

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.047/2012/3.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Kmetty Ildikó ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. felpereseknek** Bösze-Magyar Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen szavatossági igény érvényesítése iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2011. december 7. napján kelt 5.P.20.852/2008/79. számú ítélete ellen az I-II.r. alperes részéről 80. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak az illetékügyekben eljáró hatóság külön felhívására 270.300,- (Kettőszázhetvenezer-háromszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, továbbá 15 napon belül a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 140.000,- (Egyszáznegyvenezer) Ft másodfokú perköltséget, ezt meghaladóan viseljék a fellebbezéssel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Veszprém Megyei Bíróság ítéletében kötelezte I-II.r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg I-II.r. felperesek - mint egyetemleges jogosultak - részére 4.505.645,-Ft tőkét, annak 2008. április 7. napjától 2008. június 30. napjáig évi 7,5 %, 2008. július 1. napjától 2008. december 31-ig évi 8,5 %, 2009. január 1-től 2009. június 30-ig évi 10 %, 2009. július 1-től 2009. december 31-ig évi 9,5 %, 2010. január 1-től 2010. június 30-ig évi 6,25 %, 2010. július 1-től 2010. december 31-ig évi 5,25 %, 2011. január 1-től 2011. június 30-ig évi 5,75 %, 2011. július 1-től a kifizetés napjáig járó és a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 1.370.592,-Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a bíróság a felperesek kereseti kérelmét elutasította. Megkereste a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Megyei Igazgatósága Eljárási Osztályát az I-II.r. felperesek által tévesen lerótt 24.000,-Ft eljárási illeték I.r. felperes részére történő visszautalása végett.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában rögzítette, hogy a per tárgyát képező **Település 1**, ... hrsz. alatti, 1.061 m² területű szőlő megjelölésű ingatlan az I-II.r. alperesek tulajdonában állt. Az ingatlan-nyilvántartás szerint azon felépítmény feltüntetve nincs.

Az 1990. június 15. napján kelt építési engedély I.r. alperest „földi pince” építésére jogosította fel. A hatóság előírása szerint a földrészleten felépítmény nem létesíthető. Az építési engedély alapjául szolgáló tervrajz nem áll rendelkezésre, ezért a földi pince engedélyezett mérete, szerkezeti-, műszaki kialakítása nem ismert. A létesítmény a kőműves szakképesítésű I.r. alperes kivitelezésében készült.

A későbbiekben az ingatlanra az I-II.r. alperesek - az építési engedélytől eltérően - felépítményt létesítettek. 1994. szeptember 21-én arra fennmaradási engedélyt kaptak. Ennek műszaki dokumentációja nem áll rendelkezésre.

Az építményt az alperesek eredetileg pinceként, később borozóként, majd szobakiadás útján hasznosították. 1998. február 10-én - az épület eredeti funkciótól eltérő hasznosítása engedélyezéséhez - a látható szerkezetekre vonatkozó állapotfelmérési terv készült. Eszerint az épület egy külső bejáratral rendelkező borozóból, mögötte borospincéből, a borozóból nyíló pihenőhelyiségből és WC blokkból áll. A későbbiekben délnyugati irányú hozzáépítéssel fürdőt, a belső térben egy másik mosdóhelyiséget alakítottak ki, így az építmény egy 3 szobás, vendégfogadásra alkalmas létesítménnyé vált.

Megállapítható, hogy alperesek 1998-ban beázás miatt a födémszigetelést érintő javítást végeztek az építményen.

2006. november 3. napján I-II.r. alperesek az I-II.r. felperesek részére emberi tartózkodásra és vendéglátóipari szolgáltató funkció betöltésére alkalmas ingatlanként értékesítették a perbeli területet - a rajta lévő felépítménnyel - 26.500.000,-Ft vételárért.

A felperesek 2007. telének végén az ingatlan beázását észlelték, erről I.r. alperest haladéktalanul értesítették.

A felperesek - az általuk felkért - "A" szakvéleményét 2008. április 7. napján vették kézhez. Eszerint a felépítmény hő- és vízszigetelése annak látható rendeltetésének nem felel meg. Az épület vizesedése a funkcióhoz alkalmatlan szigetelési technikára, és annak avultságára vezethető vissza.

Alperesek a szavatossági igényt nem ismerték el, ezért a felperesek 2008. július 4-én fordultak bírósághoz.

Település 1 Város Polgármesteri Hivatalának Jegyzője a **Település 2** Megyei Kormányhivatal által helybenhagyott ...2010. számú határozatával hatósági bizonyítványt

adott ki a felperesek részére amelyben igazolta, hogy az építmény gazdasági épület rendeltetésű.

A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapította, hogy az eredetileg kialakított szigetelés a föld alatti pince funkciónak megfelel, azonban az adásvételkor már lakhatásra is használt épület nem volt megfelelő szigeteléssel ellátva. A perbeli ingatlan beázásának fő oka a szakszerűtlen és részleges szigetelési megoldás. A földem és dongaszerkezetre megépített alulemezes szigetelési megoldás is, és a mechanikai védelem nélküli, földtakarás alá felhelyezett bitumenes lemez is szakszerűtlen szigetelési megoldásnak tekinthető. A függőleges oldalfalak és a padozat szigetelése teljes egészében hiányzik.

Felperesek 2008. júliusában, a per folyamatban léte alatt a szigetelési hibákat kijavították. A földet a korábbi földem és dongaszigeteléssel együtt eltávolították és komplett, új szigetelést készítettek Sikaplan műanyaglemezzel. 2008. augusztus 28-án 6.861.606,-Ft összegű vállalkozói díjat fizettek meg a fenti átalakítási, szigetelési munkálatok ellenértékéért.

A beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerint a felperesek által végeztetett szigetelési munkák reális ellenértéke 2008. évben az adott műszaki tartalom mellett 5.345.645,-Ft volt.

A szakértő kiemelte, hogy a felperesek által elvégeztetett kijavítás, és elkészült új szigetelés műszaki tartalma túlmutat azon a feltételezhető és elvárható szigetelésen, amellyel a perbeli építménynek az adásvétel időpontjában rendelkeznie kellett. A perbeli ingatlan adásvételkori életkorára, jellegére, funkciójára figyelemmel a bitumenes alapanyagú szigetelés volt az általánosan alkalmazott megoldás. A hasonló építményeknél általánosan elterjedt, szakszerűen kivitelezett bitumenes szigetelés alkalmazása mellett a szigetelés költsége 2008. évben bruttó 4.505.645,-Ft lett volna. Az adásvételi időpontjában elvárhatóan meglévő bitumenes szigetelés 2008. évi - az r avulásra figyelemmel kalkulált - vélelmezett műszaki értéke 3.363.727,-Ft-ra tehető.

Felperesek módosított kereseti kérelmükben 5.745.645,-Ft tőke és annak 2008. április 7. napjától számított késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket.

Tőkekövetelésük a ténylegesen elvégzett szigetelési munkák 2008. évi szakértő által megállapított reális költségéből, azaz 5.345.645,-Ft-ból, valamint a pert megelőzően készített magánszakértői vélemény 400.000,-Ft összegű költségéből állt. Kereseti kérelmüket a Ptk. 305. §. (1), (3) bek., 306. §. (1) bek. a.) pontja, (3) bek., 307. §., 308. §., 308/A §. (1) bek., 309. §. (1) bek., 310. és 318. §-ra alapították.

Alperesek módosított ellenkérelmükben elsődlegesen elévülési kifogást terjesztettek elő, másodlagosan a hibás teljesítés tényét vitatták.

Az elsőfokú bíróság a felperesek kereseti kérelmét részben találta megalapozottnak. A jogvita elbírálása során abból indult ki, hogy a felperesek 2006. november 3-án használt, házas ingatlant vásároltak.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem helytálló alperesek azon hivatkozása, hogy az adásvétel tárgyát földi pince képezte, amely funkciónak a meglévő szigetelés jellege, kivitelezése és állaga megfelelt.

Ezzel szemben az ingatlan alperesek általi használati és hasznosítási módja, valamint az ingatlan kialakítása és látványa is az emberi tartózkodásra szolgáló hétvégi ház funkciót támasztotta alá. A **Település 1** Város Polgármesteri Hivatalának Jegyzője a hivatkozott hatósági bizonyítványban is az ingatlan gazdasági épület rendeltetését igazolta.

Figyelemmel arra, hogy a felmerülő szigetelési hibák a rendeltetésszerű használatot mind az új, mind a régi építésű, használt épületek esetében gátolják, ezért a szigetelési problémák - általános jelleggel is - szerződésszegést, hibás teljesítést alapoznak meg .

Jelen esetben a kirendelt igazságügyi műszaki szakértő megerősítette a felperesek által csatolt magánszakértői vélemény azon megállapítását, hogy a perbeli építmény hiányos és szakszerűtlen szigetelése eredményezi a rendeltetésszerű használatot gátló vizesedést, ami emberi lakhatásra alkalmas ingatlannál nem megengedhető. A fentiekre tekintettel az eladó részéről történt hibás teljesítés ténye ítéleti bizonyossággal megállapítható.

Az elsőfokú bíróság az alperesek elévülési kifogását elutasította.

A felperesek a beázás tényével 2007. év telén szembesültek. A késedelem nélkül felkért magánszakértő 2008. április 7-én kézbesített szakvéleményével kerültek abba a helyzetbe, hogy a hiba nagyságrendjét, jellegét, várható javítási költségét felismerjék, mérlegeljék, hogy szavatossági igényük érvényesítése céljából indítanak-e keresetet. A szakvélemény kézhezvételéig a felperesek menthető okból nem fordultak bírósághoz. Ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 308. §. (1) bekezdése, a 308/A §. (1) bekezdésében és a Ptk. 326. §. alapján megállapította, hogy felperesek 2008. július 4-én előterjesztett igényüket határidőben érvényesítették. (a hiba jellegét, a javítás költségét)

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy alperesek a szavatossági igényt nem ismerték el, a hiba kijavítását nem vállalták, ezért a felperesek a Ptk. 306. §. (3) bekezdése alapján jogszerűen kérték az alpereseket a javítási költség megfizetésére kötelezni.

A javítási költség összegének meghatározása során a bíróság azon szakértői megállapításból indult ki, hogy a perbeli építmény funkciójához, életkorához, jellegéhez mérten a bitumenes szigetelési megoldás tekinthető gazdaságosnak és általánosan elterjedtnek. Az adásvétel időpontjában a felperesek által alkalmazott igényes technológia a perbeli ingatlanhoz hasonló építmények esetén nem volt elvárható. A felperesek által 2006. évben megvásárolt ingatlan - szerződészerű teljesítés esetén - használt állapotú, bitumenes megoldású szigeteléssel rendelkezne. Ennek szakértő által kalkulált , „fiktív” értéke 3.363.727,-Ft-ban vélelmezhető.

Figyelemmel arra, hogy az adásvétel időpontjában elvárható állapotú, de avultatott szigetelés utólagos kivitelezése gyakorlatilag lehetetlen, ezért az elsőfokú bíróság javítási költségként új, bitumenes megoldású szigetelés 2008. évi kivitelezési költségét, azaz 4.505.645,-Ft-ot állapított meg.

A bíróság a felperesek ezt meghaladó, a ténylegesen alkalmazott szigetelési technológia mellett jelentkező további költségigényét megalapozatlannak találta. Az ingatlan jellegén, használhatóságán túlmutató, korszerű szigetelési technológia költségeinek megtérítésével a felperesek jogalap nélkül gazdagodnának.

A pertárgyérték és a pernyertesség-pervesztesség arányának meghatározásánál az elsőfokú bíróság a felperesek által tökekövetelésként érvényesített 400.000,-Ft magánszakértői díjat nem vette figyelembe és abból indult ki, hogy felperesek kereseti kérelme 5.345.645,-Ft javítási költség megfizetésére irányult. A 400.000,-Ft összeget perköltségként számolta el.

Alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperesek kereseti kérelmének elutasítását kérték. Másodlagosan a Pp. 252. §. (2) és (3) bekezdései alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozta hozatalára utasítását kérték.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban előadottakat összegezve hangsúlyozták, hogy felperesek szavatossági igénye elévült.

Felperesek 2007. év telén szereztek tudomást a beázásról, a hiba kijavítására azonban csak 2008. április 12. napján szólították fel alpereseket, akik 2008. április 22-én kelt nyilatkozatukban elzárkóztak a hiba kijavításától, a hibás teljesítés tényét nem ismerték el. A felperesek azonban keresetüket csak 2008. július 4-én terjesztették elő a bíróságon, azaz a hiba felismerésétől számított 3 hónapos jogvesztő határidőn túl. Kiemelték alperesek, hogy a szavatossági igény érvényesíthetőségének elévülése a hiba felismeréséig, nem pedig a hiba okának megismeréséig nyugszik.

Alperesek álláspontja szerint feltételezve azt, hogy felperesek az elkészült magánszakvélemény megismerésével kerültek abba a helyzetbe, hogy a hiba volumenét, javítási költségét, a perindítás lehetőségét mérlegeljék, a magánszakvélemény elkészültétől, 2008. március 25. napjától számítandó a 3 hónapos jogvesztő határidő. Felperesek 2008. július 4-i keresetindítása ez esetben is elkésztettnek tekintendő.

Alperesek hangsúlyozták, hogy a peres felek közti adásvétel tárgyát földi pince és nem házas ingatlan képezte. A szakértői megállapítás szerint a részleges szigetelési megoldás kizárólag abban az esetben tekinthető szakszerűtlennek, amennyiben a hétvégi ház, vagy vendégforgalmi funkciót vesszük alapul. A felperesek egy szőlőingatlant vásároltak a rajta található földi pincével amelynek szigetelése annak rendeltetésszerű használatához

megfelelő. Ebből következően a szigetelést nem lehet szakszerűtlennek tekinteni, így hibás teljesítés alperesek terhére nem állapítható meg.

A fellebbezés kiemelte, hogy az elvégzett szigetelési munkálatok részben feleslegesek, részben pedig legalább annyi értéknövekedést okoztak, mind amekkora költségvonzattal jártak.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokaira tekintettel.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat okszerűen, a Pp. 206. §-ban írtaknak megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel - és azok indokaival is - az ítéletábra egyetért.

A Kúria Polgári Kollégiuma 1/2012. (VI.21.) számú PK. véleménye 11. pontjában kifejti, hogy a Ptk. 308/A §. (1) bekezdésének alkalmazása során a hiba - elévülés nyugvásának megszűnését eredményező - felismerését az jelenti, ha a jogosult tudomást szerez mindazokról a hibával kapcsolatos tényekről, amelyek ismerete szükséges a hiba miatti szavatossági igény érvényesítéséhez. E tények megismeréséhez számos esetben a hibajelenség észlelése is elegendő. Más esetekben viszont ehhez az is szükséges, hogy a jogosult szakember bevonásával megvizsgálja azt, hogy az adott hibajelenséget mi idézte elő, és így megállapítsa a hiba terjedelmét, jelentőségét és következményeit. Amennyiben a hiba eredete, ezáltal annak volumene, javíthatósága, költségvonzata a hibajelenség észlelésekor nem egyértelműen felismerhető, akkor a szavatossági igények érvényesítésének határideje nem a hibajelenség felismerésétől, hanem annak releváns oka felismerésétől számítható.

Felperesek - alperesek által sem vitatottan - 2007. telének végén észlelték a vizesedést. Figyelemmel arra, hogy a jelenség többféle eredetű is lehet, a hiba okának tisztázása - szakvélemény útján - a felperesek részéről indokolt volt.

Felperesek tehát a szakvélemény ismeretében dönthettek a bíróság előtti igényérvényesítés szükségességéről.

Az egyidejű teljesítést cáfoló peradat hiányában alappal indult ki az elsőfokú bíróság abból, hogy a szakvélemény átadása - és ezáltal felperesek általi megismerése - és annak leszámítása egybeesik. Ezért a perindításra rendelkezésre álló 3 hónapos határidő kezdő időpontjának a szakvéleményről kiállított számla dátuma elfogadható. A fentiekből következően az elsőfokú bíróság elévüléssel kapcsolatosan elfoglalt álláspontja helytálló.

A Ptk. 305. §. (1) bekezdése értelmében a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak

Az a tény, hogy alperesek hibásan teljesítettek-e, annak függvénye, hogy az alperesek eladási, illetve a felperesek vételi szándéka milyen ingatlanra vonatkozott. A felek a szerződésben az adásvétel tárgyaként az ingatlan-nyilvántartásban megjelölt „szőlő” megnevezést tüntették fel. Ezzel szemben mind az ingatlan igényesen kialakított külső megjelenése, mind alperesek által tett nyilatkozatok azt támasztották alá, hogy az adásvétel tárgya emberi lakhatásra alkalmas építmény. Alperesek maguk is hangsúlyozták, hogy az építmény szigetelt, abban szobákat alakítottak ki, amelyeket fizetővendéglátás útján hasznosítanak, hogy az ingatlan korábban borozóként funkcionált. Felperesek tehát az általuk szemrevételezett, láthatólag emberi lakhatásra (is) alkalmas ingatlant kívánták megvásárolni. Az akár állandóan, akár időszakosan, de lakás céljára használható építmény szigetelésének ehhez a funkcióhoz kell igazodnia. Amennyiben alperesek az eredetileg földi pincének készült építményt huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épületté alakították, az építmény szigetelését is a funkciónak megfelelően kellett volna kialakítaniuk.

A felperesek által elvégeztetett javítási munkákat megelőzően végzett feltárás során egyértelművé vált, hogy az építmény szigetelése nem felelt meg a huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas létesítményektől elvárt szigetelésnek, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy alperesek hibásan teljesítettek.

Helyesen határozta meg az elsőfokú bíróság a felperesek által megalapozottan követelhető javítási költség összegét is, és döntését ekörben is részletesen indokolta. Az elsőfokú bíróság nem a felperesek által választott, kifejezetten igényes szigetelési technológia költségét, hanem az épület korához, jellegéhez illő bitumenes szigetelési technika költségét vette figyelembe, ezért jogalap nélküli gazdagodás lehetősége felperesek oldalán nem merült fel. Figyelemmel arra, hogy a javítási költség tetemes részét a - bármely szigetelőanyag alkalmazása esetén - felmerülő javítási költség teszi ki, másrészt a hibás teljesítés hiányában a felperesek által vásárolt használt ingatlannal együtt járó „használt szigetelés” utólagosan nem beépíthető, ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az időmúlásra tekintettel csökkentett érték helyett a bitumenes szigetelés újonnan elkészített, 2008. évi árszinten kalkulált értéké vette figyelembe.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság helytálló ítéletét annak helyes indokaira tekintettel a Pp. 254. §. (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra a pereszes alpereseket a Pp. 78. §. (1) bekezdés alapján egyetemlegesen kötelezte a feljegyzett fellebbezési illeték állam javára, és - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltség felperesek részére való megfizetésére.

Győr, 2012. október 10. napján

Dr. Zámbo Tamás sk-
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig sk.. Maurer Ádám sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: