

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.604/2013/2. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Kókai Gábor ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve (címe) I. rendű felperes és II. rendű felperes neve (címe) II. rendű felperes által - I. rendű **alperes neve** (címe) I. rendű alperes és a Dr. Vincze Gyula ügyvéd (címe) által képviselt II.rendű alperes neve (címe) II. rendű alperes ellen kártérítés megfizetése iránti perében a **Szolnoki** Törvényszék 10.P.21.271/2011/71. számú ítélete ellen a felperesek 72. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti; fellebbezett részét részben megváltoztatja, és az I. rendű alperessel egyetemlegesen a II. rendű alperest is kötelezi 153 916 (Százötvenháromezer-kilencszáztizenhat) forint tőke és ebből 135 023 (Százharmincötezer-huszonhárom) forint tőke után 2009. március 23. napjától a kifizetés napjáig félévente a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Az I. és II. rendű felperest egyetemlegesen 484 052 (Négyszáznyolcvannégyezer-ötvenkettő) forint, az I. és II. rendű alperest egyetemlegesen 9 235 (Kilencezer-kétszázharmincöt) forint, az I. rendű alperest 6 965 (Hatezer-kilencszázhatvanöt) forint kereseti illeték az állam javára - külön felhívásra történő - megfizetésére kötelezi.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi egyetemlegesen az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül a II. rendű alperes részére 24 000 (Huszonnégyezer) forint összegű másodfokú perköltséget.

Az I. és II. rendű felperest egyetemlegesen 72 784 (Hetvenkétezer-hétszáznyolcvannégy), az II. rendű alperest 12 313 (Tizenkétezer-háromszáztizenhárom) forint fellebbezési illeték az állam javára - külön felhívásra történő - megfizetésére kötelezi.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű alperes tulajdonában állt a **"X"** belterület **"x1"** helyrajzi számú, **"X"**,.....szám alatti beépítetlen ingatlan.

Az I. rendű alperes az ingatlanra a **"P" Bt.** által készített műszaki terv alapján az építési hatóságtól kétlakásos lakóépület megépítésére kért engedélyt. A műszaki leírás szerint az egyik, K2 jelű kémény a nappali szobában kerül megépítésre, és a tartalékfűtés égéstermékének elvezetését biztosítja kandalló kiépítésével. A 2. számú lakásban egy 4,16 m² és egy 7,84 m² alapterületű nyitott terasz kerül kialakításra. Az I. rendű alperes által 2005. szeptemberében készített „Szerződés melléklet műszaki meghatározás” a műszaki tervvel egyezően rögzítette, hogy a K2 jelű kémény a nappali szobában kerül megépítésre, és a tartalékfűtés égéstermékének elvezetését biztosítja kandalló kiépítésével; opciós tételként határozta meg többek között a klímarendszer védőcsövezését, amelynek nettó ára 43 420 Ft, valamint a garázsajtó elektromos mozgató berendezését, amelynek nettó ára 49 000 Ft.

"X" Megyei Jogú Város Jegyzője mint építésügyi hatóság a 2005. október 14. napján kelt és 2005. november 2. napján jogerőre emelkedett III.27139-3/2005. ügyiratszámú határozatával az I. rendű alperes részére az ingatlanon földszint + tetőtér beépítéses, magastetős, 185,28 m² bruttó alapterületű kétlakásos lakóépületre és 2 db 18 m²-es garázsra az építési engedélyt megadta.

A társasházi építés felelős műszaki vezetője az I. rendű alperessel szóban megkötött megbízási szerződés alapján a II. rendű alperes volt, aki az építési hatósághoz címzett, 2007. március 28. napján kelt felelős műszaki vezetői nyilatkozatával úgy nyilatkozott, hogy az építési munka a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak megfelelően, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásával, szakszerűen készült el, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

2006. október 27. napján egyrészről az I. rendű alperes mint eladó, másrészről a felperesek mint vevők között a 2. számú lakást érintően adásvételi előszerződés jött létre azzal, hogy a felek a végleges adásvételi szerződést legkésőbb 2006. december 31. napjáig kötik meg.

Az adásvételi szerződés egyrészről az I. rendű alperes mint eladó, másrészről a felperesek mint vevők között 2007. március 23. napján jött létre. A szerződés 1. pontja szerint az I. rendű alperes 21 750 000 Ft vételárért eladta a felperesek részére a társasházból a 2. számú, 1 szoba + 3 félszoba és mellékhelyiségekből álló, 95 m² alapterületű lakást, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 5000/10000 tulajdoni illetőséget, kulcsrakész állapotban. A szerződés 3. pontja szerint a vevők a megvásárolt ingatlan birtokába a vételár teljes kifizetésekor, legkésőbb 2007. május 31. napján, a használatbavételi engedély kiadását követően lépnek. A szerződés 6. pontjában a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a társasházi lakás használatbavételi engedélyét az eladó köteles beszerezni.

A kivitelezés során a garázkaput elektromos motorral szerelték fel, elkészült a klímarendszer védőcsövezése, az eredetileg tervezett fehér színű festék helyett pedig színes festéket használtak.

"X" Megyei Jogú Város Jegyzője mint építési hatóság a 2007. április 18. napján kelt és 2007. április 25. napján jogerőssé vált III.15633-3/2007. ügyiratszámú határozatával a kétlakásos lakóépületre és 2 db garázsra a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadta.

A felperesek a lakást 2007. június 3. napján vették birtokba.

2008. március 16. napján a felperesek eredménytelenül hívták fel az I. rendű alperest a kivitelezés állított hibái és hiányosságai - így, hogy az engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásában meghatározott kandalló a nappaliban nem került megépítésre - kiküszöbölésére.

Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között a..... Megyei Békéltető Testület előtt BT-104/2008 ügyiratszámom a kivitelezési hibák miatt eljárás volt folyamatban, amelynek során a fűtés szabályozása, az elektromos bekötés elkészítése, az épület villamos érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálata, a hőkamerás ellenőrzés elvégeztetése, a kert talajával kapcsolatos munkálatok és a fürdőszoba bontási munkálatai tárgyában részleges egyezség jött létre, egyebekben a békéltető testület az eljárást egyezség hiányában megszüntette.

A felperesek felkérésére **Cs. J.** igazságügyi építészmérnök szakértő a 2009. január 22. napján készített szakértői véleményében meghatározta az engedélyezési terv és a megvalósított állapot közötti eltéréseket, így hogy nem készült el a nappali szobába betervezett kandalló, holott a műszaki leírás annak megvalósítását tartalmazza, és nem mint tartalékfűtési megoldási lehetőséget. Rögzítette a szakmai előírásoktól eltérő megvalósítást, a kivitelezés további hiányosságait. A javítási munkák becsült kivitelezési összegét 2 500 000 Ft-ban, az épület hőszigetelése megoldásának kivitelezési költségét 3 100 000 Ft-ban, a déli tűzfal hőszigetelésének már nem korrigálható elmaradása miatt a lakás forgalmi értékcsökkenésének mértékét 2 000 000 Ft-ban határozta meg.

A pert megelőzően a felperesek 2009. március 18. napján kelt levelükben, jogi képviselő útján eredménytelenül hívták fel az alpereseket a magánszakértői vélemény alapján a déli tűzfal hőszigetelésének hiányából eredő 2 000 000 Ft összegű kár 8 napon belüli megfizetésére, az I. rendű alperest pedig jótállási igény bejelentése alapján a kivitelezési hiányosságok 30 napon belüli kijavítására.

A felperesek módosított keresetük szerint a déli tűzfal hőszigetelésének a hiánya miatt elsődlegesen a forgalmi érték csökkenéséből adódó vagyoni kár címén egyetemlegesen kérték kötelezni az I. és II. rendű alpereseket, másodlagosan árleszállítás címén kérték kötelezni az I. rendű alperest 2 000 000 Ft tőke és a tőke után 2009. március 23. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére. Kérték a lakás állított kivitelezési hiányosságai - lábazat függőleges hőszigetelése hiányzik, a

talpszelemen alatti koszorú és beton hőszigetelés hiányzik, a tetőtérben repedések keletkeztek, a földszinti zuhanyzó és a tetőtéri fürdőszoba természetes szellőzése nem megoldott, a padlástér megközelítése nincs tervezve, a kandallókémény kibúvója nincs tervezve, hiányzik a központi fűtés terve, szellőzőkürtők hőszigetelése hiányos, hiányzik a kazán kéményének megközelítését biztosító járócserép, nem készült el a nappali kandallója, az északi és déli homlokzaton nem a tervezett tűzfalak készültek el, a falak szigetelése nem megfelelő, a terasz rétegrendje nem felel meg a tervnek, mindkét terasz esetében nem megfelelő a szigetelés, a szakmai előírásoktól eltérően a teraszra vezető ajtó kifelé nyílik, továbbá az nem teraszajtó, hanem erkélyajtó, a tetőtéri szobában a villanykapcsoló az ajtó mögé került, a tetőtéri fürdőszobában a kád hideg falra került, a tűzfalszegélyen álló korcok kerültek elhelyezésre, két vízorros falfedezés és az ereszcatorna csatlakozása nem megoldott, bűzelzáró szifon hibás, a tetőfedés nem készült el teljes egészében - miatt kötelezni az I. rendű alperest a hiányosságok kijavítására, ennek hiányában elsődlegesen egyetemlegesen kérték kötelezni az I-II. rendű alpereseket kártérítés jogcímén, másodlagosan az I. rendű alperest kérték kötelezni jóálláson alapuló árleszállítás címén 5 600 000 Ft tőke és a tőke után 2009. március 23. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére. A kivitelezési hiányosságok miatt okozott, 2007. november - 2013. májusa között felmerült fűtési többletköltség, mint kár címén kérték egyetemlegesen kötelezni az I.-II. rendű alpereseket 153 504 Ft tőke megfizetésére. Nem vagyoni kártérítés címén a hidromasszázs kád kivitelezési hiányosságai miatt kérték kötelezni a II. rendű alperest 30 000 Ft összeg, valamint a javítási munkálatokkal kapcsolatos kellemetlenségek miatt kérték kötelezni egyetemlegesen az I.-II. rendű alpereseket 200.000 Ft összeg megfizetésére.

A felperesek előadták, hogy a lakás kivitelezési és tervezési hiányosságaiért mind az I. rendű alperes, mind a II. rendű alperes felelősséggel tartozik. Az I. rendű alperes mint eladó a Ptk. 248. §-ának (1) bekezdésén és a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet 3. §-ának (1) bekezdésén alapuló kötelező jóállási felelőssége értelmében felel a hibákért; a II. rendű alperes az 1997. évi LXXVIII. törvény 40. §-ának (2) bekezdése alapján, mint felelős műszaki vezető, az épület az építési engedélynek, a jóváhagyott engedélyezési terveknek, a kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért és a munkálatok végzésének szakszerűségéért felelősséggel tartozik.

Az I. rendű alperes nagyobb részben vitatta a felperesek által előadott tervezési, kivitelezési hiányosságokat, arra hivatkozott, hogy a felek megállapodása nem terjedt ki a nappaliban kandalló kivitelezésére. A per során viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő. Viszontkeresetében összesen 705 288 Ft tőke, a tőke után 2010. május 19. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket azzal, hogy ebből 550 000 Ft a kerítés készítésével kapcsolatban ki nem fizetett munka- és anyagdíj, 155 288 Ft a felperesek által kért extrák költsége. Beszámítási kifogást is előterjesztett összesen 1 146 841 Ft erejéig, ebből 27 762 Ft a terv szerinti és a ténylegesen beépített burkolatok anyagértéke közötti különbség, 664 000 Ft a tervezettől eltérő alapterületű nyitott terasz megvalósítása miatti értéknövekedés, 56 675 Ft a konyhában tervezett ablak és a megvalósult egyedi gyártású teraszajtó közötti fel nem számított különbözet, 49 000 Ft a kivitelezett garázkapu elektromos működtetésének

költsége, 2 300 Ft az eredetileg tervezett fehér helyett színes falfesték alkalmazása miatti többletköltség, 250 000 Ft belső építészeti tanácsadás, tervezés, mintakerakás ki nem fizetett értéke, 52 104 Ft kivitelezett klímarendszer védőcsövezése, 45 000 Ft a tetőtéri gipszkarton megbontása és helyreállítása ki nem fizetett költsége. Mindebből a felperesek az extrák után 155 288 Ft összegű fizetési kötelezettségüket elismerték.

A II. rendű alperes a vele szemben előterjesztett kereset teljes elutasítását kérte azzal, hogy felelős műszaki vezetői kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, a kivitelezés terv szerint készült, a kivitelezésben nincsenek nem javítható hibák.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesek egyetemlegességének 269 992 Ft tőkét, a tőke után 2009. március 23. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot. Kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 155 288 Ft tőkét, a tőke után 2010. május 19. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot. Egyebekben a felperesek keresetét és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte egyetemlegesen a felpereseket 15 napon belül az I. rendű alperes részére 100 000 Ft perköltség és 200 000 Ft ügyvédi munkadíj, a II. rendű alperes részére 482 600 Ft ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a felek között vita tárgyát képezte, hogy a szerződés az engedélyes tervdokumentáció vagy a műszaki leírás szerinti műszaki tartalommal jött-e létre. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján úgy találta, hogy a szerződés mellékletét a műszaki leírás képezte, ezt támasztotta alá **Gy. Gy.** tanú vallomása, aki előadta, hogy részletesen tájékoztatta a felpereseket a műszaki tartalomról, valamint **N. L.**, a társasház másik lakástulajdonosának tanúvallomása, mely szerint az ő szerződése mellékletét képezte a műszaki leírás, továbbá az I. rendű felperes nyilatkozata, mely szerint tisztában voltak az I. rendű alperes gyakorlatával. Nyilvánvaló ezen felül, hogy épülő társasház esetében a felek a megállapodás aláírását megelőzően részletezik annak műszaki tartalmát, az engedélyes terv pedig nem tartalmaz ilyen részletességgel adatokat. A felperesek maguk sem vitatták és **Gy. Gy.** tanú is megerősítette, hogy az átadás-átvételkor a felperesek a kandalló hiányát nem kifogásolták, a tanú úgy nyilatkozott, hogy a megállapodás a kandallóra nem vonatkozott, és ezt támasztotta alá nyilatkozatában az I. rendű felperes, aki azt adta elő, hogy maga sem gondolta a szerződés megkötésekor, hogy az I. rendű alperes kandalló készítésére és átadására lenne köteles.

Egyebekben a felperesek által előadott tervezési, kivitelezési hiányosságok közül a perbeli szakértői bizonyítás alapján a keresetet a következő részekben találta alaposnak: padlástér megközelítésének tervezési hiánya miatt padlásfeljáró elkészítésének költsége 62 845 Ft; szellőzőkürtők hőszigetelésének hiánya miatt 25 000 Ft javítási költség; terasz tervtől eltérő rétegrendje következtében 300 000 Ft javítási költség; két vízorros falfedés hiányossága miatt 20 000 Ft javítási költség; búzelzáró szifon hiányossága következtében 14 796 Ft javítási költség; teraszajtó szakmai előírásoktól eltérő kialakítása miatt 20 000 Ft javítás költség; padlásfödém hibás szigetelésének kijavítása alapján 27 178 Ft költség; tetőfedés hiányosságának kiküszöbölése miatt 25 000 Ft költség; a padlástérben történő letaposás miatt indokolt többlet gázfogyasztás 18 893 Ft; mindösszesen a felperesi

keresetből az elsőfokú bíróság 513 712 Ft összeget talált megalapozottnak. A hibátlan teljesítésért az I. rendű alperes felelőssége jótállási kötelezettségéből következik.

A felperesek az I. rendű alperes viszontkeresetéből elismerték az extrák 155 288 Ft fizetendő összegét. Ezen felül az I. rendű alperesi beszámítási kifogásból a bíróság alaposnak találta a következő tételeket: A terasz kivitelezése során az eredetileg tervezett terasz méretét módosították, az adásvételi szerződést követően 5,26 m² helyett 12,27 m² valósult meg. Emiatt a felperesi ingatlan értéknövekménye 149 000 Ft. A felperesek sem vitatták, hogy elektromos motorral lett felszerelve a garázskapu, vitatták azonban, hogy erre vonatkozóan megállapodás jött volna létre a felek között. A szerződés melléklete szerint a garázskapu-motor opciós tételként szerepel 49 000 Ft értékben, a felperesek nyilatkozata alapján a bíróság megállapította, hogy a felek megállapodása szerint olyan felszereltségben vállalta az ingatlan átadását az I. rendű alperes, amilyen felszereltségű a lányuk lakása volt, ugyanakkor a felperesek maguk is elismerték, hogy a lányuk lakásának vásárlásakor az önműködő ajtóért 30 000 Ft különbözetet fizettek ki, mindebből levonható az a következtetés, hogy a felek opciós tételként állapodtak meg a garázskapu-motor beszerelésében, amelynek az I. rendű alperes eleget tett, így a felperesek 49 000 Ft megfizetésére kötelesek. A felperesek sem vitatták, hogy eredetileg fehér színű festés volt tervezve, nem bizonyították, hogy a színes festékből eredő többletköltséget az I. rendű alperes vállalta volna magára. Ezzel szemben **Gy. Gy.** tanú vallomásaiban megerősítette, hogy a felek megállapodása szerint az eltérő kivitelezésből eredő többletköltség kifizetését a felperesek magukra vállalták, ezért a szakértői vélemény alapján 2 300 Ft összegben meghatározott többletköltség megfizetésére a felperesek kötelesek. A klímarendszer védőcsövezése a szerződés mellékletében opciós tételként szerepelt, 43 420 Ft összegben. A felperesek vitatták, hogy ezt megrendelték volna, állításuk szerint az adásvételi szerződés megkötésekor már készen volt, így vásárolták meg a lakást, ugyanakkor elismerték, hogy ezt felhasználva a klímaberendezést beépítették ők maguk a lakásba. Mivel az opciós tételek között szerepelt a klímarendszer védőcsövezése, így az nem képezte az adásvétel tárgyát, ugyanakkor az I. rendű alperes elkészítette, így ennek ellenértékével a felperesek jogalap nélkül gazdagodtak, annak megfizetésére kötelesek.

Össességében a keresetből elismert tételekből az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes beszámítási kifogásából alaposnak talált 243 720 Ft-ot beszámította, a különbözet 269 992 Ft megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest, míg az I. rendű alperes viszontkeresetéből elismert 155 288 Ft megfizetésére a felpereseket kötelezte, a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját a Ptk. 301. §-a alapján állapította meg.

A II. rendű alperes vonatkozásában a keresetet nem találta megalapozottnak, elsődlegesen ugyanis a jótállási kötelezettség a kivitelezőt, az I. rendű alperest terheli. A felperesek érvényesítették jótállási igényüket, mely keresetüknek a bíróság részben helyt adott. Ugyanakkor a II. rendű alperessel szemben a kereset idő előtti, nem lehet tudni, hogy a hibás teljesítésből eredően marad-e fenn kára a felpereseknek, vagy az általuk választott jótállási igény alapján megtérül. Ezen kívül a felelős műszaki vezetőt minden szakmai kivitelezési hibáért felelősség nem terheli, a funkciója ugyanis az ellenőrzés és nem a kivitelezés. Önmagában a kivitelezés hiányosságából még nem következik a műszaki vezető felelőssége, azt kell vizsgálni, hogy a hiba észlelése tőle elvárható volt-e. A jelen

perben csak olyan kisebb tervezési-kivitelezési hiányosságok kerültek megállapításra, amelyekért a felelős műszaki vezetőt felelősség nem terheli, azokat megfelelő ellenőrzési gondosság esetén sem tudta volna megelőzni.

A felperesek a II. rendű alperes vonatkozásában teljes egészében pervesztesek lettek, ezért a Pp. 78. §-a alapján marasztalta az elsőfokú bíróság a felpereseket a II. rendű alperesnél felmerült, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésében. Az I. rendű alperessel szemben a felperesek 2 600 000 Ft pertárgyérték alapulvételével 269 992 Ft erejéig pernyertesek, egyebekben pervesztesek, míg a viszontkereset vonatkozásában az I. rendű alperes 155 288 Ft erejéig pernyertes, 595 000 Ft erejéig pervesztes. A pernyertesség-pervesztesség szerint kötelezte az elsőfokú bíróság a felpereseket a 32/2003.(VII.22.) IM rendelet szerint megállapított összegű ügyvédi munkadíj, valamint a perben előlegezett szakértői díjak arányos részének az I. rendű alperes javára történő megfizetésére.

Az első fokú ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, a fellebbezésben formálisan előadottak szerint kérték az ítélet megváltoztatását és az I.-II. rendű alperesek egyetemleges kötelezését 1 207 712 Ft tőke és járulékai megfizetésére. Az ítélet rendelkező részét annyiban támadták, hogy egyrészről kérték az I. rendű alperessel szemben a felperesek marasztalását mellőzni a garázsajtó elektromos mozgató berendezése 49 000 Ft, a színes festék árkülönbözete 2 300 Ft, a klímarendszer védőcsövezése 43 240 Ft, továbbá - tartalma szerint - a tervtől eltérő alapterületű nyitott teraszról eredően jogalap nélküli gazdagodás címén fizetendő 149 000 Ft tőkeösszegben, továbbá az I.-II. rendű alperes egyetemleges marasztalását kérték a nem kivitelezett kandalló 550 000 Ft tőke létesítési költségében, egyebekben az elsőfokú bíróság által a keresetből elismert 513 712 Ft tőke és járulékai megfizetésében is egyetemlegesen kérték kötelezni az I.-II. rendű alpereseket. Kérték továbbá az alpereseknek az első- és másodfokú perköltségeikben marasztalását. A fellebbezésben előadták, hogy az I. rendű alperes nem tett eleget a rá háruló bizonyítási tehernek, és kétséget kizáró módon nem igazolta azt, hogy az általa opciós tételekként szerepeltetett munkálatok ellenértékére a megállapodás kiterjedt volna. A garázsajtó elektromos mozgató berendezésének, a színes festék árkülönbözetének és a klímarendszer védőcsövezésének az értékét nem lehet olyan további költségnek tekinteni, amelyet az ingatlan vételára ne tartalmazott volna. Okszerűtlenül állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés része lett volna az I. rendű alperes által a perben csatolt műszaki leírás. Rámutattak arra, hogy a tervhez kapcsolódó műszaki leírást **B. M.** 2005. júliusában készítette el, a perben az I. rendű alperes azonban egy 2005. szeptemberi keltezésű műszaki leírásról állította azt, hogy az képezte a felek megállapodásának alapját. **Gy. Gy.** tanú az I. rendű alperessel nyilvánvaló érdekeltségi kapcsolatban áll, **N. L.** - a szomszédos ingatlan vevője - pedig csak a saját szerződésének a mellékletéről nyilatkozott, így a tanúk vallomása meghatározónak nem tekinthető. Figyelman kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes tevékenységének meg kellett volna felelnie a hatályos jogszabályi előírásoknak, a jogszabályi kötelezettségét a II. rendű alperes megszegte azzal, hogy nem követelte meg az I. rendű alperestől az építési engedélyes tervben szereplő műszaki tartalom kivitelezését, az ott rögzített minőségben. Hibás az első fokú ítélet álláspontja a II. rendű alperessel szembeni igény idő előttiségéről. A kereseti kérelemben a felperesek -

bizonyos hibajelenségek vonatkozásában, amennyiben azok nem javíthatóak - egyetemlegesen kérték jótálláson alapuló kártérítés megfizetésére kötelezni az alpereseket, és csak másodlagosan terjesztettek elő árleszállítás iránti keresetet az I. rendű alperessel szemben. Az ítélet a két kérelem sorrendjét felcserélte, nem kötelezte az I. rendű alperest kijavításra, így egyértelmű, hogy a keresethez igazodva kártérítést kellett megítélnie, a kár megfizetésére viszont a II. rendű alperes is egyetemlegesen köteles. Önmagában az a tény, hogy nem készült el a padlásfeljáró, a tervhez kapcsolódó műszaki leírásban még szereplő, a kötelező tartalékfűtés biztosításához nélkülözhetetlen kandalló, a tervtől eltérő alapterületű nyitott terasz került megépítésre, a nyitott terasz rétegrendje eltért a tervtől és további tervezési-kivitelezési hibák megvalósultak, a vonatkozó jogszabályi előírások megszegése miatt egyértelműen megalapozza a II. rendű alperes kártérítési felelősségét.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az első fokú ítélet helybenhagyását, a felperesek másodfokú perköltségében marasztalását. Előadta, hogy minden tekintetben az adott helyzetben általában elvárható módon járt el, a felpereseknek kárt nem okozott, feladatai a szakmai előírásoknak megfeleltek. A felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól szóló 51/2000. (VIII.9.) FVM-KG-KÖVIM együttes rendelet követelményeit maradéktalanul betartotta. A jogerős építési engedélyben padlásfeljáró nem volt tervezve, a tetőtéri helyiségek fölött könnyűszerkezetes nem járható födém készült, ezért nem készült padlásfeljáró, amelyet sem az építési hatóság, sem a felperesek nem kifogásoltak. A műszaki leírásban az szerepelt, hogy a K2 jelű kémény a nappali szobában kerül megépítésre és tartalékfűtés égéstermék elvezetését biztosítja kandalló kiépítésével; a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet rendelkezései nem írják elő a fűtőberendezés elhelyezését, csak a fűtés lehetőségének a biztosítását tartalékkémény megépítésével, amely utóbbi az engedélyezési terv szerint elkészült, ebből következően a felelős műszaki vezetői nyilatkozat, mely szerint az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, kandalló beépítése nélkül is helytálló. A terasz nagyságának módosítása már az adásvételi szerződést követően történt, ezért a felelős műszaki vezetőt nem érintheti. Rámutatott ezen felül arra is, hogy a kötelező jótállásra tekintettel nem állhat fenn egyetemlegesség az alperesek között.

