakvéleményből került a felperesek I. hibajegyzékébe. Ebből számos kivitelezési munka nem képezte az adásvételi szerződés részét, vagy pedig a hiba érthetetlen, és a szakértők nem adtak megfelelő szakmai magyarázatot. Utalt az alperest a 2009. október 22-ei és 2010. április 27-ei beadványára.

Az alapszakvélemény 6.24. pontjával kapcsolatban az alperes kifejtette, hogy a homlokzati kőburkolat újra szigetelése és az újra vakolás tekintetében a 8. hibátétel miatt a dryvit hőszigetelés hiánya miatt számolt költséget a bíróság. Ez azonban nem hiba, a javítási tétel nem alapos. A 3. és 4. hiba javítására nem írt elő a szakértő 478,8 m² újravakolást. A bíróság 2.188.000 Ft árleszállítást talált alaposnak, ugyanakkor a 3., 4. és 8. tételt együttesen kell vizsgálni, a rétegrend nem a szerződés része. A felperesek által 2005. január 21-én csatolt rétegrend nincs aláírva, az építésügyi iratokban pedig nincs ilyen rétegrend. A külső falra adott rétegrendnek semmi köze a felperesek által csatolt rétegrendhez. Alaptalan a 342.000 Ft javítási költség is. A 2001. április 17-ei kivitelezői nyilatkozat szerint a kivitelezés mindenben megfelel a terveknek és a jogszabályoknak. A szakértő nem tudta megjelölni, hogy milyen szabvány vagy jogszabály írja elő, hogy a kőburkolat alá hőszigetelést kellene tenni. A 2000-2001-es építkezésnél nem lehet 2005-ös szabványnak való megfelelést vizsgálni. A 2011. június 2-ai kiegészítő szakvéleményben számszaki hiba van. A szakértő a 114 m²-t 66,7 m²-re korrigálta, amikor a 2006-os értéként 1.774.250 Ft-ot számolt. A 2011. június 2-án készített kiegészítő szakvéleményben a 2002-es árszinttel való számításnál azonban már

újra 114 m²-t vett figyelembe. Ez esetben viszont a 3. hibatételre nem 3.032.000 Ft-ot, hanem 1.480.740 Ft-ot lehetne elszámolni.

Az alperes sérelmezte, hogy a 30 %-os energia többletköltséget a magánszakértő találta ki, a perben kirendelt szakértő pedig benne hagyta a szakvéleményben. Az alperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a közös képviselő által követhetetlen számítási móddal kiszámolt 612.967 Ft többletköltséget elfogadta, holott ez szakkérdés, a felek viszont szakértői bizonyítást erre vonatkozóan nem kértek.

A teremgarázs szigetelési hiba kapcsán kifejtette az alperes, hogy a perben kirendelt szakértő feltárást és árajánlatok beszerzését írta elő. A magánszakvélemény 3.800.000 Ft-os tételét fogadta el a bíróság, holott a szakértő a lakásra vetítve 603.450 Ft-ot számolt, azonban nem 13,93 %-kal kell számolni, hanem a garázs 1411/10000-es tulajdoni hányadának a 2/9 részét lehetne figyelembe venni. Az alapszakvélemény mellékletek dokumentációjában az M40 mellékletben már 30.400.000 Ft a javítási költség, amiből a lakásra 3.800.000 Ft esik. A társasház és az alperes közötti perben készült szakértői vélemény azonban nem a garázsszigetelés hibájára vezette vissza az észlelt hibát - a garázs beázását -, hanem arra, hogy a felette lévő terasztól ázik a garázs. Abban a perben a bíróság javítási költséget ítélt meg a társasház részére. Az ottani szakvélemény 11. oldal 5. pontja szerint a szivárgó, a vízszintes és függőleges vízszigetelés kiépült.

A lakás befejező munkái tekintetében a szerződés 2.2. pontjában le van írva, hogy az a vevő költsége, ha ő végezteti el a munkát, tehát e körben az alperest fizetési kötelezettség nem terheli. A riasztó kiépítését nem vállalta.

Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság számlaként fogadta el a felperesek által csatolt elismervényeket, amelyekből nem derül ki pontosan, tételesen az elvégzett munka és annak mennyisége. A riasztóról 2008-as igazolást csatoltak a felperesek, az alperes szerint érthetetlen, hogy a felperesek Kft. által végeztetett munkáról miért nem számlát csatoltak be. Az őrzési költség tekintetében az alperes álláspontja szerint nincs jogellenes alperesi magatartás, és az őrzési költség, valamint az alperesi magatartás közötti oksági kapcsolat is hiányzik.

Az alperes véleménye szerint a 11.100.000 Ft vételárrész visszatartása jogellenes, ezzel arányban álló hiba nem volt, ez az összeg a vételár 15 %-a, amelynek a visszatartása tisztességtelennek minősül.

A felperesek ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Hangsúlyozták, hogy az alperes semmilyen hibát nem javított ki, a bíróság felhívta az alperest annak bizonyítására, hogy a hibák kijavítása részéről megtörtént, az alperes azonban ennek nem tett eleget. A társasház a lakók befizetéséből fizeti folyamatosan a javítási költségeket.

A felperesek álláspontja szerint az alperes elévülési kifogása alaptalan, hivatkoztak arra, hogy a kötelező alkalmassági idő hosszabb, mint 3 év. Hivatkoztak továbbá

arra is, hogy az igazságügyi szakértő a javítási költségeket áfa nélkül nettó összegben határozta meg, az elsőfokú bíróság is nettó összegű javítási költséggel, s nem bruttó összeggel számolt el. Egyebekben utalt arra, hogy az alperes hivatkozásai iratellenesek.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos:

Az elsőfokú bíróság az alperes által felajánlott további bizonyítást helytállóan mellőzte, álláspontját megindokolta, indokaival a másodfokú bíróság is egyetért. A Pp. 3. § (5) bekezdés alapján a bíróság meghatározott bizonyítási eszközök alkalmazásához nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadását és minden egyéb bizonyítékot, ami a tényállás felderítésére alkalmas, s a Pp. 206. § (1) bekezdés alapján a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. Az elsőfokú bíróság ezeket az eljárási szabályokat is betartotta. Helyes az elsőfokú bíróság álláspontja a tekintetben is, hogy a perben kirendelt, többször kiegészített szakértői véleményt ítélezése alapjául, mint aggálytalan elfogadta. Az igazságügyi szakértő több ízben helyszíni szemlét tartott, figyelembe vette a felperesek által készített magánszakértői véleményeket, a felek által közösen felvett hibajegyzéket tartalmazó jegyzőkönyvet, a perben beszerzett építésügyi iratokat, egyéb csatolt okiratokat, fotókat és a felek előadásait, a szakvéleménnyel kapcsolatos észrevételeit is. Az, hogy az igazságügyi szakértői véleményben számítási hibák vannak, vagy valamelyik fél nem ért egyet egyes megállapításokkal, azok indokaival, nem teszi a szakértői véleményt megalapozatlanná, figyelemmel arra is, hogy jogkérdés is annak eldöntése, hogy a közös területeket, berendezési és felszerelési tárgyakat érintő hibák javítási költségét hogyan kell figyelembe venni a peres felek viszonyában.

Az elsőfokú bíróság a kiegészített igazságügyi szakértői véleményt túlnyomó részben helyesen értékelte. E körben csupán azt nem észlelte, hogy a szakértő a 104. szakértői véleményében a kőburkolat kapcsán 114 m²-t 66,7 m²-re korrigálta, ugyanakkor a 2011. június 2-ai szakvéleményben a szakértő 66,7 m² helyett ismét 114 m²-rel számolt, holott csak a 2006-os értéket kellett volna 2002-re korrigálnia. Ehhez képest a 148. sorszámu szakvélemény 2. oldalának számítása helyesen 66,7 m² X 12.000 Ft/m² = 80.040 Ft, 66,7 m² X 3.000 Ft/m² = 200.100 Ft, 66,7 m² X 18.000 Ft/m² = 1.200.600 Ft, összesen 1.480.740 Ft. E tekintetben tehát az alperes fellebbezése helytálló.

Nem alapos az alperes elévülési kifogása egyrészt a Ptk. 306. § (5) bekezdése értelmében, miszerint a jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja, másrészt arra figyelemmel, hogy a Ptk. szerződéskötéskor hatályos 308. § (3) bekezdése értelmében a szavatossági jogokat ugyanabból a jogalapból eredő követeléssel szemben kifogásként a határidők eltelte után is érvényesíteni lehet. A felperesek tartozása 11.100.000 Ft vételárrész volt, ezzel szemben szavatossági kifogás címén követelésüket az elévülési határidőn túl is érvényesíthették. A hibás teljesítés miatti kijavítási költség

és értékcsökkenés összegét a felperesek a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján jogszerűen számíthatták be az alperes vételár-követelésébe.

Tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a felperesek a Ptk. 310. § szerinti keresetet nem terjesztettek elő, hiszen a felperesek a perben több beadványukban is kártérítés jogcímén jelölték meg a követelésüket, s miután hibás teljesítésre hivatkoztak, egyértelmű, hogy a Ptk. 310. § szerinti hibás teljesítéssel okozott kártérítés jogcímén is érvényesítettek követelést az alperessel szemben. Ennek elévülési ideje pedig a Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében 5 év, s miután a teljesítés 2002. augusztus 12. - hiszen a felperesek birtokbavételére ekkor került sor -, így az elévülési idő 2007. augusztus 12-én telt volna le. A felperesek azonban ezt megelőzően több ízben közölték követelésüket az alperessel szemben, illetve bíróság előtt is érvényesítették az igényt, s mindez az 5 éves elévülési időt megszakította.

Helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre is, hogy nem volt egyértelműen tisztázható az eljárás során, hogy a felek mit értettek azon szerződéses kikötés alatt, hogy csökkentett műszaki tartalmat vettek figyelembe a vételár meghatározása során. E vonatkozásban az alperes szerződéskötés során eljáró törvényes képviselője is ellentmondásos tanúvallomást tett, továbbá a perben becsatolt szomszédos lakásra vonatkozó adásvételi szerződés is tartalmazta a csökkentett műszaki tartalmat, ugyanakkor abban a szerződésben a felek saját költségükön vállalták a befejező munkák elvégzését, abban nem volt olyan kikötés, mint a perbeli adásvételi szerződésben, hogy az alperes kötelezettsége volt a befejező munkák elvégzése, és annak költségei is az alperest terhelték. A felpereseket csupán feljogosította, de nem kötelezte a felek megállapodása a befejező munkák saját költségen történő elvégzésére. Az alperest terhelő anyagárakat a felek maximálták, és azt is rögzítették, hogy az anyagköltséget 5 millió Ft-ban vették figyelembe a vételárban. Arról azonban már nem rendelkeztek, hogyha a felperesek az alperes helyett maguk végeztetik el mással a munkát, akkor a munkadíjat milyen módon kell a felek között elszámolni, illetve a vételárból ezzel arányosan milyen levonás illeti meg a felpereseket.

Nem vitás, hogy a szerződéskötés időpontjában a lakóépületre használatbavételi engedély volt, amely előírta a burkolást, illetőleg az épület körüli tereprendezési munkák elvégzését is, a szerződés pedig nem tartalmazott adatot arra vonatkozóan, hogy a használatbavételi engedély alapját képező építési engedélyezési tervdokumentációhoz képest a lakóépület megvalósítása eltérésekkel történt volna meg, továbbá figyelembe veendő az is, hogy a szerződéskötést megelőzően a felek között milyen tárgyalások folytak, a felperesek milyen tájékoztatást kaptak az alperestől, vagy annak megbízottjától a szolgáltatás tárgyát illetően. Amennyiben az építési engedélyezési tervdokumentációtól eltérő kivitelezésre került volna sor, úgy e körben az alperesnek lett volna tájékoztatási kötelezettsége a felperesek irányában a Ptk. 205. § (3) bekezdése értelmében. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy a felperesek nem csupán egy átlagos társasházi öröklakást vásároltak, hanem a lakóparkban megszokott szolgáltatásokat nyújtó osztatlan közös tulajdonba kerülő

területeket, berendezési és felszerelési tárgyakat is vásároltak, a vételár e szolgáltatásokra is tekintettel lett kialakítva.

A másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a felperesek nem az általuk harmadik személlyel elvégeztetett és elismervényekkel igazolt vállalkozói díj összegére jogosultak, hiszen ezt a szerződés értelmében nekik kellett viselniük, hanem a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti arányosság fenntartása elvének szem előtt tartásával a felperesek annak az összegnek a visszatartására jogosultak, amely az alperesnek megtakarítást jelentett az által, hogy a befejező munkákat nem ő végezte el. E költség megállapítására irányuló szakértői bizonyításra vonatkozó indítványt a felperesek nem terjesztettek elő az elsőfokú eljárásban, az ítélet ellen pedig fellebbezést nem nyújtottak be. Az elsőfokú bíróság által e körben elszámolt 3.811.234 Ft-ból a másodfokú bíróság levonásba helyezte a 468.000 Ft-os őrzési költséget és a riasztó kiépítésével kapcsolatos 399.138 Ft-ot, figyelemmel arra, hogy ezek nem tartoznak a szerződésben a felperesek jogosultságaként meghatározott, általuk mással elvégeztethető munkák körébe, tehát a szerződés alapján ez az átvételi elismervényekkel igazolt költség összege 2.944.096 Ft. E körben a felpereseket terhelte volna a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében annak bizonyítása, hogy ez a költség megegyezett volna az alperes megtakarításával, tehát azzal a költséggel, amelyen az alperes végeztette volna el ezeket a munkákat. Bár a felperesek tettek olyan előadást a perben, hogy ez a költség kb. megegyezett azzal a költséggel, amelyen az alperes is elvégeztethette volna a munkát, e vonatkozásban ezen az előadáson kívül azonban más peradat nem áll rendelkezésre. E körben a később kifejtendőkre szerint a másodfokú bíróság 1.585.715 Ft-ot figyelembe vett a felperesek javára, mert a másodfokú bíróság által szavatossági kifogásként elszámolható 9.514.285 Ft-nak a 11.100.000 Ft-ba való beszámításával megmaradó különbség 1.585.715 Ft. Ennél a költségnél nyilvánvalóan magasabb az az összeg, amely az alperesnél is felmerült volna, ha ezeket a munkákat ő maga végeztette volna el, ennél többet viszont a felperesek nem bizonyítottak, és az ítélet ellen fellebbezést sem terjesztettek elő. Ez az oka annak, hogy a másodfokú bíróság mellőzte az alperesnek a felperesek javára történő marasztalással kapcsolatos rendelkezést és következtetést vont le arra is, hogy a felpereseknek nincs vételár tartozásuk.

A felperesek a tulajdoni hányaduk alapján a közös területekkel kapcsolatos hibák, hiányosságok alapján jogszerűen érvényesítenek követelést az alperessel szemben, részben arra figyelemmel, hogy az adásvételi szerződés alapján a Ptk. 305. § (1) bekezdése és a Ptk. 306. §-a szerinti szavatossági jog érvényesítése a felpereseket illeti a vele szerződő alperessel szemben, másrészt pedig a felperesek még nem tulajdonostársai a társasháznak. Miután az alperes a felperesek tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot nem adta meg, márpedig átruházás folytán ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel lehet tulajdonjogot szerezni a Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében. Ennek hiányában a felperesek a társasházban nem minősülnek tulajdonostársnak. Az ő követelésüket tehát a társasház az általa az alperessel szemben indított perben nem is érvényesíthette. Az alperes nem bizonyította a perben, hogy a közös

tulajdonú ingatlanrészek hibáit kijavította volna, illetve a társasháznak a felperesek által is igényelt javítási költséget vagy árszállítást fizetett volna, tehát a társasház és a felperesek egyes követeléseit közt átfedés lenne.

A belső ajtók tekintetében a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az alperesnek kellett volna megadnia a méterszintet, illetve a kiviteli terveket a felperesek rendelkezésére kellett volna bocsátani ahhoz, hogy a beépített belső ajtókat ne kelljen leszerelni. Az alperes azonban a Ptk. 277. § (6) bekezdésével és a Pp. 164. § (1) bekezdésével szemben nem bizonyította, hogy ezeket az információkat a felperesek rendelkezésére bocsátotta volna. A felperesek bizonyították, hogy írásban kérték az alperestől ezeket az adatokat, ennek hiányában pedig úgy jártak el, ahogy az adott helyzetben elvárható, amikor az alperes teljesítési segédjének számító kivitelező alvállalkozójával, a gyártóval szereltették le a belső ajtókat, tehát ezek leszerelésének szakszerűségét a felperesek a maguk részéről biztosították. Az őrzési napló egyértelműen bizonyítja, hogy az ajtókat a lakásból az alperes teljesítési segédje - a kivitelező - szállította el, a Ptk. 315. § értelmében pedig az alperes a teljesítési segédjének magatartásáért felelős. Az ajtók visszaszolgáltatására nem került sor, illetve peradatok szerint valószínűleg ezek a belső ajtók szakszerűen már nem lettek volna visszaszerelhetők, viszont a belső ajtók nem vitásan a szolgáltatás körébe tartoztak, tehát e körben a felperesek jogszerűen tartanak igényt 1.563.200 Ft-ra.

A kőburkolat kapcsán az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el az igazságügyi szakértői véleményt, e körben csupán számítási hiba van, így a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által elfogadott 2.188.800 Ft és 342.000 Ft helyett 1.480.740 Ft-ot tartott a felperesek javára elszámolhatónak. A perben kirendelt szakértő megindokolta álláspontját, miszerint a kőburkolatok rögzítése nem megfelelő, a kőburkolatok alatt hőszigetelést kellett volna alkalmazni, ami elmaradt. Így pedig e tekintetben a szolgáltatás hibás.

A garázsszigeteléssel kapcsolatban az elsőfokú bíróság a perbeli szakértői véleményben foglalt, a tulajdoni hányad alapján kiszámított 3.800.000 Ft-ot helytállónak vette figyelembe a felperesek javára. E körben az elsőfokú bíróság részletesen megindokolta, hogy figyelemmel volt a magánszakértői véleményre, továbbá a felperesek által beszerzett azon árajánlatra, amely a tulajdoni hányadra vetítve ennél magasabb összegű javítási költséget kalkulált, továbbá az árajánlat szerint feltárásokat követően ennél magasabb összegű javítási költség felmerülte várható.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel vizsgálta, hogy a társasház és az alperes között folyamatban volt perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapításait mennyire lehet figyelembe venni a jelen perben. Az alperes fellebbezésében csupán arra utalt, hogy a szakértő azt állapította meg, hogy a garázs vízesedése felülről történik, a garázs körüli vízelvezetés, a vízszintes és függőleges szigetelés megvalósult, azonban a szakértői vélemény azt is tartalmazza, hogy ez a szigetelés megsérült. A garázs,

illetve az angolakna beázásáról fotók is rendelkezésre állnak a periratok között, így pedig a magánszakértői vélemény, a felperesek által beszerzett árajánlat, a perbeli kiegészített szakértői vélemény és a fotók együttes vizsgálata alapján a másodfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a garázsszigetelés hibás. A garázs vizesedése jelentős mértékű, és a vizesedés nem csak a garázs mennyezetén, vagy falazatán mutatkozik, hanem a padlózatnál is. Ilyen körülmények között pedig a másodfokú bíróság helytállónak fogadta el az elsőfokú bíróság bizonyíték értékelési tevékenységét a Pp. 206. § (1) bekezdésére figyelemmel, azaz az elsőfokú bíróság által a felpereseket megillető tulajdoni hányad alapján a szakértő által kiszámított 3.800.000 Ft figyelembe vételét a másodfokú bíróság reálisnak fogadta el. Az egyéb hibák tekintetében az elsőfokú bíróság által a felperesek javára elszámolható javítási költségeket és értékcsökkenés összegét is elfogadta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokra figyelemmel, ezen indokokat a másodfokú bíróság nem ismétli meg.

A fürdőszobai körablak hibája a perben becsatolt fotókról is megállapítható, így szavatossági kifogás címén indokoltan számolt el az elsőfokú bíróság a felperesek javára 14.000 Ft-ot.

A többletenergia felhasználással kapcsolatban érvényesített kártérítési igény nyilvánvalóan a Ptk. 310. §-án alapszik, ennek felszámítása az elsőfokú bíróság részéről jogszerűen történt meg a perben kirendelt szakértői vélemény alapján, továbbá a társasház közös képviselője által a fűtési költségről készített kimutatása alapján. A fűtési költség tulajdonostársak közötti felosztása a közös képviselő elszámolásán alapszik, tehát e körben is figyelembe vehető a közös képviselő által elkészített kimutatás, ehhez külön szakértői bizonyítás nem volt szükséges.

Az elsőfokú bíróság a javítási költséget és esetenként az értékcsökkenést helytállónan vette figyelembe, ugyanis az értékcsökkenést a szakértő olyan hibatételek kapcsán határozta meg, ahol a hiba nem javítható, vagy a javítás értékcsökkenés nélkül nem oldható meg. Így pedig arra sem vonható következtetést, hogy ugyanazon hiba miatt kétszeres értékelés történt volna, hanem a javítási költség és az értékcsökkenés együttes figyelembe vétele mellett valósul meg a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás arányossága.

Mindezek figyelembe vételével a másodfokú bíróság által megejtett elszámolás az alábbiak szerint alakul:

419.000 Ft elsőfokú ítélet 15. oldal utolsó előtti bekezdése;
1.563.200 Ft elsőfokú ítélet 16. oldal 1. bekezdése;
334.700 Ft elsőfokú ítélet 16. oldal 6. bekezdése;
71.000 Ft elsőfokú ítélet 17. oldal 3. bekezdése;
14.000 Ft elsőfokú ítélet 17. oldal 5. bekezdése ;
1.480.740 Ft a kőburkolat hibája és a hőszigetelés hiánya miatt, az elsőfokú bíróság által az ítélet 18. oldalán foglalt 2.188.800 Ft-tal és 342.000 Ft-tal szemben;
4.000 Ft + 1.500 Ft az elsőfokú ítélet 18. oldalán az ad.5. és ad.6. hiba kapcsán;

3.800.000 Ft az elsőfokú ítélet 18. oldalán az ad.7. hiba kapcsán;
612.967 Ft az elsőfokú ítélet 19. oldal 1. bekezdése kapcsán;
346.040 Ft az elsőfokú ítélet 19. oldal 3. bekezdése kapcsán;
468.000 Ft őrzési költség az elsőfokú ítélet 19. oldal utolsó sora szerint;
399.138 Ft riasztóberendezés költsége az elsőfokú ítélet 19. oldal utolsó előtti sora szerint.

Így összességében a másodfokú bíróság 9.514.285 Ft-ot számolt el, amelyből 612.967 Ft a Ptk. 310. § szerinti kártérítés címén megítélt összeg, a többi pedig a szavatossági kifogás kapcsán a felpereseket megillető, általuk visszatartott javítási költség és értékcsökkenés összege.

Az alperesek a szavatossági kifogásként érvényesített, és a vételárból visszatartott 9.514.285 Ft-ot a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján beszámíthatták a 11.100.000 Ft-os vételárhátralékba. A különbözet 1.585.715 Ft, a másodfokú bíróság pedig ezt is figyelembe vette a felperesek javára. Ugyanis, ahogy azt már a másodfokú bíróság kifejtette, a felperesek nem bizonyították, hogy az általuk elvégzett befizetési munkákra költött 2.944.996 Ft teljes egészében elszámolható lenne, ezzel szemben az alperesi megtakarítás vehető figyelembe, ennek összege azonban nem bizonyított, viszont az 1.585.715 Ft-nál valószínűleg magasabb összeg lenne a felperesek javára elszámolható, s minthogy a felperesek nem fellebbezték az ítélettel szemben, a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az 1.585.715 Ft-ot figyelembe veszi a felperesek javára, ezáltal a felpereseknek vételártartozásuk nincsen, azaz jogszerűen tartanak igényt arra, hogy az alperes szerződés teljesítése jogcímén a Ptk. 295. § értelmében adjon hozzájáruló nyilatkozatot ahhoz, hogy a felperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanügyi hatóság bejegyezze.

Az elsőfokú bíróság helytállóan vont le következtetést arra is, hogy az alperesnek a szerződéstől való elállása jogszerűtlen, hiszen a felperesek a már kifejtettek szerint jogszerűen tartották vissza a 11.100.000 Ft vételárreszt, így fizetési késedelmük nem volt, a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerinti szankció alkalmazására nem kerülhet sor. A másodfokú bíróság mellőzte az ítélet rendelkező részéből annak megállapítását, hogy az alperes szerződéstől való elállása érvénytelen, figyelemmel arra, hogy az ítélet rendelkező részének csupán a marasztalásra vonatkozó rendelkezést kell tartalmaznia, a megállapítási keresetnek a Pp. 123. § szerinti feltételei nem állnak fenn, így a szerződéstől való elállás jogszerűtlen voltának megállapításával kapcsolatos következtetéseket, azok okait az ítélet indokolásában kell rögzíteni, s kifejtetni a bíróság jogi álláspontját. Ez utóbbi - egyébként helytállóan - megtörtént.

Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részében elírási hiba folytán tévesen megjelölt helyrajzi számok kerültek, így e vonatkozásban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét kijavította, illetve pontosította.

A másodfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott. E körben a másodfokú bíróság a pertárgyértéket az elsőfokú bírósággal egyezően 27.054.610 Ft-ban állapította meg, amelyből a felperesek 11.100.000 Ft erejéig lettek pernyertesek. E körben a másodfokú bíróság elszámolta a felperesek által előlegezett 1.364.200 Ft-ot, a perben felmerült 673.950 Ft költséget, az alperes által előlegezett 13.500 Ft költséget, illetve a jogi képviselők által előlegezett ügyvédi munkadíjakat is, s ezeket a pernyertesség-pervesztesség arányához viszonyítva az alperest terhelő perköltség összegét 500.000 Ft-ra leszállította. A másodfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányában döntött a felek által az állam javára fizetendő illeték összegéről.

A másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a kifejtett indokokra figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett részét pedig részben megváltoztatta.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeinek viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott. A fellebbezési érték 13.365.624 Ft, az alperes 17 %-ban lett pernyertes, tehát ő köteles a felperesek javára ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, figyelembe véve a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdését is. A másodfokú bíróság figyelemmel volt a felek képviselői által kifejtett tevékenység mértékére és az ügyvédi munkadíj áfa tartalmára is. A le nem rótt illeték viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2012. június 22.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Madarász Anna s.k.
s.k.

bíró

Dr. Szabó Klára

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő