

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szegesdi Judit ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű és **II.rendű felperes neve** II. rendű (címük) felpereseknek - a Pesthy Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű alperes neve** I. rendű és **II. rendű alperes neve** II. rendű (címük) alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése és egyéb iránt indított perében a ...Törvényszék 2013. június 11. napján keltszámú ítélete ellen az alperesek által 88. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja és az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen terhelő, a felpereseknek fizetendő marasztalás összegét 2.742.000 (kétmillió-hétszáznegyvenkettőezer) forintra leszállítja.

A kereset ezen felüli részét tekinti elutasítottnak.

A felpereseket egyetemlegesen terhelő, az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 316.800 (háromszáztizenhatezer-nyolcszáz) forintra felemeli, az alpereseket egyetemlegesen terhelő, az államnak fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 163.200 (százhatvanháromezer-kettőszáz) forintra leszállítja.

Mellőzi az alpereseknek a felperesek javára elsőfokú perköltségben való marasztalását.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az alpereseknek 15 napon belül 1.100 (ezeregyszáz) forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az alpereseknek 15 napon belül 99.300 (kilencvenkilencezer-háromszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperesnek 1/3, a II. rendű alperesnek 2/3 hányadban képezte tulajdonát a hrsz. alatt felvettszám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Korábban az ingatlanon egy régi vertfalú épület állt. Az 1997 júniusában kiadott építési engedély alapján a régi épület részbeni elbontása után az alperesek az épületet bővítették és ahhoz hozzáépítettek, valamint a padlásteret is beépítették. A kivitelezés 1997-ben kezdődött és 1998-ban kaptak az alperesek használatbavételi engedélyt, a tetőtéri részek burkolása és berendezése, valamint teljes lakhatóvá tétele pedig 2000-ben történt meg. A régi vertfalú épületből csak a jobb oldali szomszéd felőli hátsó külső vertfal maradt meg, az épület többi fala újonnan hőszigetelő blokktéglából épült, a tartófalak alatt beton sávalapozással, talajnedvesség elleni szigeteléssel. A régi épületből meghagyott külső hosszanti vertfal alapozással és talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik. A vertfal belső oldalára még az alpereseket megelőző tulajdonos égetett agyagtégla réteget, ún. „kantfalat” épített. A megmaradt vertfalon süllyedésre, elmozdulásra, roskadásra utaló deformációk, repedések, elváltozások nincsenek. A fal alsó sávján kisebb mértékű felnedvesedés mérhető. A fal alapozásának hiánya és a vertfal anyaga ellenére szemrevételezéssel jó állapotú, minimális jelentőségű hibákkal jelen állapotában funkcióit betölti. Az alapozás és a talajnedvesség elleni szigetelés hiányában a vertfal várható élettartama nem azonos az épület többi külső faláéval.

Az épület tetőszerkezetének szarufái közti tereket az alperesek Aminocell-H habosodó, hőszigetelő anyaggal töltötték ki. A tetőtér hőszigetelésének anyaga összezsugorodott, ujjnyi résekkel elvált a szarufáktól, repedezett, töredezett, a cserépfedés alatti héjazati fólia tönkrement állapotú.

Az alperesek a lakóingatlant eladásra kínálták. A felperesek új építésű téglaházat kívántak vásárolni és ismerősük útján találtak rá a perbeli ingatlanra, amely a felperesek számára teljesen új építésű téglaháznak tűnt. Az alperesek a felpereseket arról tájékoztatták, hogy a perbeli épület helyén egy régi vertfalú épület állt, amelyet 2000. év körül elbontottak, ennek helyén emelték az új, téglából épült lakóingatlant. Az alperesek a felpereseket nem tájékoztatták arról, hogy az ingatlan hosszanti főfala vertfal, illetőleg arról sem, hogy az alapozással nem rendelkezik. A belső térből a kantfal miatt laikus számára nem volt felismerhető, hogy a hosszanti főfal vertfal.

A fentiek ismeretében 2008. június 25-én a felperesek megvásárolták az ingatlant az alperesektől 25.000.000 forint vételárért, majd az adásvételi szerződést a felek 2008. július 1. napján módosították oly módon, hogy a vevők 2008. július 7. napjáig az okiratszerkesztő ügyvéd letéti számlájára 14.000.000 forint vételárrészletet utalnak át, míg a fennmaradó vételárrészlet az Bank Nyrt.-től felveendő hitelből fizetik meg. A hitel felvételéhez a hitelintézet megbízásából készített ingatlan értékebecslés az ingatlant teljes egészében téglá, vasbeton szerkezetű, összkomfortos, jó karbantartott családi házként jelölte meg.

A szerződés alapján a felperesek a teljes vételárat megfizették az alpereseknek. Az ingatlanba történt beköltözésüket követően a felperesek 2009. július 29. napján a szomszédtól szereztek tudomást arról, hogy az ingatlanuk hosszanti főfala nem téglá, hanem vertfal. 2009. augusztus 10-én kelt levelükben ezért jogi képviselőjük útján a szerződéssel kapcsolatos hibás teljesítésre alapított igényüket bejelentették.

2009. október 19. napján kelt keresetükben a felperesek kérték, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg részükre 8.000.000 forintot árleszállítás címén, valamint annak 2008. június 25-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatát arra hivatkozással, hogy a szerződés megkötésekor nem volt tudomásuk arról, hogy az ingatlan hosszanti főfala vertfal és arról sem, hogy az alapozással nem rendelkezik.

A kereset benyújtását követően, 2009. október 29-én az udvari térkőburkolatot a felperesek egy fél m²-nyi helyen megsüllyedés miatt felszedték. A térburkolat alatti zúzott kő ez alkalommal beszakadt, mert a térburkolat alatt egy belső, vasbeton anyagú, nem tömedékelt akna volt.

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy kötelezze a bíróság az alpereseket a vertfal hibája miatt 2.500.000 forint árleszállítás, az akna hibája miatt 300.000 forint árleszállítás megfizetésére azzal, hogy mindkét hibával kapcsolatban, másodsorban kártérítés címén kérték az alpereseket a hibák kijavításának költsége megfizetésére. A tetőszigetelés hibája miatt 1.600.000 forint kártérítés címén történő megfizetésére kérték az alperesek egyetemleges kötelezését.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult hivatkozva arra, hogy a felperesek a szerződéskötéskor tudtak arról, hogy az ingatlan hosszanti főfala vertfal szerkezetű, illetve arról is tudomásuk volt, hogy a térkőburkolat alatt egy betömedékeletlen akna található. A tetőtér szigeteléssel kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy a tető szigetelésekor úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, korszerű technikát alkalmaztak, a tetőszigetelés hibája miatt őket kártérítési felelősség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 4.342.000 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 350.430 forint perköltséget azzal, hogy az ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik. Kötelezte a felpereseket az állam javára 220.800 forint, míg az alpereseket 259.200 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Ítélete indokolásában az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárásban lefolytatott tanúbizonyítás eredményének mérlegelését követően azt állapította meg, hogy az ingatlan megvásárlásakor a felpereseknek nem volt tudomásuk arról, hogy a hosszanti teherhordó falazat vertfal és arról sem, hogy a vertfal alapozással és szigeteléssel nem rendelkezik. Utalt ugyanakkor az elsőfokú bíróság arra is, hogy

amennyiben a szerződéskötéskor a felperesek tudtak volna arról, hogy a hosszanti főfal vertfal, akkor sem tudhattak a vertfalnak arról a hibájáról, hogy a hosszanti vertfal alapozással és szigeteléssel nem rendelkezik, ezt a tényt ugyanis az alperesek semmiképpen nem közölhették a felperesekkel, hiszen a perben is azzal védekeztek, hogy a hosszanti vertfal alapozással rendelkezik.

Az elsőfokú eljárásban beszerzett, igazságügyi szakértő, illetve az Igazságügyi Szakértő és Kutató Intézetek K..I.-e által adott szakértői vélemények alapján az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a hosszanti vertfal a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a főfal kellő alapozásának és talajnedvesség elleni szigetelésének hiányára tekintettel. Az ISZKI K, Intézetének szakvéleménye alapján megállapította, hogy az alapozás és szigetelés hiányát javítani kell, a javítás költsége 2.500.000 forint. Ugyancsak e szakértői vélemény alapján állapította meg az udvari akna tömedékelésének költségét.

Az ISZKI szakvélemény alapján a tetőtér szigetelésének hibájára alapított felperesi kártérítési igényt is alaposnak találta az elsőfokú bíróság, annak összegét e szakvélemény alapján 1.600.000 forintban határozva meg. A kártérítési felelősség alóli kimentés körében arra utalt, hogy annak lehetősége elméleti, mivel akkor járhattak volna el az alperesek úgy, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ha a tetőszigetelés tekintetében is hibátlanul teljesítettek volna.

Az eredetileg előterjesztett 8.000.000 forintos pertárgyértékre figyelemmel a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a pernyertesség arányában osztotta meg az elsőfokú bíróság a felperesek által előlegezett, összesen 761.818 forint szakértői díjat, illetve a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viselésére is a pernyertesség arányában kötelezte a peres feleket azzal, hogy az ezt meghaladó perköltség tekintetében a pernyertesség-pervesztesség aránya közötti számottevő különbség hiányában úgy rendelkezett, hogy további költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a felperesek keresetének 242.000 forintot meghaladó részében való elutasítása, valamint a felperesek perköltség fizetésére kötelezése iránt az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

Fellebbezésükben támadták az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyességét az alperesek által az adásvételi szerződés megkötésekor a felpereseknek adott tájékoztatás körében. Megítélésük szerint e körben az elsőfokú bíróság tévesen mérlegelte a rendelkezésre álló tanúvallomásokat, a meghallgatott tanúk közül ugyanis P. J. P.J.-né, az I. rendű felperes szülei, Sz.L.pedig a II. rendű felperes testvérének házastársa, akik a hozzátartozói kapcsolatra tekintettel elfogultak, így vallomásuk csak korlátozott bizonyító erővel rendelkezik. Ezzel szemben a perben tanúként kihallgatott érdektelen B. R. tanú igazolta, hogy Sz.L. már 1999-ben vagy 2000-ben tudomást szerzett arról, hogy a ház hátsó fala vályogfal. Hivatkoztak arra, hogy L. Z., akin keresztül az alperesek az ingatlant eladásra hirdették, ugyancsak tudott arról, hogy a hátsó fal vertfal, illetőleg, hogy az érdektelen tanúk sorába tartozó P. Cs.az Nyrt. részéről eljáró ingatlan

értékbecslő ugyancsak az alpereseknek azt a tényállítást támasztotta alá, hogy a felperesek legalább az általa tartott szemle során egyértelműen tudomást szereztek a hátsó fal anyagáról. Aggályosnak tartották ugyanakkor dr. Sz.T.ügyvéd tanúvallomását, aki nem mutatott fel olyan ügyvédi tényvázlatot, amelyben az általa állított tények rögzítve lettek volna és akinek az ingatlan a felperesek által történt megtekintésekor való jelenlétéről a korábban meghallgatott egyik peres fél sem tett említést.

Hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást, amikor az ingatlan adásvételi szerződés hibájának tekintette az épület északi falának anyagát. Utaltak arra, hogy a perben beszerzett szakértői vélemények szerint a falazat megfelelő statikai és műszaki állapotban van, teherhordó képességét, hő- és hangszigetelő képességét illetően probléma nem merült fel.

Vitatták továbbra is az ISZKI K.. Szakértői Intézetének megállapítását, amely a fal hibájának minősítette, hogy a fal alapozással és vízszigeteléssel nem rendelkezik. Fenntartották azt a tényállításukat, hogy az északi falazatnak van téglalapozása. Utaltak arra, hogy az alpereseknek ezt a tényelőadását aszakértő által tartott helyszíni szemle során maguk a felperesek sem vitatták. Tévesnek tartották az ISZKI szakértői álláspontot abban a tekintetben, hogy a terepszint alatt a vertfal és a talaj szerkezetében és anyagában azonos lenne. Utaltak arra, hogy a vertfalú épületek esetében az építés előtt mélyebb, legalább 60 cm mély alapozást ástak, amit olyan módon tömörítettek, mint a falazat anyagát. A tömörített vertfal szerkezete és szigetelőképesége állításuk szerint fizikai tulajdonságait illetően jelentősen eltér a talaj szerkezetétől. Ennek bizonyítására csatolták fellebbezésükhöz M.M. mérnök főtanácsos szakértőnek a hazai vályogházépítés egyik kutatójának a vályogházak alapozásáról közzétett leírását.

A tetőszigeteléssel kapcsolatban állították, hogy részükről hibás teljesítés nem történt. Hivatkoztak az ISZKI szakértői véleményben rögzítettekre a tekintetben, hogy a beépített Aminocell hőszigetelés az építkezés idején és jelenleg is, egy az építési piacon forgalmazott, jól ismert megoldás volt, amely házilagosan nem volt kivitelezhető, csak erre szakosodott és a forgalmazóval szerződésben álló, minősített vállalkozók építhették be (63. számú szakértői vélemény 6.6.2. pont). Utaltak arra is, hogy a szakértői is olyan álláspontot foglalt el, hogy a szigetelés bizonyos mértékű zsugorodása nem alperesi hiányosság. A szakértői szemle során megállapított azzal a ténnyel kapcsolatban, hogy a cserepezés alatti fóliázás anyaga előregedett, arra hivatkoztak, hogy a tetőtér szigetelése 1997-ben készült, így az, hogy az elmúlt 16 évben az alátétfólia anyaga némileg előregedett, nem alapozhatja meg az alperesek kártérítési felelősségét. Utaltak arra is, hogy a 11/1985.(VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet szerint a beépített építési anyagok leghosszabb alkalmassági ideje e beépítéstől számított 10 év, a beépítés pedig 1997-ben történt, így ezeknek az építőanyagoknak a kötelező alkalmassági ideje már 2007-ben, vagyis az adásvételi szerződés megkötését megelőzően lejárt. Az ingatlant használt épületként adták el a felperesek részére, így a vevők számára nyilvánvalónak kellett, hogy legyen, hogy bizonyos idő után egyes építőanyagok cserére szorulnak.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság által egyebekben helyesen megállapított tényállásból a másodfokú bíróság mellőzi annak tényként való megállapítását, hogy az alperesek nem adtak tájékoztatást a vevő felperesek részére arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan hosszanti főfala vertfal.

A felperesek az alperesekkel szemben az alperesek hibás teljesítésére alapított szavatossági, illetve kártérítési igényt érvényesítettek.

A hibás teljesítés fogalmát a Ptk.305.§ (1) bekezdése rögzíti, amely 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 Kúriának a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012.(VI.21.) PK véleménye 1. pontja értelmében a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás nem felel meg a Ptk.277.§ (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek. Hibás a teljesítés akkor is, ha a szolgáltatás nem elégíti ki a rá vonatkozó konkrét minőségi előírásokban foglalt követelményeket, valamint, ha a kötelezett nem tesz eleget a szolgáltatáshoz kapcsolódó, ún. járulékos kötelezettségeknek.

A Ptk.277.§ (1) bekezdése értelmében a szerződéseket tartalmuknak megfelelően a megszabott helyen és időben a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában

a) alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre mások azonos fajtájú szolgáltatásokat rendszerint használnak, és

b) 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, valamint a kötelezettnek, a gyártónak, az importálónak vagy ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó - különösen reklámban vagy áru címkéjén megjelenő - nyilvános kijelentését, és

c) alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta és abba a kötelezett beleegyezett, valamint

d) rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő és az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásában lévő tulajdonságokkal.

A Ptk. 305/A.§ (1) bekezdése szerint, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól. Mentesül a kötelezett a szavatossági felelősség alól akkor is, ha a hiba a jogosult által adott anyag hibájára vezethető vissza, feltéve, hogy az anyag alkalmatlanságára a jogosultat figyelmeztette.

A Legfelsőbb Bíróságnak a hibás teljesítés egyes jogértelmezés kérdéseiről szóló 1/2004.(XII.2.) PK véleménye 1. pontja értelmében nincs hibás teljesítés és ebből következően a kötelezett mentesül annak valamennyi jogkövetkezménye alól, ha bizonyítja, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett, ez utóbbi alatt értve azt, hogy a jogosultnak kellő gondossággal eljárva számítania kellett a szolgáltatott dolog teljesítéskori hibájára.

Az 1/2012.(VI.21.) PK vélemény 2. pontja szerint a jogosultat a szerződéskötéskor nem terheli megvizsgálási kötelezettség. Ha azonban a szolgáltatás - köznap értelemben vett - fogyatékoságát, hibáját a szerződés megkötésekor a jogosult ténylegesen ismerte vagy azt a szolgáltatás jellege, természete (pl. használt dolgok) vagy a szerződéskötés körülményei alapján számításba kellett vennie, fel kellett ismernie, a kötelezett hibás teljesítés nem állapítható meg. A kötelezett ezért bizonyíthatja, hogy a jogosultnak a megkötött szerződés tartalma alapján a teljesítéskor milyen minőségű, milyen tulajdonságokkal rendelkező szolgáltatásra kellett ésszerűen számítania.

Az alperesek a perben azt a tényállításukat kívánták bizonyítani, hogy a felperesek az adásvételi szerződés megkötésekor tudtak arról, hogy a perbeli lakóház egyik fala vályogfal, ezzel kívánták bizonyítani, hogy a teljesítés részükről a fentiek értelmében nem volt hibás. Az erre vonatkozó tájékoztatás megtörténte vonatkozóan lefolytatott bizonyítás során felvett tanúvallomások elsőfokú bíróság által történt mérlegelését támadták az alperesek fellebbezésükben.

Rámutat ugyanakkor a másodfokú bíróság arra, hogy semigazságügyi szakértői véleménye, sem az ISZKI K.-i Szakértői Intézete szakértői véleménye nem a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező lakóházas ingatlan egyik falának anyagára tekintettel tartja hibásnak az alperesek teljesítését, hanem arra figyelemmel, hogy a lakóház hosszanti vályogfala alapozással és talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkezik.

Nincs ezért érdemi jelentősége az alperesek annak a tényállítása bizonyítottságának, hogy adtak-e ténylegesen tájékoztatást a felperes vevők részére a vertfal anyagát illetően, hiszen nem önmagában a hosszanti főfal anyagára, hanem az az alatti alapozás és talajnedvesség elleni szigetelés hiányára tekintettel állapította meg az elsőfokú bíróság az alperesek hibás teljesítését. E körben pedig az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása helyesen rögzítette, hogy az alapozás és a talajnedvesség elleni szigetelés hiányáról az alperesek a felpereseket nem tájékoztatták, nem is tájékoztathatták, hiszen az elsőfokú eljárásban, illetve fellebbezésükben is azzal védekeztek, hogy a perbeli ingatlan vályogfala talajszint alatti alapozással és szigeteléssel rendelkezik.

A másodfokú bíróság a szigetelés meglétét vagy hiányát illetően az elsőfokú eljárásban beszerzett és aggálytalan ISZKI K.-i Szakértői Intézete által adott szakértői véleményt fogadta el a hibás teljesítés bizonyítékeként, amely

megállapította, hogy a talajszint alatt 93 cm-rel elhelyezett 3 sor téglá megléte esetén sem tekinthető alapozásnak és talajnedvesség elleni szigetelésnek, a földalapozás ugyanis nem tekinthető korszerű, és a jelenlegi építkezési gyakorlatnak megfelelően elvárható jó minőségű alapozásnak.

Mindezekre tekintettel az összecszerűségében is aggálytalan szakértői vélemény alapján helyesen marasztalta az elsőfokú bíróság az alpereseket a kijavítási költséggel azonos összegben árleszállítás címén 2.500.000 forint megfizetésére.

A tetőszigetelés hibájával összefüggésben a másodfokú bíróság ugyancsak a Legfelsőbb Bíróság 1/2004.(XII.2.) PK vélemény 1. pontjára utal.

Az „ismernie kellett” fordulat nem csak a megtekintett állapotban való vétel esetére vonatkoztatható, hanem a jogosultnak számos már esetben is a szerződés tartalma vagy a szerződéskötés körülményei alapján számítania kell arra, hogy a szolgáltatás a teljesítéskor köznapi értelemben véve minőséghibás lesz. Tipikusan ez a helyzet használt dolog vétele esetén, ahol a bírói gyakorlat más hosszú ideje töretlen abban, hogy a használságnak megfelelő hibákat ismertnek vélelmezi, azok tehát nem alapozhatnak meg hibás teljesítést.

Az ISZKI K.-i Intézete alapján a tetőszigetelés kivitelezésének hibája nem állapítható meg. A szakértő véleményében azt rögzítette, hogy a hőszigetelő Aminocell-H anyag zsugorodott, illetőleg a tetőszigetelő fólia előregedett. Ezek a hibák azonban a dolog használságából adódóan az idő előrehaladtával jelentkező „hibák”, amelyekkel a használt ingatlant vevő felpereseknek az adásvételi szerződés megkötésekor számolnia kellett, ezért a kialakult bírói gyakorlat szerint e tekintetben hibás teljesítés nem állapítható meg. Hibás teljesítés hiányában pedig a tetőszigetelő anyag zsugorodása és a fólia előregedése miatti javítási költségeket az alperesek kártérítés címén a felpereseknek nem kötelesek megfizetni.

A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az 1.600.000 forintos tetőszigeteléssel kapcsolatos kártérítési igény tekintetében a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására tekintettel változtak meg az elsőfokú eljárásban a pernyertességi arányok, így az elsőfokú eljárásban a felperesek 34%, az alperesek 66%-ban lettek pernyertesek. Erre tekintettel a felperesek illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illetékből a felperesek 316.800, az alperesek 163.200 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viselésére kötelesek az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján.

A felperesek által előlegezett, összesen 761.818 forint szakértői díjból az alperesek a 34%-os pervesztességi arányukra tekintettel 259.000 forintot viselnének. Az elsőfokú eljárásban nagyobb részben pernyertes alperesek javára a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése és 4/A.§-a

alapján számított ügyvédi munkadíj 260.100 forint lenne, így az alpereseknek a felperesektől járó ügyvédi munkadíjába beszámítva a felpereseknek járó alperesek által fizetendő 259.000 forintos szakértői költséget, a különbözetként adódó 1.100 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte a másodfokú bíróság a felpereseket.

A másodfokú eljárásban 4.100.000 forintos pertárgyértékhez viszonyítva az alperesek 39%, a felperesek 61%-ban lettek pernyertesek. Az alperesek által fellebbezésükre előlegezett 328.000 forint illetékből a felperesek 127.900 forint viselésére kötelesek, míg a másodfokú eljárásban nagyobb részben pernyertes felperesek javára a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§(2) és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján járó ügyvédi munkadíj 28.600 forint. Az alpereseknek felperesek által fizetendő másodfokú illetékbe beszámítva az alperesek által felpereseknek fizetendő ügyvédi munkadíjat ezért 99.282 forint megfizetésére kötelezte a felpereseket az alperesek javára a másodfokú bíróság, a Pp. 81.§(1) bekezdése alapján.

Pécs, 2013. november 7.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró