

A Pécsi Ítéltábla Szabó Flóra-Felső Pál Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - Dr. Komlódi Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen hibás teljesítésből eredő igény érvényesítése iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2012. április hó 18. napján kelt, 14.P.20.432/2009/65. számú ítélete ellen az alperes részéről 68. és 70. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

közbenső és részítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső és részítéletét - fellebbezett részében - a helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy az alperes szavatossági felelőssége az elsőfokú bíróság által felsorolt hibák kiváltó okáért, azaz az ingatlan alapozási hibájáért áll fenn.

A közbenső és részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott közbenső és részítéletében megállapította, hogy az O..... szám alatti ingatlanban az épület felsőszintjén a koszorú hiányáért, a hálósoba északi falán kelet-nyugati irányba lefelé futó, a hálósoba és a lépcső közötti függőleges, a földszinti keleti ablak záradékénál és az ablak alatti parapetfalon az ablak nyílás sarkaiból induló, ferdén lefelé haladó, az északi homlokzati lábazati falon az észak, nyugati sarokrészen lévő, a déli homlokzati fal keleti ferderészen készült lezáró betonozás és vakolat, valamint az épület homlokzati és belső válaszfalain lévő vékony repedésekért az alperes felelőssége a felperessel szemben szavatossági jogcímén fennáll. Kifejtette, hogy a 2008. május hó 10. napján kelt adásvételi szerződéssel a felperes használt ingatlan vásárolt meg, ez azonban nem zárja ki a hibás teljesítést, mivel az ingatlan az építés idejéhez és általános használatához képest olyan hibában szenved, ami ezen túlmutat, ettől függetlenül fennáll. Megállapította, hogy a hibák oka a teljesítés előtt keletkezett, a repedések kialakulása az alaptest síkja alatt lévő agyagrétegben végbemenő változás, és a monolit vasbeton koszorú hiánya miatt következett be. Álláspontja szerint az alperes nem bizonyította, hogy felperes a hibákat a szerződés megkötésekor ismerte.

A közbenső és részítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság közbenső és részítéletének megváltoztatását, a repedések tekintetében a szavatossági felelősség megállapításának mellőzését kérte hivatkozással arra, hogy a hibák kiváltó oka a teljesítést követően - az épület alapsíkja alatt - végbemenő geológiai változás volt. Állította, hogy a talajsuvadás veszélyéről a felperest tájékoztatta, azonban a repedések nem suvadás miatt, hanem az agyagréteg mozgása miatt keletkeztek, melyről maga sem tudott. Álláspontja szerint az épület alapozása a létesítéskor hatályos jogszabályoknak megfelelően készült, az nem hibás.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság közbenső és részítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú bíróság iratai és az igazságügyi szakértők másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata alapján kiegészíti az alábbiakkal:

Az épület alapozási síkja térfogatváltozó talajon (duzzadó agyagon) van, a repedéseket az alaptest síkja alatt lévő agyagrétegben folyamatosan - évszaktól és időjárástól függő - a végbemenő változások (nedvességgel való feltöltődés, kiszáradás) okozzák. Ennek az általajnak a meglévő, az épület létesítésekor választott alapozási mód nem felel meg. A épületen megjelenő hibákat (repedéseket) a nem megfelelő alapozás, és a koszorú hiánya együttesen okozza, a koszorú elkészítésével azonban a repedezés nem szűnik meg, és nem lehet az épület közeléből a felszíni vizeket sem oly mértékben távol tartani, hogy az általajt nedvesség nem érje. Az épület csak az alapozás megerősítésével, a duzzadó általajnak megfelelő alap elkészítésével válik rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Jelenlegi állapotában az alperes a felperes által szánt célra, lakóháznak alkalmatlan, és értékesíthetetlen is. Az ingatlanban a hibajelenségek az épület építése óta fennálltak.

Az így kiegészített és pontosított tényállásból is helyes jogi következtetést vont le az elsőfokú bíróság az alperes szavatossági felelősségének megállapítása során, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső és részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján közbenső és részítélettel helybenhagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásával a tekintetben, hogy az alperest szavatossági felelősségét nem zárja ki az, hogy az eladott dolog használt volt, használt dolgok adásvétel esetén is fennáll ugyanis az eladó helytállási kötelezettsége azokért a hibákért, amelyek függetlenek a használatától, és annak figyelembevételével is hibának minősülnek, hogy a szolgáltatás tárgya használt dolog. A perbeli esetben a dolog (épület) hibája az,

hogy annak alapozása nem felel meg annak az általajnak, amelyre épült, e hibának pedig a dolog használtságához nincs köze.

A jogi értelemben vett hibás teljesítés szempontjából kiindulópont a Ptk 305.§-a, mely szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A jogszabálynak való megfeleléség alapkritériumait a Ptk. 277. § (1) bekezdése fogalmazza meg, e szerint pedig a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos fajtájú szolgáltatásokat rendszerint használnak, és rendelkeznie kell azzal a minőséggel, illetve nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos fajtájú szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a szolgáltatás természetét, alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta, és abba a kötelezett beleegyezett. Lakóingatlan eladása esetén - mely célra vásárolta a felperes a perbeli ingatlant, és mely cél az alperes előtt ismert volt - a dologgal szemben - idézett jogszabályi rendelkezésekből következő - minimális követelmény a lakóépület korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékű rendeltetésszerű használatra való alkalmassága. (BDT.2007/1530., BH.1995/92. szám alatt közzétett eseti döntés).

A perbeli esetben E. és Sz. igazságügyi szakértők egybehangzó véleménye alapján a repedések keletkezésének oka, hogy az alaptest síkja alatt lévő agyagrétegben végbemenő változásokat az annak nem megfelelő alapozás nem tudja kivédeni, a hiba az adásvételi szerződés megkötésekor is fennállott, az - az alperes hivatkozásával ellentétben - nem a teljesítést követően keletkezett, és e hiba miatt az épület lakásként való - azaz rendeltetésszerű - használatra alkalmatlan. Ezért a hibáért az alperes a Ptk. 305. § (3) bekezdése szerinti kellékszavatossági felelősége fennáll még abban az esetben is, ha a hibáról (a látható hibajelenségek - repedések - valódi okáról) maga sem tudott.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban is, hogy az alperes nem bizonyította, hogy felperes az ingatlant a hiba ismeretében vásárolta meg, illetve, hogy azok a hibajelenségek (repedések) amelyekből az épület mozgására lehetett következtetni, a szerződés megkötésekor a felperes számára ismertek voltak. A perben kihallgatott ...tanúk egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy lényeges, különösebb repedést a lakóépületen nem tapasztaltak az adásvételt követően. Az igazságügyi szakértők egyező nyilatkozata szerint az alperesnek az adásvételi szerződés előtt a duzzadó által okozott repedések jelentkezésével szembesülnie kellett, és ha azok az adásvétel időpontjában nem voltak láthatók, annak valószínűleg az lehet az oka, hogy azokat különböző technikával (hungarocell szigetelés, lábazati fugázás, festés) eltüntették. A perbeli esetben tehát a felperes nem csak a hiba okát nem ismerte, hanem a valódi hibajelenséget

sem, így az alperes sem a Ptk.305/A §-a, sem a Ptk.316.§-a alapján nem mentesülhet szavatossági felelőssége alól.

Önmagában a felperes által elismerten meglévő, a becsatolt fotón felismert repedésről a felperesnek a valódi hiba okra következtetnie nem kellett, és abból a valódi hiba okot fel sem ismerhette. A felperesnek a perbeli esetben az alperest a korábban tapasztalt hibajelenségekről, azok jelentkezési módjáról, gyakoriságáról, és az álláspontja szerinti hibaokról O.-re jellemmező suvadás) kellett volna tájékoztatnia, és akkor mentesülhetett volna a szavatossági felelősség alól, ha az alperes e hibajelenségek ismeretében köt szerződést, vagy fogadja el a teljesítést, ez esetben ugyanis közömbös lett volna, hogy a valódi hiba a suvadásra, vagy a duzzadó altalajra vezethető vissza.

Az elsőfokú bíróság a közbenső és részítélet indokolásából kitűnően az alperesi kellékszavatossági felelősséget az épület alapozási hibájára, mint hiba okra alapította, azonban a közbenső és részítélet rendelkező részében a hiba következményeként jelentkező repedésekért való felelősséget rögzítette, ezáltal az ítélet félreérthető, mely félreértés az összegszerűség kérdésében sorra kerülő bizonyítási eljárásban problémát okozhat. Mivel az alperes felelősségét az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásából kitűnően egyértelműen a repedések kiváltó okáért találta megállapíthatónak, a másodfokú bíróság a rendelkező rész és az indokolás összhangja érdekében szükségesnek tartotta az ítélet rendelkező részének pontosítását.

Fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső és részítéletét - fellebbezett részében - azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az O., szám alatti ingatlan tekintetében az alperes felelőssége a repedéseket kiváltó alapozási hibáért áll fenn a felperessel szemben szavatosság jogcímén.

A másodfokú bíróság a másodfokú eljárás költségeiről a Pp. 77. § -ára, és a Legfelsőbb Bíróság 154. számú PK. Állásfoglalására is tekintettel nem rendelkezett, a perköltségről az elsőfokú bíróságnak az eljárást befejező határozatában kell döntenie.

P é c s, 2013. április 24.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Berki Csilla s.k. bíró