

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Kiss Albert ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Esze Tamás ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen hibás teljesítés iránti igény érvényesítése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. május 9. napján kelt 23.P.21.788/2006/7. számú ítélete ellen az alperes részéről 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja, és az alperest terhelő tőkemarasztalás összegét 640.326 (hatszáznegyvenezer-háromszázhuszonhat) forintra leszállítja. Ezt meghaladóan tekinti a keresetet elutasítottnak.

Mellőzi az alperes elsőfokú perköltség fizetésre kötelezését, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 213.308 (kettőszáztizenháromezer-háromszáznyolc) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 355.209 (háromszázötvenötezer-kettőszázkilenc) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az alperest 4.627.145 forint tőke, és ennek 2006. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelemi kamata, valamint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy az alperes a felperessel 2003. november 14. napján megkötött adásvételi szerződést hibásan teljesítette, az ingatlanon az ítélet indokolásában 1.-20. pontig felsorolt hibák találhatók. Kifejtette, hogy miután az alperes e hibák kijavítását nem vállalta, a

felperes a Ptk. 306. § (3) bekezdése értelmében a hibák kijavításának költségét igényelheti. A kijavítási költséget a perben kirendelt K. D. igazságügyi szakértő véleményére figyelemmel állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a szakértői véleményben felsoroltak egy része hibás teljesítésnek nem tekinthető, a felperes a perbeli ingatlant alaposan megismert állapotában vásárolta meg, a kialkudott vételár az ingatlan adásvételi korai műszaki állapotával volt arányos, különös tekintettel arra, hogy a felperes abból több millió forintot lealkudott. Az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény ténymegállapításait vitatta, új szakértő kirendelését kérte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását az elsőfokú eljárás iratai, valamint K. D. igazságügyi szakértő másodfokú tárgyaláson történt meghallgatása alapján az alábbiakkal egészíti ki:

Az alperes a felperes részére az adásvételi szerződés megkötését megelőzően átadta a perbeli épület alaprajzának másolatát, az adásvételi szerződés megkötésekor pedig az ingatlanra vonatkozó gázterveket is. (14. sorszámú jegyzőkönyv 1. oldal, 19. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal utolsó bekezdés)

Az adásvételi szerződés 30. pontjában az eladó arról tájékoztatta a vevőt, hogy a felépítmény új építésű családi ház, kijelentette, hogy az I. osztályú minőségben, az engedélyezési és kiviteli terveknek, az építőiparban elfogadott szabványoknak megfelelően készült, rendeltetésszerű használatra alkalmas, és ezen feltételek fennállásáért eladó törvényes és szerződéses szavatosságot vállalt. A szerződésben a felek rögzítették azt is, hogy az ingatlan birtokba adását megelőzően a vevő jogosult az ingatlanon munkálatokat végezni, mégpedig az ingatlan belső festését, villanyszerelési munkálatokat, kandalló átalakítást és pincszint burkolást. A szerződés 17. pontja értelmében a birtokba adás napja legkésőbb a teljes vételár kifizetésének napja. A birtokbaadásra 2003. december 2-án került sor, az ekkor kelt levélben értesítette az alperes a felperest arról, hogy a szerződésben vállalt munkálatokat elvégezte, és az ingatlant nagyobb összeg átutalása után birtokba adja.

Az ingatlan bejárati ajtaja az alperes által elvégzett javítás ellenére rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, és azt újabb javítással sem lehetett megfelelő állapotba hozni, ezért annak felperes általi cseréje indokolt volt.

A perbeli ingatlan az adásvételt megelőzően egy-másfél évvel készült el, azt az adásvételt megelőzően az alperes és családja lakta. A felperes keresetlevelében a beépített konyhával kapcsolatban azt kifogásolta, hogy annak szellőztetése nem megoldott, a beépített asztalszekrények emiatti elváltozására, tönkre menetelére nem is utalt.

A konyhai beépített asztalszekrényen három darab közepen felnyíló kétszárnyú, és két darab egyszárnyú vésett rendszerű szekrényajtó található. K. D. szakértő a 2004. november 25. napján megtartott helyszíni szemlén azt tapasztalta, hogy kettő darab kétszárnyú ajtó szerkezetnél állapítható meg kisebb mértékű vetemedés, ezek közül is csak az egyik szorul beavatkozásra, ami az ajtólap gyalulásával, lecsiszolásával és mázolásának javításával jár, a másik kétszárnyú ajtónál elegendő a szekrénypántok szakszerű beállítása. Nem utalt arra a szakértő, hogy e hiba nedvesedésből eredne, ellenkezőleg, a hasonló problémával küszködő fürdőszoba mosdószekrénnel kapcsolatban egyértelműen kijelentette, hogy a vetemedés a faanyag száradása és zsugorodása következtében állt elő. Ugyanakkor a szakvélemény 9. oldalán a konyhaszekrény szellőzését vizsgálva azt tapasztalta, hogy az asztalszekrény belső tere penész szagú, s a benne lévő eszközökön penészesedés található. Megállapította azt, a konyha levegője párás. Ekkor tett javaslata szerint a legkézenfekvőbb megoldás az, hogy a szekrény ajtajainak alsó részén, valamint a vízszintes munkafelület fal menti sávjában rácsos szellőzőnyílásokat alakítsanak ki, ezáltal az asztalszekrények belső tereinek szellőztetése megoldottá válik. A 2004. október 7-én megtartott tárgyaláson (5.P.20.577/2004/3. számú jegyzőkönyvben) a felperes személyesen úgy nyilatkozott, hogy a fából készült beépített szekrények ajtói megszáradtak, és hogy a konyha szellőzésével van probléma. A 2005. május 3-i tárgyaláson pedig úgy nyilatkozott (14. számú jegyzőkönyv), hogy nem a szekrény, hanem az edények penészesedtek be a szekrényben. Álláspontja szerint ez a konyhaszekrény szellőztetésének hiányából adódik.

A csempeburkolattal kapcsolatban a felperes 2005. május 20.-ig hibát nem jelzett, első ízben a 15. sorszámú előkészítő iratban utalt arra, hogy a konyhapult burkolat több helyen megrepedt. A 2005. szeptember 27-én megtartott helyszíni tárgyaláson az eljáró bíró rögzítette, hogy a szakértő a szekrénybe beszagolva állapította meg azt, hogy csípős penészszag érezhető. Szakértő ekkor a beépített szekrénnel kapcsolatban a 6. sorszámú szakvéleményében írtakat fenntartotta. A helyszíni szemlén a konyhapult repedésének megállapítása végett a sütőt vizsgálták, ehhez a sütőajtót nyitották ki annak érdekében, hogy a konyhapult repedését meg tudják nézni, ténymegállapítást a konyhapult repedésének mértékével kapcsolatban a jegyzőkönyv nem tartalmaz, mindössze azt az alperesi képviselő kérdésére tett szakértői választ, mely szerint a sütő mögé benyúlva a szakértő azt állapította meg, hogy ott egy rendkívül vékony építőlemez van, és az építőlemez vastagsága azért lényeges, mert az magyarázatot adhat a munkapult repedésére. Arra, hogy a munkapult repedése és a szekrényekben lévő penész szag közt összefüggés volna, sem a helyszíni szemle ténymegállapításai, sem a szakértő helyszíni nyilatkozatai erre nem utalnak.

A 2006. január 5-én tartott szakértői helyszíni szemlén állapította meg a szakértő első ízben - rögzítve a 35. sorszámú szakvéleményében - azt, hogy e szekrények belső felületei kitapinthatóan nedvesek, penészesek, rossz szagúak, a bennük tárolt edények elszíneződtek, a fémből készült konyhai eszközök oxidálódtak. Ugyancsak ekkor állapította meg első ízben azt is, hogy a ragasztott csempelapok közül több megrepedt, és e repedéseken keresztül is nedvesség jut a csempeburkolat alá, a CK lemez átázik. Rögzítette emellett a korábbiak szerint azt is, hogy a beépített szekrényeknek szellőzése nincs. Megállapította, hogy a fedlap burkolatának repedésein lehúzódó nedvesség és a szekrényeknek a helyiséghez viszonyítva hűvösebb belső terében lecsapódott pára a bútortáblából készült szerkezeteket nedvességgel telítette. Ez az oka annak, hogy a szekrények belső felületei penészesek, a feltárlás során kiszélelt, eredetileg 19 mm-es bútortáblák helyenként 23 mm-esre duzzadtak. Megállapította, hogy hasonló okokból károsodtak, levetemedtek a szekrények ajtajai is. Az e helyszíni szemlén tapasztaltakra figyelemmel úgy foglalt állást, hogy az ily módon megépült asztalszekrény jelenlegi állapotában rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. A másodfokú tárgyaláson a szakértő álláspontja az volt, hogy a szekrények építése alapvetően hibás, falazott szerkezetű konyhaszekrényt még megfelelő szellőzés mellett sem lehet hibátlanul, jól működően megépíteni. Emellett azonban azt is kijelentette a szakértő, hogy nem tud magyarázatot adni arra, hogy a konyhai beépített asztalszekrényeknek az a része, amely külső fallal nem érintkezik, miért szenvedett kárt, e részeken a nagymértékű nedvesedés, penészesedés milyen okból következett be.

A Somogy Megyei Bíróság a 2007. március 7-én megtartott helyszíni szemle jegyzőkönyvében rögzítette, hogy a konyhaszekrények belsejében dohszag érezhető, a szakértő a helyszíni szemlén úgy nyilatkozott, hogy a csempék megrepedtek, és a repedéseken keresztül jut nedvesség a szekrényekbe, mely penészesedéshez vezetett.

Az épületet körülvevő bejáratí betonburkolat 10 cm-es vastagságú, porlékonyságát az okozza, hogy nem megfelelő minőségű betontól készült, a betonburkolat bontásának és ugyanilyen vastagságú betonburkolat építésének költsége 211.840 forint.

Az épület nyugati, északi és keleti oldala mentén végighúzódnó Monolit betonjárda 8 cm vastagságú, melynek javítására, 8 cm-es betonjárda bontására és ugyanilyen vastagságban történő újraépítésére Ö. Z. kőműves vállalkozó adott árajánlatot, az árajánlat szerinti költség 126.936 forint. Azt jelenleg megállapítani nem lehet, hogy a járda alatti rétegek süllyedése folytatódik-e, vagy az már megállt, a felperes nem jelezte, hogy további süllyedés következett volna be.

Az a tény, hogy a garázs lejárátát kísérő beton támfalat színes vakolattal látták el, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a felperes számára ismert, szemmel látható volt. A terv e vonatkozásban nem tartalmazott előírást, e fajta

kivitelezési mód szabványba nem ütközik, e vakolat réteg állékonysága, időtállósága lényegesen rosszabb, mint a beton vagy műkő fedkőé. E támfal a felületi lejtésből eredően a csapadékvíz károsító hatásának folyamatosan ki van téve.

Az adásvételi szerződés megkötésekor a felperes látta azt, hogy a garázs felől, a garázs előtti burkolaton lévő víz összefolyóból a csapadékvíz az épület belső terében lévő átemelőn keresztül a szennyvízcsatornába kerül bevezetésre. Látta azt, hogy a kazánházban van egy akna, abban egy műanyag hordó, és abban egy búvárszivattyú, és hogy a hordóba a padlószinten elvezetett csövön keresztül a garázs felőli esővíz is belefolyik, a vizet búvárszivattyú a hordóból felszívja, és csövön keresztül a szennyvízcsatornába nyomja, a mosógépből származó szennyvízzel együtt. (P.20.577/2004/14. tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal felperesi előadás!) A búvárszivattyú a vizet soha sem tudja az aknából teljesen felszívni, ez szennyvízszagot eredményez. (Felperes által felkért szakértő véleménye, 21/F/6. alatti irat.)

Az ítélet 17. oldal 18. pontjával összefüggésben mellőzi a másodfokú bíróság azt a ténymegállapítást, hogy a földszinti természetes, szellőzéssel egyáltalán nem, vagy fokozott légzárású nyílászárók miatt csak korlátozott mértékben rendelkező helyiségekben meg kell oldani a gépi szellőzést. Kiegészíti e körben a tényállást azzal, hogy földszinten az ablakkal rendelkező helyiségekben a szellőztetés ablaknyitással, hagyományos gyakorlat szerint megoldható. Az A. Légtechnikai Képviselő a lakásban tartott szemle alkalmával 2005. október 15-én megállapította azt, hogy az elégtelen szellőztetés következtében a páralecsapódás a lakásban már elkezdődött, és ennek következtében penészesedés alakult ki. Olyan szabvány, kötelező törvényi előírás, amely a természetes szellőzéssel rendelkező helyiségek mesterséges, gépi szellőztetését tenné kötelezővé, nem létezik, még arra az esetre sem, ha a helyiségben háztartási tűzhely, illetve nyílt égésterű kandalló működik.

Az alsó, pinceszint szellőzésének hibája - túl a pinceszinti helyiségek ablaktalanságán - azért áll fenn, mert bár a garáznak természetes szellőzése az ajtó nyitásával biztosított, a garázból azonban, figyelemmel annak lesüllyesztett voltára gépjárművek motorjának járatásakor keletkező szénmonoxid eltávozni nem tud, mivel az a levegőnél nehezebb. A garázs közvetlen összeköttetésben áll a mellette lévő tárolóval, valamint a közlekedőn keresztül az alagsor többi helyiségével, ezért a szénmonoxid a teljes alsó szinten elterülhet. Emiatt külön a garázs szellőztetésének megoldására nincs mód, az alagsori rész gépi szellőztetésének biztosítása, és ezáltal a padlószinten összegyűlt szénmonoxid eltávolítása szükséges. A szellőztető rendszert a felperes elkészíttette az S. Gáz Fűtés és Gépészeti Szerelő Kft.-vel, mely cég az alsó és felsőszint szellőztetését összesen ÁFÁ-val együtt 401.094 forint volt. Ebből 200.000 forint a felsőszint, a fennmaradó összeg pedig az alsószint gépi szellőztetésének megoldása miatt merült fel.

Az így kiegészített tényállásból a kereset elbírálása során részben téves jogi következtetést vont le az elsőfokú bíróság, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta, és a marasztalási összeget a rendelkező részben írt összegre szállította le az alábbi indokok szerint:

Helyesen látta az elsőfokú bíróság azt, hogy a perbeli jogvita eldöntésének jogalapja a Ptk. 305. § (1) bekezdése, mégpedig e jogszabályhely iránymutatást annak megítéléséhez, hogy a perben az alperesi teljesítés a felperes által felhozott körben hibás volt-e, avagy sem. A Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében kötelezett azért szavatol, hogy az általa szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában megfelel a jogszabályban illetve a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A kiegészített tényállás szerint az alperes az adásvételi szerződésben szavatolt azért, hogy teljesítése tervszerinti, szabványszerinti, I. osztályú minőségű, és rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az alperesi teljesítésnek tehát e kritériumoknak kell megfelelnie, külön is figyelemmel arra, hogy a Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. Ha a kötelezett szolgáltatása a Ptk. idézett 277. § (1) bekezdésében nevesített feltétel valamelyikét nem elégíti ki, a teljesítés nem szerződészerű.

A fentiek tükrében vizsgálva az alperesi teljesítést, a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság ítéleti döntésével és annak jogi indokolásával is az ítélet 11. oldalán kezdődő számozás szerinti 1., 2., 4., 7., 8., 10., 16., 17. és 19. pontokkal összefüggésben. E tételekkel kapcsolatban a fellebbezés az elsőfokú eljárásban előadottakhoz képest új tény, körülményt nem hozott fel, az elsőfokú eljárás során feltárt tényeket és körülményeket az elsőfokú bíróság helyesen értékelte, helyesen állapította meg azt, hogy a fentebb felsorolt hibák kijavítása folytán felmerülő költség a felperest a Ptk. 306. § (3) bekezdése értelmében megilleti.

A fentebb fel nem sorolt ítéleti döntéssel kapcsolatban a másodfokú bíróság kiegészíti az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását az alábbiakkal:

Az elsőfokú bíróság ítélete 12. oldal **5. pontjával** és 14. oldal **11. pontjával** kapcsolatban a kereset jogalapjával egyetért a másodfokú bíróság a kijavítási költségek összegének meghatározásával azonban az alábbi okok miatt nem:

A hibás teljesítés következményének alkalmazásakor a jogosultnak a Ptk. 306. § (1) bekezdésére figyelemmel arra lehet jogszerű igénye, hogy a hiba kijavítása eredményeképpen szerződészerű szolgáltatáshoz jusson. Nem támaszthat azonban igényt magasabb rendű szolgáltatásra, értékemelő beruházásra, más jellegű kivitelezésre. Nem tarthat ezért a felperes igényt arra, hogy a 10 cm-es, és egyébként ilyen vastagságban rendeltetésszerű használatra alkalmas betonréteg helyett az alperes 15 cm-es vastagságú betonréteg elkészítésének költségét fizesse meg. A másodfokú bíróság a betonburkolat javításának a költségét 10 cm-es beton bontási és újraépítési költségben határozta meg, a szakértő másodfokú tárgyaláson módosított szakvéleménye alapján 211.840 forintban.

A 11. pontban részletezett betonjárda hibájával összefüggésben is utal a másodfokú bíróság a fenti 5. ponttal kapcsolatban kifejtettekre, nevezetesen arra, hogy a felperes értékeesebb beruházást nem igényelhet. Az épület körüli járda a terven nem szerepelt, így e járda tekintetében tervtől eltérés nem állapítható meg, szabvány a járda elkészítésére nincs, a rendeltetésszerű használathoz pedig a járda alá 80 cm mélységű feltöltés készítése szükségtelen, miután nem állapítható meg az, hogy az alatta lévő altalaj süllyedése folytatódik. Ily módon a felperes e körben kizárólag az épület körüli járda bontásának és eredi 8 cm-es vastagságú újjáépítésének költségét igényelheti az alperestől, miután tényként állapítható meg az, hogy a járda annak töredezettsége miatt rendeltetésszerű használata alkalmatlan állapotban van.

Kiegészíti az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását a másodfokú bíróság azzal, hogy a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése 2003. július 1. napjától kezdődően hatályos rendelkezése értelmében, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelőssége alól. A Ptk. 306. § (1) bekezdése szerint pedig, ha a jogosult a teljesítést a szerződésszegésről tudva elfogadja, a szerződésszegésből igényt utóbb csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta.

A fenti jogszabályi rendelkezéseket az elsőfokú bíróság vizsgálta a kereset elbírálása során azokat az alábbi esetekben.

A 11. oldal **2. pontjában** hibaként az elsőfokú bíróság a beépített asztalszekrény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotát hibás teljesítésnek minősítette, és az asztalszekrény teljes elbontásával és újra építésével járó költséget az alperesre terhelte. A másodfokú ítélet tényállásában rögzítettek szerint e perbeli asztalszekrénnel kapcsolatban a felperes a per korábbi szakaszában kizárólag szellőzési hiányosságra és arra hivatkozott, hogy a szekrények belsejében tárolt fém edények penészesek, és emiatt érezhető penész szag. E szellőzési hiányosságra azonban az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában nyilvánvalóan látható volt, hiszen a szellőzés a szakértő szerint is szellőzőnyílásokkal, szellőzőrácsokkal lett volna megoldható, és hogy ilyen a szekrények ajtaján illetőleg a vízszintes felületein nem volt nyilvánvaló, és laikus számára is látható volt. Az is nyilvánvaló, hogy szellőzőnyílások és rácsok hiányában a szellőzés adott esetben csak a szekrényajtók nyitásával oldható meg. Laikus számára is kikövetkeztethető tehát a szellőzőnyílások hiányából az a tény, hogy emiatt a szellőzés problémát okozhat, így miután a felperes ezt a hibát a szerződéskötéskor ismerte, és ennek jelentőségét is fel kellett ismernie, szellőzőrács illetve szellőzőnyílások hiánya miatt hibás teljesítés címén az alperessel szemben igényt nem támaszthat.

Az a tény, hogy a 2006. január 5-i helyszíni szemlén tapasztalt állapotokat, nevezetesen a szekrényajtók, a szekrényben lévő bútorlapok nedvesedés miatti vetemedését, megvastagodását, a szekrények belső felületén lévő penészesedés kialakulását, az alperesi hibás teljesítés okozta, illetve, hogy az asztalszekrény

ekkor tapasztalt állapotáért építési, konstrukciós hiba volna felelős, a per során bizonyítást nem nyert. A perbeli építmény a 2003. novemberi adásvételt megelőzően egy-másfél évvel készült el, és még a 2005. szeptember 27-én megtartott helyszíni szemlén sem volt tapasztalható a 2006. januári helyszíni szemlének megfelelő állapot. Az építéstől illetve használatba vételtől eltelt mintegy négy és fél évig a penészszacon kívül, mely a szakértő szerint is szellőzési hibára vezethető vissza, más probléma a szekrényekkel nem volt. Hogy a szekrények külső fallal nem érintkező részein ilyen mértékű károsodás miért következett be a 2006. januári szemle időpontjára, a szakértő sem tudott választ adni. A 2006. január 5-i szemlén tapasztalt állapotok kialakulásának okát a szakértő az ekkor tartott helyszíni szemlén részben a munkapult repedésein keresztül leszivárgó víz hatásának, részben szellőzési hiányosságnak, részben pedig annak tulajdonította, hogy a szekrények belső részének külső falfelülettel érintkező hidegfelületein a pára lecsapódás fokozódott. E szakértői megállapítás ellentmond a szakértő korábbi megállapításának, ugyanis a 2004. november 25-én megtartott helyszíni szemle időpontjában is fennállt a szellőzési hiányosság, fennállt a felületek hőmérséklete közti különbség, a dohos szagon és az edényeken található penész lerakodáson kívül azonban a szekrény szerkezete nem károsodott. A Somogy Megyei Bíróság által megtartott helyszíni szemlén a szakértő a csempek repedésein keresztül lehúzódó nedvességét jelölte meg a penészesedés okaként, valamint azt, hogy a szekrények szellőzése nem megoldott, ekkori álláspontja szerint ez a hiba nem javítható, míg korábbi szakvéleményében a szellőzési hibát viszonylag egyszerű módszerrel javíthatónak ítélte meg. Ugyanakkor a másodfokú tárgyaláson meghallgatása során a szakértő az asztalszekrény építési módját, e konstrukciót önmagában hibásnak ítélte meg, és ezért tartotta szükségesnek az elbontását és az újraépítését. Ezen egymásnak ellentmondó szakértői ténymegállapításokra, illetve szakértői következtetésekre ítéleti döntést alapítani nem lehet, e szakértői vélemény tehát nem adott választ arra a kérdésre, hogy a perbeli asztalszekrény tönkremenetele, jelenlegi állapota milyen okból következett be, következésképpen nem nyert bizonyítást az a tény, hogy a szekrény elbontására és újraépítésére az alperesi hibás teljesítés miatt volna szükség. E tény bizonyíthatatlanságát a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperes viseli, ezért az ezzel kapcsolatos kereseti követelést el kellett utasítani.

Hozzáteszi még a másodfokú bíróság, hogy rögzíti a 2006. januári szemle alapján készült szakvélemény azt is, hogy a munkalapon lévő csempeburkolat több helyen eltöredezett, és e réseken jutott a víz a szekrényekbe, amely a penészesedést és a vizesedést okozta. A csempeburkolattal kapcsolatban a felperes 2005. május 20-ig hibát nem jelzett, az a tény pedig, hogy az építést követően mintegy négy évvel a rendszeres igénybevételnek kitett konyhai munkalapon a csempek megrepedése az alperes hibás teljesítésére volna visszavezethető, bizonyítást nem nyert. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy ha és amennyiben a burkolat repedéseiért az alperes felelősége fenn is állna, és az eltöredezett csempeburkolaton keresztül folyt be a víz az asztalszekrényekbe, úgy a felperest e körben a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében kárenyhítési kötelezettség terhelte, azaz nyilvánvalóan nem nézhette volna tétlenül azt, hogy a szekrényekbe befolyik a víz, ezt akár a csempek

cseréjével, javításával vagy bármilyen más módon meg kellett volna akadályoznia. Ha tehát a felperesi károsodás, azaz az asztalszekrények teljes tönkremenetele a csempék, konyhai munkapult repedései lehúzódnó nedvesség hatására következett be, úgy e kárt a felperes a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében maga viseli, miután e körben a kár elhárítása érdekében a rendelkezésre álló peradatok szerint semmiféle intézkedést nem tett.

Összefoglalva tehát a perbeli konyhai asztalszekrény szellőzési hiányossága látható és ismert hiba volt, az a tény pedig, hogy vizesedése és tönkremenetele az alperesi hibás teljesítéssel volna összefüggésben, bizonyítást nem nyert, ezért a bíróság az e körben előterjesztett felperesi kereseti követelést elutasította.

A **12. ponttal** összefüggésben a másodfokú bíróság ugyancsak a Ptk. idézett 305/A. § (1) bekezdésére utal. Nem vitatottan látható volt az ingatlan megtekintésekor, hogy a támfalat színes vakolattal látták el. Laikus számára is felismerhető az a tény, hogy a színes vakolat vízszintes felületen történő alkalmazása időtálló nem lehet, mert a csapadékvíz folyamatos károsító hatásának van kitéve. Ily módon tehát a felperes ezt a tényt a szerződéskötéskor ismerte, tudnia kellett azt, hogy e megoldás nem időtálló. Ehelyett magasabb értékű, időtállóbb megoldásokat, beton vagy műkö fedkövel való borítást nem igényelhet.

Alaptalannak találta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete 16. oldal **15. pontjával** összefüggő kereseti kérelmet is.

A szennyvíz és csapadékvíz elvezetés szabálytalanságának megszüntetésére a D.-d. R. Vízmű Vállalat a felperest felhívta, közölve azt, hogy a csapadékvíz és szennyvíz elvezetés e módja szabálytalan, a felperes által működött elválasztó rendszerű szennyvíz elvezető műbe ily módon csapadékvizet és szennyvizet vezetni nem lehet. A felperesnek azt nyilvánvalóan nem kellett tudnia az adásvételi szerződés megkötésekor, hogy a szennyvíz és csapadékvíz elvezetésére milyen jogszabályi rendelkezés vonatkozik, illetve, hogy a D.-d. R. Vízműnek erre vonatkozóan mi az előírása. Azt a tényt azonban, hogy az alagsori szennyvíz és a kültéri csapadékvíz elvezetése milyen módszerrel történik a felperes ismerte, ezt a kiegészített tényállásban a rögzítettek szerint a tárgyaláson részletesen elmondta. A felperes által felkért gépészszerelő, melynek véleményét a felperes csatolta a perirataihoz, megállapította azt, hogy az alagsori szennyvíz és csapadékvíz elvezetésének e megoldása miatt állandó szennyvízszag is érezhető az alagsorban, e szennyvízszagot a felperesnek az ingatlan többszöri megtekintésekor tapasztalnia kellett. Mindezen tényekből és körülményekből a felperes, mint laikus számára is kikövetkeztethető volt az, hogy e megoldás szabványos, szabályos nem lehet. Ismernie kellett a felperesnek azt a köztudomás tény is, hogy nemcsak az ivóvízért, hanem a szennyvíz elvezetéséért is a vízművek részére díjat kell fizetni. E szennyvíz elvezetési díj fizetésének alapja pedig minden esetben az ingatlanon a bekötési vízmérőn mért vízmennyiség, azaz a szennyvízcsatornába ugyanolyan mennyiségű víztávozhat el, mint amely az ingatlanra a bekötési vízmérőn keresztül befolyt. Ily módon tehát, amennyiben a szennyvízrendszerbe csapadékvizet

vezetnek be, úgy ennek elvezetése díjtalanul történne a vízmű részéről. A felperesnek tehát a tapasztalt tényekből fel kellett ismernie e kivitelezési mód házilagos jellegű, barkács megoldását, valamint azt a körülményt, hogy e módszerrel a csapadékvíz elvezetése ingyenesen történik, azaz e kivitelezési mód szabálytalanságát, hibáját. Miután a felperes e hiba ismeretében kötötte meg a szerződést, a már idézett Ptk. 305/A. §-a értelmében ezzel összefüggően utólag igényt az alperessel szemben nem érvényesíthet.

Az elsőfokú bíróság ítélete 17. oldal **18. pontjával** összefüggésben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntésével részben ért egyet. Helyesnek találta a másodfokú bíróság is a hiányos földem és külső fal feletti vasbetonkoszorú hőszigetelésével összefüggésben felmerülő javítási költséggel kapcsolatos ítéleti döntést a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján, a javítási költség összege 51.600 forint.

Alaptalannak találta azonban a másodfokú bíróság a felperes keresetét a földszint (lakótér) gépi szellőztetés kialakításával kapcsolatos költség tekintetében. A felperes a másodfokú tárgyaláson is elismerte azt, hogy az ingatlan megtekintésekor meggyőződött arról, hogy mely helyiségek nem rendelkeznek természetes szellőzéssel, azaz nincs nyitható ablakuk, és arról is, hogy a földszinten gépi szellőzőrendszer kialakításra nem került. A szakértő a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatában megerősítette azt, hogy lakóhelyiségek nyitható ablak, nyílászáró nélkül megépíteni nem lehet, ez tehát hiba, e hiba azonban nyilvánvalóan látható, felismerhető hiba volt, és felismerhető volt a felperes számára az a tény is, hogy ablak nélkül e helyiséget szellőztetni nem lehet. Ezért tehát a felperes a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése értelmében amiatt a tény miatt, hogy egyes földszinti helyiségeknek nincs ablaka, szavatossági igényt nem érvényesíthet.

Ugyancsak a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatában a szakértő kijelentette azt is, hogy azokban a helyiségekben, ahol nyitható nyílászáró van, a gépi szellőztetés kialakítása szükségtelen, a szellőztetés ablaknyitással megoldható. A felperesnek azt is tudnia kellett a szerződés megkötésekor, hogy amennyiben az ingatlan gépi szellőztető berendezéssel nincs ellátva, úgy azt szellőztetni az ablakok nyitásával lehet, és kell is. Miután a gépi szellőztető rendszer beépítését sem a terv nem tartalmazta, sem erre vonatkozó szabvány nincs, sem pedig emiatt az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága nem állapítható meg, e körben hibás teljesítés az alperes részéről nincs. Annak a ténynek, hogy a fokozott légzárású nyílászárók miatt a szellőztetésre gyakrabban van szükség, illetőleg, hogy az ablaknyitással történő szellőztetés eshetőleg és esetenként eltúlzott - az A. Kft. véleménye szerint - a hibás teljesítés körében jelentőséggel nem bír. A felperesnek a lakott tér szellőztetését, a nyílászárók nyitásával, az ezzel járó kényelmetlenségek és kellemetlenségek elviselése mellett kell megoldania, illetve megoldhatja gépi szellőztetéssel is, de nem az alperes, hanem saját költségviselése mellett. Egyébként az A. Kft. véleménye szerint a felperes az ingatlanban a szellőztetést nem megfelelően végzi, szellőzési hiányosságok miatt kezdődött meg az ingatlan penészesedése, az ezzel kapcsolatos költség viselése pedig semmiféleképpen nem

róható az alperesre, ez a felperes mulasztása miatt állt elő. Megjegyzi még a másodfokú bíróság azt is, hogy a lakótér gép szellőztetésének összegszerű meghatározása mindenképpen téves volt az elsőfokú ítéletben, a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatok szerint ugyanis az erre vonatkozó árajánlatban szereplő költség nem merült fel, a légtechnikai cég ugyanis 401.000 forintért a teljes alsószint és alagsor gépi szellőztetésének kiépítését elvégezte. A felperes módosított kereseti kérelme e tétellel összefüggésben 200.000 forint volt, mely a fentiek szerint elutasításra került.

A 18. oldal **20. pontjában** az elsőfokú bíróság két általa szavatossági hibának vélt hiba kijavítási költségének megtérítésére kötelezte az alperest, mégpedig a kazánáthelyezésével összefüggő költség, valamint az alagsor gépi szellőztetésének költsége.

A kazánáthelyezésével összefüggésben a másodfokú bíróság ismételten a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésére utalt, és e jogszabályhelyre figyelemmel találta alaptalannak a felperesi követelést. A kiegészített tényállásból következően megállapítható az, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az alaprajz fénymásolatát megkapta. Az alagsori alaprajzról laikus számára is felismerhető - a szakértő által megerősítettek szerint - az, hogy a kazán terv szerinti helye a 6. számú tároló helyiségben lett volna, hogy legyen. Az is felismerhető az alaprajzon, hogy a tároló helyiség keleti falára egy nyílászárót terveztek be. Az ingatlan megtekintésekor a felperesnek látnia kellett azt, ahogy nem vitásan látta is, hogy a kazán az alaprajzon 5. számmal jelzett, ablaktalan, szellőzés nélküli helyiségbe került beépítésre. Az alperes az adásvételi szerződésben szavatolta azt, hogy a perbeli ingatlan felépítése tervszerűen történt, a felperes tehát általában a tervtől eltérő kivitelezési mód miatt szavatossági igénytel léphetne fel, ha annak a Ptk. idézett 305/A. § (1) bekezdése nem volna korlátja. A felperes a megvalósítás tervtől eltérő voltát ismerte, azt ismernie kellett, ezért a kötelezett, alperes mentesül a szavatossági felelősség alól. Miután a kazán áthelyezés tervtől eltérő volta laikus szemlélő számára is az alaprajz és a valóság egybevetése alapján felismerhető volt, a kazán áthelyezésével kapcsolatos költség pedig a kazán tervtől eltérő elhelyezési módja miatt merül fel, és a költség összegét az a tény növeli, hogy a 6. számú helyiségbe a terv szerint előírt nyílászáró sem került beépítésre, ezért sem a kazán áthelyezésével, sem a kazán légellátásának biztosításával kapcsolatos költség nem terhelhető az alperesre.

A kazán áthelyezéssel kapcsolatban utal még a másodfokú bíróság a Ptk. 316. § (1) bekezdésére, valamint a kiegészített tényállásban rögzített azon tényre, mely szerint a szerződéskötést követően az ingatlan birtokba adása a felperes részére 2003. december 2-a után, tehát a szerződéskötéstől elváló, későbbi időpontban került sor, és a szerződés megkötése és a birtokba adás közti időben a felperes az alperes engedélyével villanyszerelési, lapozási egyéb munkálatokat végzett az ingatlanon, nagyrészt a pinceszinten. Utal arra a tényre is, hogy a gázterveket a szerződéskötés időpontjában a felperes megkapta. Ily módon tehát a szerződés megkötése után, a birtokba adásig a gáztervek birtokában is fel kellett ismernie azt

a tényt, hogy a gázszerelés, a kazán elhelyezés tervtől eltérően történt, ily módon, ha a szerződéskötés időpontjában nem ismerte volna a hibát, úgy azt a birtokbavétel, az alperesi teljesítés időpontjában már mindenképpen ismernie kellett. A gáztervek birtokában már arra semmiképpen nem hivatkozhat, hogy az abban foglaltakat nem ismerte. Ezért tehát a felperes szavatossági igényének érvényesítését ebben a körben a 305/A. § esetleges alkalmazhatóságának hiányában a Ptk. 316. §-a zárná ki.

A 18. oldal **20. pontjában** meghatározott, a pinceszint gépi szellőztetésével összefüggésben felmerült költség megtérítése iránti kereseti kérelmet is alaptalannak találta a másodfokú bíróság. A felperesnek látnia kellett azt az ingatlan megtekintésekor, hogy a garázs szellőzése kizárólag a nyitható ajtókon keresztül valósítható meg, és hogy a garázsajtókon sincs szellőzőrács. Azt is látnia és ismernie kellett, hogy az alsószint egyetlen helyisége sem rendelkezik szabadba nyíló ajtóval vagy ablakkal, hiszen a fentiek szerint az egyetlen tervszerinti ajtót is elhagyták. E tények a felperes számára mind ismertek voltak. Köztudomású, és ezért külön bizonyításra nem szoruló tény az, hogy a személygépkocsik égésterméke, a szénmonoxid a levegőnél nehezebb, és ez a garázs padozatán gyűlik össze, ezért azt az ajtó nyitásával a mélyen fekvő helyiségből eltávolítani nem lehet. E kivitelezési mód nyilvánvalóan hibás, miután azonban e hibát a felperes a szerződéskötéskor ismerte, azt kellő körületekintéssel ismernie kellett, az ezzel kapcsolatos szavatossági igénye érvényesítését ismételten a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése zárja ki. A pinceszint gépi szellőztetésének költségét tehát nem igényelheti, egyrészt mert tisztában volt azzal, hogy az alagsori helyiségek természetes szellőzéssel ajtó és ablak hiányában nem rendelkeznek, másrészt pedig azért, mert a garázzsal kapcsolatban kellő gondosság mellett fel kellett ismernie azt, hogy a mélyen fekvő garázból, annak ajtaján keresztül a levegőnél nehezebb égéstermék eltávozni nem tud. E tekintetben tehát az alperes annak ellenére nem tartozik szavatossági felelősséggel, hogy az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 103. §-a a garázsra vonatkozóan követelményként rögzíti azt, hogy a gépjárműtárolók szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, a levegőnél nehezebb égéstermék elvezetését biztosító megoldású legyen. A felperesnek a szerződés megkötésekor tapasztalt tényekből fel kellett ismernie azt a körülményt, hogy az e fajta építési módú gépjármű tárolóból a levegőnél nehezebb égéstermék elvezetése nem megoldott, ez pedig az alperes szavatossági felelősségét kizárja.

Összefoglalva a fentieket a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megítélt kereseti követelések közül teljes egészében alaptalannak találta az elsőfokú ítélet jogi indokolása 11. oldalán kezdődő számozás szerinti 2. pontban meghatározott 729.662 forintot, a 12. pontban írt 60.000 forintot, a 15. pontban meghatározott 600.000 forintot és a 20. pontban meghatározott 1.500.000 forintot. Az 5. pont szerinti indokolt javítási költséget az elsőfokú ítéletben írt 317.760 forinttal szemben 211.840 forintban határozta meg, tehát a marasztalási összeget e ponttal összefüggésben 105.920 forinttal csökkentette, a 11. pontban az elsőfokú bíróság

által meghatározott 539.347 forintos javítási költséget a 126.936 forintban határozta meg, e körben tehát a marasztalási összeget 412.411 forinttal csökkentette, 18. pontban meghatározott 630.426 forint összegű kijavítási költségből pedig 51.600 forintot talált indokoltnak, így az e pontban meghatározott összeget 578.826 forinttal csökkentette. Így összesen tehát az elsőfokú bíróság által meghatározott marasztalási összeget a másodfokú bíróság 3.986.819 forinttal csökkentette, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatva a marasztalási összeget 640.326 forintra szállította le.

Az alperes újabb szakértő kirendelése iránti bizonyítási kérelmét a másodfokú bíróság aaptalannak találta, erre vonatkozó kérelmet az alperes az elsőfokú eljárás során nem terjesztett elő, a másodfokú eljárás során pedig az új bizonyíték előterjesztésének a Pp. 235. § (1) bekezdésében írt feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítélete megváltoztatásának következményeként a pernyertesség és pervesztesség arányai megváltoztak, a felperes az 5.858.8665 forint kereseti kérelméből 640.326 forint erejéig pernyertes, 5.218.539 forint erejéig, azaz 89 %-os mértékben pervesztes lett. Ezért a felperes a Pp. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles az alperes részére az általa nyert és veszett pertárgyérték közti különbözet alapulvételével a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint meghatározott ügyvédi munkadíj megfizetésére, melynek összege ÁFÁ-val együtt 274.800 forint. Az alperes köteles a felperes általa lerótt illetékből 38.419 forint megfizetésére, valamint a felperes által előlegezett szakértői költség 11 %-ának, azaz 23.000 forintnak a megfizetésére, ezért a 274.800 forint felperes részére járó összeget a másodfokú bíróság az alperes által térítendő illeték és szakértői költség összegével, összesen 61.482 forinttal csökkentette. Ily módon az alperes részére járó elsőfokú perköltség összege 213.308 forint.

A fellebbezési pertárgyérték a másodfokú eljárásban 4.627.145 forint volt, ebből a fellebbezés 3.986.819 forint erejéig eredményes volt, 640.326 forint erejéig pedig eredménytelen. E két pertárgyérték közti különbözet az alapja az alperes részére a Pp. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján járó ügyvédi munkadíj kiszámításának, így ennek összege ÁFÁ-val együtt 106.000 forint. Ezen túl a felperes az alperesnek az általa lerótt illetékből az eredményes fellebbezési pertárgyérték arányában 239.209 forint megtérítésére köteles, az alperes által előlegezett szakértői díj 10.000 forint térítendő az alperes részére, így összesen az alperes részére járó másodfokú perköltség 355.209 forint.

P é c s, 2008. január 22.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró

