

A Pécsi Ítéltábla a dr. Vukovics István ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Kaposvári 3. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hernesz Csaba ügyvéd fél címe 1) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, a MÁK Somogy Megyei Igazgatóság Állam-pénztári Iroda (ügyintéző: dr. Sárközy László jogtanácsos fél címe 2) által képviselt **II.rendű alperes neve** II. rendű és a dr. Szakály Zoltán ügyvéd (fél címe) által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen szavatossági igény és hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2012. november 26. napján kelt 23.P.21.141/2011/31. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 32. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes, mint vevő 2009. március 19. napján kötött adásvételi szerződést az I. rendű alperesi eladóval a **n-i 000/A/0** helyrajzi számú, **N, K.S. utca 0/6.** szám alatti új építésű társasházban az „A” lépcsőház 1/5. szám alatti, három szoba, egy félszoba és mellékhelyiségek kialakítású, erkéllyel együtt 79,37 m² alapterületű lakásra. A felperes a szerződésben kikötött 17.380.000 forint vételár kiegyenlítéséhez 2.400.000 forint szociálpolitikai támogatást vett igénybe és 8.000.000 forint kölcsönt vett fel a III. rendű alperestől, minek folytán a II. és III. rendű alperesek javára jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A felek utóbb a vételárat 980.000 forinttal leszállították, mivel a felperes bizonyos munkák elvégzésének hiányában is elfogadta a teljesítést. A felperes családjával 2009 júliusában költözött a lakásba. A birtokbavételt követően szinte valamennyi helyiségben falrepedések keletkeztek, amelyek megnyíltak, újabb repedések jelentek meg.

2010. április 30-án a felperes az I. rendű alperes kivitelezést végző alvállalkozójával megállapodást kötött, melyben rögzítették, hogy a válaszfalakon repedések keletkeztek, a nappali szobában a földem síkja nem vízszintes; az alvállalkozó - az I. rendű alperes nevében is eljárva - a hibás teljesítést elismerte. A felperes a kijavítást nem kérte, 200.000 forint ellenében a javítási feladatokat átvállalta.

A felperes az egyre tágasabb repedések kijavítást nem kísérelte meg, előzetes bizonyítási eljárást kezdeményezett. W.L. és E.J. igazságügyi szakértők szakértői véleményére alapítottnan 2011. június 16. napján kelt levelében bejelentette, hogy eláll az adásvételi szerződéstől, az eredeti állapot helyreállítását, felmerült kárainak megtérítését kérte az I. rendű alperestől. Az I. rendű alperes ennek nem tett eleget.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy jogszerű elállása az adásvételi szerződést felbontotta. A kifizetett vételár és hibás teljesítéséből eredő károk, összesen 24.301.068 forint és ennek 2011. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Az eredeti állapot helyreállítása körében nem ellenezte az I. rendű alperesi teljesítés esetén az I. rendű alperes tulajdonjogának visszajegyzését. A II. és III. rendű alpereseket a kérelmében foglaltak tűrésére kérte kötelezni. Másodlagosan, a szerződés hatályban maradása esetére értékcsökkenés címén 2.607.000 forint, javítási költség címén 1.072.524 forint, hibás teljesítéssel okozott nem vagyoni kártérítés címén 1.300.000 forint, összesen 4.979.524 forint és járulékal megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletével megállapította, hogy a felperesnek a 2009. március 19-én a N, K.S. utca 0/6. I/5. szám alatti lakás megvételére az I. rendű alperessel megkötött adásvételi szerződéstől való elállása jogszerű. Indokolásában hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes új építésű lakást vásárolt, a műszakilag és esztétikailag is kifogástalan minőség jogos elvárás volt a részéről. A perbeli lakás ezeknek a követelményeknek nem felel meg, mivel a lakás tele van különböző nagyságú repedéssel. A repedések okozta esztétikai hibák a helyszíni szemle tapasztalatai szerint is jelentősek.

Vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy a törvény által biztosított legsúlyosabb szavatossági jog gyakorlása nem sérti-e az arányosság elvét. E körben értékelte, hogy a kijavítás ugyan nem lehetetlen, azonban csak átmenetileg szüntetné meg a hibákat, miután a perben született statikai szakvéleményekből, W.L. igazságügyi építész szakértő szakvéleményéből megállapíthatóan az épület földemjének további lehajlására, a repedések kijavítás utáni kiújulására lehet számítani. A felperestől nem várható el, hogy a javítással további bizonytalan ideig várjon. A javítás ezen túlmenően jelentős kényelmetlenséggel járna, legkevesebb 30 napra a lakásból ki kellene költözni, ugyanakkor a lakás a javítás ellenére is értékcsökkent marad.

A fentiek alapján a lakás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és az egyéb szavatossági igények teljesítésének lehetőségét, illetve azzal a jogosultnak okozott kényelmetlenséget figyelembe véve, arra is tekintettel, hogy az elállás az I. rendű alperesnek mint ingatlanberuházással foglalkozó szakipari

cégnek aránytalan többletköltséget nem eredményez, úgy ítélte meg, hogy az elállás a törvényi feltételeknek megfelelt.

A közbenső ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett. Elsődlegesen a közbenső ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan a közbenső ítélet hatályon kívül helyezését kérte.

Lényegesnek vélte, hogy az utólagos módosításokra tekintettel ténylegesen adásvétellel vegyes vállalkozási szerződést kötött a felperessel. A műszaki tartalom a megrendelői igényeknek megfelelően változott; ezáltal az eredeti állapot mibenléte is kérdéses.

Nem vitatta, hogy az alvállalkozója által rosszul megválasztott technológiai sorrend vezetett a repedések kialakulásához; a felperesi lakás alatti hosszú áthidalóval kialakított helyiség földeműcolatának eltávolítását megelőzően kialakították a felette lévő helyiségeket, emiatt az eltávolítást követően mozgásban volt a szerkezet, a beköltözés további lehajlást eredményezett. A hiba megítélésével azonban nem értett egyet. Álláspontja szerint a beszerzett igazságügyi szakértői vélemények alátámasztják, hogy a lehajlás a megengedett szakmai határérték alatt maradt. Nem látta bizonyítottnak, hogy a repedések kijavítását követően további mozgások várhatóak; a megjelent hajszálrepedések egy éves kialakulása már 2009. évben lezajlott. Hangsúlyozottan hivatkozott **dr. M-né B.D.** statikus szakértő véleményére, mely szerint a mozgás megállt, a repedések növekedésére már nem kell számítani. Ezzel egyezően **E.J.** szakértő is a további süllyedés hiányát véleményezte, az építésügyi hatóság határozata a hibák esztétikai jellegére mutatott rá. A hiba így a lakás értékéhez képest csekély mértékű, alacsony költségű és egyszerű munkával javítható.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget a felek közötti hatályos és érvényes megállapodásnak, melyben az észlelt hibákat, az értékcsökkenés alapjául szolgáló színezési pontatlanságot egymás között elszámolták. A felperes a 200.000 forintot átvette, a kijavítást vállalta, de nem végezte el. Minimálisan elvárható lett volna, hogy a bíróság felhívja a felperest annak bizonyítására, hogy mely repedések jelentek meg a megállapodás megkötését követően, melyre az elállás alapítható.

Az elállásnak nincs jogalapja, mert a maga részéről vállalta a hibák kijavítását. A legfeljebb öt munkanapot igénylő javítás nem jár nagyobb kényelmetlenséggel, mint lakás időszakonkénti karbantartó festése, ami egyébként is időszerű lenne már.

A javítási költség nem áll arányban a vételár visszafizetésével, különösen, mivel a lakás piaci forgalmi értéke négy év alatt jelentősen csökkent, bekerülési értéken a felperesi lakás feletti új lakás is eladhatatlan. A felperes jogalap nélkül gazdagodik, ha az elállást követően a mai forgalmi értékek mellett vásárol ingatlant, legkevesebb 7.000.000 forint káronszerzésre tesz szert. Az elsőfokú bíróság a csere lehetőségét nem vizsgálta, bár az a felperesi lakás feletti lakásra tekintettel kevésbé aránytalan marasztalást jelentett volna. Nem vette figyelembe az általa felkért szakértő véleményét sem, mely vélemény szerint a lakás nem minősül értékcsökkentnek, a szükséges festői munka pedig nem jelent nagyobb kényelmetlenséget.

Végezetül kifogásolta, hogy a III. rendű alperes érdemi védekezését az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Csatlakozott a III. rendű alperes azon

ellenkérelméhez, hogy az elállás az ingatlan biztosítéki funkcióját veszélyezteti, a kölcsönszerződés értelmében a felperes a III. rendű alperes előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem volt jogosult sem elidegeníteni, sem megterhelni az ingatlant.

A felperes fellebbezési ellenkérelme a közbenső ítélet helybenhagyására irányult. Állította, hogy a szerződés mikénti minősítése nem releváns, mivel az épület és a lakás hibái nem függnek össze az általa megbízott vállalkozók tevékenységével. Az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltakkal szemben a további épületmozgás bizonyított, a kijavítási költségek csekély mértékűnek nem minősíthetők, az elállás a javítási költségekre és a kijavítási időre figyelemmel kétség kívül arányos, az elszámolási kérdések pedig az elálláshoz való jog megítélését nem befolyásolják. Az elsőfokú bíróság meggyőzően megindokolta, miért nem fogadta el az I. rendű alperes által beszerzett magánszakértői véleményt; a magánszakértő a helyszín és a vonatkozó iratok egy részének ismerete hiányában nyilatkozott.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényekből helytálló következtetéseket levonva megalapozottan következtetett arra, hogy a kereset jogalapja az elsődleges jogcímen fennáll, a felperes az elállást, mint szavatossági jogot indokoltan gyakorolta.

Az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel maradéktalanul egyetértve az I. rendű alperes fellebbezését az alábbiakban kifejtettekre figyelemmel találta alaptalannak a másodfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság a felek közötti szerződést valóban nem minősítette és a pontos minősítés a rendelkezésre álló adatok alapján nem is végezhető el, mivel nem állapítható meg, hogy a szerződésmódosítás az adásvétel tárgyát mennyiben érintette, az adásvételhez vállalkozási elemek társultak-e. Ennek azonban az elállás tekintetében nincs jelentősége. Nem volt vitás ugyanis, hogy az I. rendű alperes mint dologszolgáltatást a lakást nyújtotta, azt pedig az I. rendű alperes maga sem állította, hogy a hiba oka valamely, a felperes által megrendelt vállalkozói munka eredményével lenne összefüggésben. Így az érvényesített szavatossági jog vizsgálható és elbíráható volt a szerződés pontos minősítésétől függetlenül is.

A hiba jelentőségével, a rendeltetésszerű használatra, a használat minőségére történő kihatásával kapcsolatos I. rendű alperesi hivatkozások egy része ténybelileg is megalapozatlan, más részüket összefüggéseikből kiragadva próbálta meg az I. rendű alperes - sikertelenül - a hiba jelentőségének csökkentésére felhasználni. A lehajlás megengedettségének kérdésében az I. rendű alperes által megbízott **dr. M-né B.D.** statikus szakértő elméleti számításait az építészeti, statikus kiviteli tervek alapján végezve jutott arra a következtetésre, hogy a födém lehajlási értékek a megengedett határértéken belül maradnak, ugyanakkor maga is további vizsgálatokat javasolt, számos - elsősorban a kivitelezés minőségével összefüggő - tényezőt felsorolva, melyek a födémlemezben bekövetkezett alakváltozásokat

befolyásolhatják (2011. október 24-én kelt, a peres iratokhoz 5. sorszám alatt csatolt statikus szakértői vélemény).

Egyebekben az a körülmény, hogy határértéken belül maradt-e a lehajlás vagy sem, nem perdöntő kérdés, mivel a meglévő repedések, mint hibák ettől függetlenül is megalapozzák a teljesítés hibájának megállapítását.

A 2012. február 28-i helyszíni tárgyaláson történt meghallgatása során (16. sorszámú jegyzőkönyv 3-4. oldal) **dr. M-né B.D.** maga is úgy nyilatkozott, hogy a tapasztalható lehajlás megfelelő kivitelezés esetén nem következhetett volna be. A földémmozgások megszűntének megállapításához további vizsgálatokat tartott szükségesnek, konstataulta az ellenőrzés végett felhelyezett gipszpogácsák repedéseit. **E.J.** szakértő pedig - szemben a fellebbezésben foglaltakkal - soha nem nyilatkozott úgy, hogy további süllyedés nincs; ellenkezőleg, a megjelölt helyszíni tárgyaláson is a repedés növekedését állapította meg. A felperes a 10. sorszámú 2011. december 7-i tárgyalási jegyzőkönyvhöz már csatolta azokat a fényképfelvételeket, melyek alapján a gipszpogácsák repedései nyilvánvalóak, kizárólag az I. rendű alperes jogi képviselője látta a gipszet repedésmentesnek.

E.J. és **W.L.** igazságügyi szakértők egyetértettek abban, hogy a mozgás nem állt meg. Ezt alátámasztja, hogy **dr. M-né B.D.** a 2012. április, májusi helyszíni vizsgálat során a nappaliban lévő falsaroknál 1 cm-es hézagot talált, holott a korábbi vizsgálatok ugyanitt legfeljebb 4-5 mm széles repedésekről számoltak be. 2012. május 8-i szakvéleményében **dr. M-né B.D.** tért ki arra, hogy amennyiben a felső lakásba beköltöznek, további 5 mm mértékűnek számított földémmehajlásra lehet számítani. **W.L.** a 2012. augusztus 29-i helyszíni szemlén a repedéstágasság további bővülését, új repedések megjelenését rögzítette.

A fentiek alátámasztják azon következtetés megalapozottságát, hogy a javítás a hibákat csak átmenetileg szüntetné meg.

Az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása során **E-né A.E.**-től az I. rendű alperes által beszerzett véleményt a bizonyítékok köréből helyes indokok alapján mellőzte.

E-né A.E. más szakértők (elsősorban **dr. M-né B.D.**) véleményére alapozott megállapításai éppen ezen körülmény folytán nem is alkottak önálló szakvéleményt.

Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes kijavításra vonatkozó szándéknyilatkozatának nincs jelentősége. A Ptk.306.§ (2) bekezdésében írt feltételekkel a javítás nem végezhető el, annak elviselése sem eredményességi kilátásait, sem pedig a folyamatában okozott kényelmetlenséget tekintve nem várható el a felperestől. Az I. rendű alperes javítással kapcsolatos hivatkozásai (miszerint az jelentőségében az időszakonként szükségessé váló festéssel egyenértékű, legfeljebb öt nap alatt elvégezhető) arra utalnak, hogy nem valós az I. rendű alperes javítási szándéka, miután a szakértői vélemények ennél jelentősen nagyobb volumenű javítási munka szükségességét rögzítik. Az első lépcsőbe tartozó szavatossági jogok közül a kicserélés ingatlan esetében - lévén, hogy az ingatlan nem helyettesíthető, hanem kifejezetten egyedi dolog - fogalmilag nem jöhet számításba.

Az I. rendű alperes nevében is eljáró alvállalkozó és a felperes között a hibák kijavítására létrejött megállapodás nem zárja ki a felperesi igényérvényesítés alaposságát.

A Ptk. 306/A.§ lehetőséget ad a jogosultnak, hogy a választott szavatossági jogról másakra térjen át. A felperes a 2010. április 30-i megállapodásban ezen jogáról nem mondott le, a Ptk. 207.§ (4) bekezdésében foglalt értelmezési szabályra is figyelemmel a megállapodásnak nem lehet ilyen jelentőséget tulajdonítani. Jelen esetben az áttérés ráadásul indokolt volt, mivel egyértelművé vált az eljárás során, hogy a 200.000 forint kijavítási költséggel kalkuláló megállapodás nem a valós tények ismeretében kötött. Helyes döntésnek bizonyult, hogy a felperes a megállapodás ellenére a javítást nem kísérelte meg, miután a további épületmozgás folytán a javítási munkák feleslegessé váltak volna. Az I. rendű alperes által hivatkozott, a szomszéd lakásban szerzett kedvező javítási tapasztalatoknak jelentősége nincs, mivel az a lakás a felperesinél jóval kevésbé volt kitéve a földémozgásoknak. A felperes által a javításra átvett, de fel nem használt 200.000 forintot természetesen elszámolás tárgyává kell majd tenni.

A szolgáltatott dologban bekövetkezett értékcsökkenés és az elállás viszonyával a Ptk.309.§ (2) bekezdése mellett (mely szerint a rendeltetésszerű használat következményeként bekövetkezett értékcsökkenést a jogosult nem köteles megtéríteni) a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI.21.) PK vélemény foglalkozik. A 9. pont rögzíti a bírói gyakorlatban korábban is követett elvet, miszerint a szolgáltatott dologban bekövetkezett tetemes értékcsökkenés a Ptk. 320.§ (3) bekezdése szerint csak a szerződésen alapuló elállási jog gyakorlásának akadálya. Az elállást, mint szavatossági jogot a jogosult csak akkor nem gyakorolhatja, ha nem hajlandó a dologt visszaszolgáltatni.

Az a kérdés, hogy a szerződő felektől független, külső (az ingatlanpiacra általában jellemző) okokra visszavezethető, *az elállásig már bekövetkezett* értékváltozás ebben a körben egyáltalán értékelhető-e, ismét csak a felek elszámolására és nem az elállás indokoltságára tartozik.

Az ingatlan biztosítéki jellege, a kölcsönszerződésből eredő jogosultságok és kötelezettségek a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyán kívül álló körülmények, a felperes és a III. rendű alperes által kötött kölcsönszerződés, az ennek biztosítására a III. rendű javára bejegyzett, az ingatlant terhelő jogok nem akadályozhatják az elállási szavatossági jog gyakorlását.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján, a Pp.254.§ (3) bekezdésére utalással helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megfizetni a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét, melynek összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg a 4/2009. (XII. 14.) PK vélemény II.1. pontjában foglaltakra is figyelemmel.

P é c s , 2013. június 6.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó
bíró, dr. Vogyicska Petra s.k. bíró