Az ítélet tábla fellebbezés hiányában, a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján nem érintette a felpereseket az elismert 155 288 Ft tőke és kamatai, valamint az I. rendű alperest 269 992 Ft tőke és kamatai részében marasztaló ítéleti rendelkezést, a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt a következők szerint az I. rendű alperessel szemben alaptalannak, a II. rendű alperessel szemben részben alaposnak találta:

Az ítélet tábla észlelte, hogy az első fokú ítélet ugyan elutasította a felpereseknek a déli tűzfal szigetelésének a hiánya miatt előterjesztett vagyoni kár, valamint a nem vagyoni kár címén előterjesztett kereseteit, azonban a Pp. 220. §-ának (1) bekezdése és 221. §-ának (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének ebben a részben nem tett eleget. Mindez azonban a Pp. 252. §-ának (1) és (2) bekezdéseiben írt feltételek hiányában, mivel

a felperesek fellebbezése a kereset ezen részeit elutasító ítéleti rendelkezéseire nem terjedt ki, az ítélet hatályon kívül helyezését nem indokolta.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns tényállást a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, abból az I. rendű alperes marasztalásának összecszerúsége szempontjából helytálló következtetést vont le, amely álláspontjának indokolásával az ítélet tábla minden részében egyetértett.

A Ptk. 206. §-ának (1) bekezdése értelmében a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A szabad bizonyítás elvéből következő kötetlenség nemcsak az igénybe vehető bizonyítási eszközök terén valósul meg, hanem a bizonyítás eredményének szabad mérlegelése kapcsán is. A bizonyítékok szabad mérlegelése során a bíróság értékeli, hogy a felek tényállításait az általuk rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alátámasztották-e vagy sem. A bíróság által megállapított tényállás akkor felel meg az eljárásjogi jogszabályoknak, ha az összhangban áll a periratokkal, okszerű és helyes következtetéseken nyugszik.

Az ítélet tábla egyetértett az első fokú ítélet indokolásával abban, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok - a szerződéskötés körülményei, a felperesek személyes meghallgatása során tett nyilatkozatai, **N. L.** és az I. rendű alperessel jogviszonyban már nem áll **Gy. Gy.** tanúvallomásai - azt támasztották alá, hogy a felperesek és az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésekor nem állapodtak meg a nappaliban kandalló készítéséről, hanem csak a kandalló kéményhez csatlakoztatásának a lehetőségéről, ezért a kivitelezés elmaradása miatt támasztott igényük nem alapos; továbbá, hogy a szerződéskötéskor rögzített műszaki tartalom nem foglalta magában a megvalósult garázkapu-motor beszerelést, a klímarendszer védőcsövezését és a színes falfestést, amelyből eredő többletköltséget a felpereseknek kell viselniük; valamint, hogy a tervezetthez képest nagyobb alapterületű terasz épült, amelyből eredő felperesi gazdagodás ellenértékére az I. rendű alperes jogszerűen tarthatott igényt. A bizonyítékok mérlegelése a per rendelkezésre álló adataival összhangban állt, nem volt iratellenes, logikátlan, azok felülmérlegelésére az ítélet tábla indokot nem talált.

Nem osztotta azonban az ítélet tábla az elsőfokú bíróság azon következtetését, hogy a II. rendű alperes, mint az építkezés felelős műszaki vezetője, az I. rendű alperesnek a hibás teljesítés következményeiért való objektív helytállási kötelezettsége miatt a kivitelezés hiányosságaiért eleve nem tartozhat felelősséggel.

A felperesek az állított hibás teljesítés miatt az alperesekkel szemben eshetőlegesen kereseti kérelmet terjesztettek elő, az alperesek kötelezésére irányuló kérelmeiket elsődleges, másodlagos és harmadlagos viszonylatba állították. Az eshetőlegesen kereseti kérelem lényege, hogy a kérelem egyes részei nem alkotnak valódi keresethalmazatot, tehát a kérelmek nem egymástól függetlenül kerülnek érvényesítésre, pusztán látszólagos keresethalmazati viszonyban állnak egymással, tehát az egyes kérelmek egymástól

kölcsönösen függenek, egymást kölcsönösen kizárják. Ebben a részben ténylegesen nem több, csupán egyetlen kereset van, amely felől a bíróságnak döntenie kell, ezért nincsenek olyan kérelmek, amelyeket önállóan is el lehetne bírálni, a látszólagos keresethalmazatot alkotó kereseti kérelmek esetén részítélettel sem lehet dönten.

A felperesek keresetükben hibás teljesítés miatt a II. rendű alperes marasztalását is kérték, azonban vagylagosan előterjesztett keresetük szerint a jogcímet az I. rendű alperessel szemben kijavításban, árleszállításban és kártérítésben, a II. rendű alperessel szemben csak kártérítésben jelölték meg. Nem akadály a kötelezettek egyetemleges marasztalásának az, ha a tartozásért más-más jogcímen felelősek, a kötelezetti egyetemlegesség önmagában a Pp. 51. §-ának a) pontja szerinti egységes pertársaságot nem keletkeztet, az I. rendű alperes és a II. rendű alperes felelőssége egymástól függetlenül is vizsgálható. Önmagában a felelősségi alakzat vagy a felelősségi rendszer azonosságának hiánya a kötelezettek egyetemlegességét nem zárja ki, ha ugyanis a jogviszonyok természete és szoros összefüggése folytán a feleknek a jóvátételre vonatkozó érdeke közös és részekre nem osztható, a kötelmek keletkezési alapjaitól függetlenül a teljesítendő szolgáltatás is oszthatatlannak minősül; a teljesítés tehát bármelyik kötelezettől vagy valamennyiüktől követelhető. A II. rendű alperes viszont a kártérítési felelőssége alól kimenthette magát azzal, hogy a felelős műszaki vezetői tevékenysége során az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsította.

A II. rendű alperes nem vitatottan az építkezés felelős műszaki vezetői feladatait látta el, és a 2007. március 28. napján kelt felelős műszaki vezetői nyilatkozatban igazolta, hogy az építési munka a jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a jóváhagyott építészeti-műszaki tervdokumentációnak megfelelt, az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas volt.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a perbeli építkezés időszakában hatályos 39. §-ának (1) bekezdés b) pontja szerint az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyhez kötött építmények építőipari kivitelezési tevékenysége akkor folytatható, ha a kivitelezési tevékenységet névjegyzékbe vett olyan felelős műszaki vezető irányítja, aki a kivitelezővel tagsági, alkalmazotti vagy megbízotti jogviszonyban áll, és aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá a kivitelezési tevékenységet végzők felett közvetlen irányítási joggal rendelkezik. A törvény 40. §-ának (2) bekezdése szerint a felelős műszaki vezető felel az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért, a szakmunka irányításáért, az építmény, építményrész jogerős és végrehajtható építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési terveknek, illetve a jogszabályban meghatározott kivitelezési terveknek megfelelő megvalósításáért, továbbá az építési tevékenységre vonatkozó szakmai, minőségi és biztonsági előírások megtartásáért, és a munkálatok végzésének szakszerűségéért.

A perbeli építkezés időszakában hatályos, az építőipari kivitelezési, valamint a felelős műszaki vezetői tevékenység gyakorlásának részletes szakmai szabályairól és az építési naplóról szóló 51/2000 (VIII.9.) FVM-GM-KÖVIM rendelet 8. §-ának (1) bekezdése szerint a felelős műszaki vezető feladatkörében felel az építőipari kivitelezési tevékenységgel

kapcsolatos jogszabályok, továbbá a hatósági engedélyekben és a tervdokumentációkban foglaltak megtartásáért. A rendelet 9. §-a tartalmazta, hogy a felelős műszaki vezető feladata - többek között - az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), más kötelező hatósági előírások, az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, a kivitelezés során a minőségi követelmények biztosítása.

A II. rendű alperes előadásának tartalma szerint a felelős műszaki vezetői feladatait az I. rendű alperes eseti megbízása alapján látta el. A Ptk. 348. §-ának (1) bekezdése az alkalmazott munkaviszonyával összefüggésben történő károkozása esetén a munkáltató felelősségét alapítja meg, míg a Ptk. 350. §-ának (2) bekezdése a megbízott által ilyen minőségben okozott kárért a megbízó önálló kártérítési felelősségét állandó megbízás esetén, vagy akkor alkalmazza, ha a megbízó és a megbízott egyaránt gazdálkodó szervezet. Mindezek hiányában a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése szerinti feltételekkel fennáll a II. rendű alperesnek a szerződésen kívüli károkozásért való felelőssége.

A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az általános kártérítési felelősségi alakzat elemei: 1./ a kár bekövetkezése, 2./ jogellenes károkozó magatartás, 3./ felróható károkozó magatartás, 4./ okozati összefüggés a kár bekövetkezése és a károkozó magatartás között.

M. L. szakértő véleményét a tervezési hibák, tervtől eltérés, szakmai előírásoktól eltérő megvalósítás miatti hibás teljesítés okainak és az ezért felmerült javítási költségek összecszerúségének a vonatkozásában az ítéltábla az ítélezés alapjául elfogadhatónak találta. A szakvélemény nem volt homályos, hiányos, a per egyéb adataival ellentétben álló, helyességéhez nyomatékony kétség nem fért, a szakértő a bíróság felhívására a peres felek észrevételeinek az ismeretében a szükséges felvilágosításokat megadta.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes kártérítési felelőssége megállapítása tekintetében elmulasztotta a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerinti, a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás elmulasztásának a következményeiről történő tájékoztatást, mindez azonban az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését nem indokolta, mivel a per rendelkezésre álló adatai alapján, az aggálytalan és kellően kiegészített szakvélemény figyelembevételével megállapítható volt, hogy a II. rendű alperes a felelős műszaki vezetői tevékenységét mennyiben látta el a jogszabályi előírásoknak megfelelően, ebben a részben úgy járt-e el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

Az ítéltábla egyetértett a szakértő azon álláspontjával, hogy a felelős műszaki vezető felelősségét nem az építtető, kivitelező felelősségével azonos módon kell megítélni, mivel az elsődleges feladata a kivitelezés szakszerűségének a biztosítása, ebben a körben azonban figyelembe veszi más szakemberek megállapításait is. Ezért a meglévő tervezési, kivitelezési hiányosságok ellenére tett, a használatbavételi engedély megadásához szükséges nyilatkozata a felelőssége szempontjából annyiban értékelhető, amennyiben a

hiányosságokat feladatai ellátása körében elvárhatóan észlelnie kellett volna. Az ítélet táblában ebben a részben a szakértő tárgyaláson tett nyilatkozata (10.P.20.661/2009/59. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal, hatodik bekezdés és 10.P.20.661/2009/69. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal első bekezdés) és a per egyéb rendelkezésre álló adatai alapján úgy találta, hogy a padlástér megközelítésének tervezési hiánya (62 845 Ft javítási költség), a teraszra vezető ajtó szakmai előírásoktól eltérő megvalósítása (20 000 Ft javítási költség), a padlásfödém hibás szigetelése (27 178 Ft javítási költség) és a tetőfedés hiányossága (25 000 Ft javítási költség) minősültek olyan hiányosságoknak, amelyeket a felelős műszaki vezetőnek feladatai ellátása során elvárhatóan észlelnie kellett volna, azonban a hiányosságokat felelős műszaki vezetői nyilatkozatában nem rögzítette, ennek a következményeként a használatbavételi engedély kiadására a hibás teljesítés alapján kerülhetett sor. A padlásfödém szigetelésének összenyomódása miatt megállapított indokolt energia többletfelhasználás (18 893 Ft) ebből következően ugyancsak a II. rendű alperes felelősségi körében értékelhető. Mindezek alapján a II. rendű alperes felelőssége szerződésen kívüli kártérítés jogcímén 153 916 Ft tőke erejéig állapítható meg. A további hiányosságok azonban a II. rendű alperes kártérítési felelősségén kívül esnek, mivel felelős műszaki vezetői feladatköre teljesítése során a hibák észlelése tőle nem volt elvárható.

Mindezek alapján az ítélet táblában a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az első fokú ítéletet részben megváltoztatta, és egyetemlegesen a II. rendű alperest is kötelezte kártérítés címén 153 916 Ft tőke megfizetésére. A felperesek a többlet energia felhasználás címén előterjesztett kereseti követelésük tőkeösszege után késedelmi kamatot módosított nyilatkozatuk szerint (10.P.21.271/2011/40. sorszám) nem igényeltek, ezért a Pp. 215. §-a alapján 2009. március 23. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére az ítélet táblában a II. rendű alperest csak 135 023 Ft tőke után kötelezte; egyebekben pedig az ítéletet helybenhagyta.

A pertárgy értékét az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg a kereset előterjesztésekor kért 7 600 000 Ft-ban, mivel a felperesek ezt követően a keresetüket több alkalommal módosították (P.20.661/2009/11., 44., 59., 69. és P.21.271/2011/40.), a legmagasabb pertárgy érték 8.337.530 Ft volt, ezért a pernyertesség - pervesztesség arányának a meghatározásakor ezt az értéket kellett alapul venni.

A fellebbezett érték - a felperesek téves számításával ellentétben - ténylegesen 1 063 712 Ft, mivel a fellebbezés arra irányult, hogy a meghatározott 269 992 Ft tőkeösszegű marasztalást az ítélet táblában emelje fel egyrészt a kandalló beépítésének 550 000 Ft költségével, másrészt az I. rendű alperes alaposnak talált 243 720 Ft beszámítási kifogása elutasításával úgy, hogy az így számítandó 1 063 712 Ft tőkeösszeg és járulékai megfizetésére egyetemlegesen köteles az I. és II. rendű alperes.

A fellebbezés részbeni eredményességére tekintettel módosult a felperesek és a II. rendű alperes viszonylatában a pernyertesség-pervesztesség aránya. Figyelemmel az előterjesztett legmagasabb pertárgyértékekre és a kereset eredményességére, valamint a felperesek által előlegezett szakértői díjakra, az ítélet táblában a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján nem találta indokoltnak az elsőfokú ítéletben a II. rendű alperes javára megállapított 482 600 Ft elsőfokú perköltség különbözet megváltoztatását. A fellebbezett

érték és a fellebbezés eredményessége aránya szerint a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése értelmében kötelezte továbbá a másodfokú eljárásban nagyobb mértékben pernyertes II. rendű alperes javára egyetemlegesen a felpereseket a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja, (5) és (6) bekezdései alapján meghatározott 24 000 Ft másodfokú ügyvédi munkadíj mint perköltség megfizetésére.

A felperesek fellebbezése az I. rendű alperessel szemben nem vezetett eredményre, azonban a másodfokú eljárásban az I. rendű alperesnek költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

Észlelte az ítélőtábla, hogy az első fokú ítélet elmulasztott rendelkezni a felperesek illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről, amelyet a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében foglalt jogköre alapján pótolni, és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint a pertárgy értéke és a marasztalás tőkeösszegei alapján kötelezte a peres feleket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti összesen 500 252 Ft kereseti illeték, és ugyanezen jogszabályi rendelkezés értelmében a fellebbezett érték és a fellebbezés eredményessége alapján az 1990. évi XCIII. törvény 46. §-ának (1) bekezdése szerinti összesen 85 097 Ft fellebbezési illeték pervesztességükhöz igazodó részének a megfizetésére.

A perköltség vonatkozásában a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapult.

D e b r e c e n, 2014. január 27.

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Pribula László s.k. előadó bíró,
Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő