

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Incze András Péter ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címeszám alatti lakos) felperesnek - a Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen hibás teljesítés miatt indított perében, a Székesfehérvári Törvényszék 2013. július 24. napján hozott 27.P.20.920/2011/49. számú ítélete ellen, az alperes által 51. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését megváltoztatja és a keresetet teljes egészében elutasítja. A felperes által az alperesnek fizetendő perköltséget 1.095.000 (egymillió-kilencvenötezer) Ft + áfa, továbbá 200.000 (kétszázezer) Ft összegre felemeli, az alperes állam által előlegezett költségekben történő marasztalását mellőzi és a felperest e körben terhelő marasztalási összeget 161.650 (százhatvanegyezer-hatszázötven) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 110.000 (száztízezer) Ft + áfa fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 4.380.000 Ft-ot és ennek 2008. április 1-től járó kamatát, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. A felperest az alperes javára 280.000 Ft perköltségben marasztalta 15 napos teljesítési határidővel. Az állam által előlegezett, összesen 161.650 Ft költséget pedig akként osztotta meg, hogy a felperes 96.990 Ft-ot, míg az alperes 64.660 Ft-ot köteles megfizetni a Székesfehérvári Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívásra.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes tulajdonában állt a ... , ..., D. u. ... szám alatti ingatlan, amelyen a felperes családi ház építését határozta el.

Az építkezést, illetve a tervezést megelőzően, 2002. november 12-én készült egy geotechnikai szakvélemény, ami rögzítette, hogy az adott területen az ingatlanon a talajvíz figyelmen kívül hagyható, rétegvízszivárgást nem észleltek, de annak felmerülése lehetséges, azzal tehát számolni kell. Ennek megfelelően a

geotechnikai szakvélemény szerint indokolt szivárgó kiépítése a telken. Ezt követően a felperes az építési engedélyezési terveket elkészítette és kiviteli terv is készült. A tervek szerint a lakóépület talajszint alatt elhelyezkedő pincét és a -2 szinten egy uszodateret is tartalmaz.

2003. június 27-én kötöttek a peres felek vállalkozási szerződést. E szerint az alperes vállalta a terv szerinti családi ház teljes kivitelezését. A szerződés mellékletét képezte annak műszaki tartalma.

Az építkezés során a szükséges szigetelési munkákat az I.-S. Rt., mint az alperes alvállalkozója végezte el. A szigetelést illetően az alperes jelezte, hogy a -2 szint körül az épületet talajvíznyomás ellen is szigetelni kell. Ez el is készült és ennek a kivitelezése megfelelő minőségű volt. Sor került egy drain-rendszer kiépítésére is. Ez azonban nem a kiviteli tervek szerint valósult meg, hanem a gépésztervező helyszíni utasításai alapján történt annak megépítése. A drain-rendszer -3,7 méterre készült el, -6,2 méter helyett, így a rétegvizek elvezetését ez a rendszer nem biztosította. Ennek eredményeként a pincei falak nedvesedtek, ami értékcsökkenést okozott az épületben. Az alperes mind a rétegvíz elvezetés, mind a talajnedvesség és talajvíznyomás elleni szigetelés szükségességét, illetőleg problémákat jelezte a felperesnek, és kérte a felperest, hogy ezekre nézve számára tervet is biztosítson a kivitelezéshez. Terveket azonban nem kapott, a felperes műszaki ellenőrének irányítása mellett készültek el a szigeteléssel kapcsolatos kivitelezési munkák. A szivárgórendszert oly módon alakították ki, hogy az a lakóépületet három oldalról vette körül, és a negyedik oldalon a gépkocsi leejtő szélénél véget ért. Tehát a garázkapu előtti részen drain kiépítésére nem került sor. Az épület és a gépkocsi felhajtó találkozásánál a szigetelési csomópont kialakítása hibásan készült el, amit a felperes már a per alatt kijavíttatott és ennek költsége 4.380.000 Ft-ot tett ki. Még mindezt megelőzően a felek között létrejött egy megállapodás, ami az angolaknak szigetelési hiányosságai és egyéb (a garázfelhajtónál lévő hibás csomóponti kialakításon kívül) szigetelési javításokra az alperes megfizetett a felperesnek, összesen 1.950.000 Ft-ot, amiből 200.000 Ft perköltség volt, tehát a tényleges javítási költség 1.750.000 Ft-ot tett ki.

A felperes keresetében összesen 11.178.940 Ft és ennek 2008. április 1-től járó kamataiban kérte az alperes marasztalását, azzal, hogy az összegszerűségből 4.380.000 Ft a javítási költség, míg 6.798.940 Ft értékcsökkenés.

Kereseti kérelme indoklásául előadta, hogy 2007-ben a pinceszinti részen beázás alakult ki a lakóépületben. Ennek oka a gépkocsi felhajtó támfala, és az épületfalazat csatlakozásánál a szigetelés csomóponti kialakításának hibája volt. Emiatt az ingatlan forgalmi értéke a felperes állítása szerint 5%-kal csökkent, aminek az igazolására szakértői véleményt is beszerzett. A javításhoz szükséges ellenértéket pedig az alperes által korábban kifizetett, összesen 1.950.000 Ft nem tartalmazta, ezért tehát a javítással okozati összefüggésben felmerült költségek megtérítésére is igényt tartott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Állította, figyelmeztette a felperest, hogy talajvíznyomás elleni szigetelésre lenne szükség, terveket azonban erre a felperes nem készítetett, és talajvíz nyomás elleni szigetelést is mindössze a medenceszinten rendelt meg, és ezért ez csak itt készült el. Az épület egyéb részein, így a pinceszinti részen csupán talajnedvesség elleni szigetelés készült, ugyanis a felperes, mint megrendelő csupán erre tartott igényt. Terv azonban egyik rész kivitelezése vonatkozásában sem készült, a felperesi műszaki ellenőr és gépésztervező utasításai alapján folytak a kivitelezési munkák. A garázsbejáró kialakítása véleménye szerint megfelelő, a vizesedés oka a talajvíz nyomás elleni szigetelés hiánya, nem pedig a felperes által állított hibás csomóponti kialakítás. Az pedig, hogy a szükséges szigetelés nem készült el, a megrendelő, illetve a tervező felelőssége, nem pedig a kivitelezőé. Hivatkozott arra is, hogy a felperessel a szigetelés hibái körében, illetve egyéb kivitelezést érintő hibák körében kötött megállapodás részben átfedésben van a perben érvényesített igénytel.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben találta alaposnak.

A hibás teljesítés körében mindenekelőtt a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltakat vizsgálta.

Megállapította, hogy a perben beszerezett adatok alapján kétségtelenül különbséget kell tenni talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelés között. A garázsfelhajtó csomópontjánál a talajnedvesség elleni szigetelés hibás, ugyanis a szigetelés függőleges lezárása elmaradt, így csatlakozik az épülethez a gépkocsifelhajtó, aminek megfelelő szigetelése nincs. Tényként rögzíthető az is, hogy a gépkocsilejáró viacolor térkőburkolatból készült homokfugázással. Ezen a homokfugán keresztül a felszíni vizek leszivárognak a burkolat alatti vasbetonlemezre, és a szigetelés tetején keresztül az épületig jut a víz. A felszíni vizek elvezetésére beépített ... folyóka hibája, hogy a folyóka folyásfeneke a vasbetonlemez szintje fölött helyezkedik el, így a víz épülettől elvezetésére a folyóka alkalmatlan. Mindezek mellett a gépkocsi felhajtó vasbeton rétege a szigetelésnél 1-2 centiméterrel magasabban van, így a víz az épületbe szivárog és nedvesedést okoz.

Mindezeket az elsőfokú bíróság J. Z. és T. N. tanúk vallomása, a F.-Sz. Bt.

infravörös thermovíziós mérése alapján állapította meg, tehát a rendelkezésre álló bizonyítékok az alperes tagadásával szemben bizonyítják a felperes perbeli állítását. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy bár az alperes hivatkozott arra, hogy ún. kent szigetelést alkalmazott, ezt a hivatkozását azonban cáfolja a perben beszerzett szakvélemény és az előzőekben említett tanúk vallomása is. B. P.

szakvéleményében rögzítette, hogy teljes bizonyossággal nem állapítható meg, hogy a vizesedés oka a nem megfelelő szigetelési mód kiválasztása, vagy a garázsbehajtó hibás csomóponti kialakítása. Az tényként rögzíthető, hogy a felperes által végzett javítást követően a korábbi helyeken már vizesedés nincsen. Ez is alátámasztja azt a korábbi szakértői megállapítást, hogy a vizesedés oka a felszíni vizek épületbe jutása. J. Z. szakértő véleményével a felperes bizonyította, hogy a szükséges javítás költsége 4.380.000 Ft. A szakértő eljárása pedig helytálló volt, amikor a felperes által adott munkafelsorolást árazta be, és erre megfelelő

kompetenciája is volt. Mindezek alapján került sor az alperes 4.380.000 Ft-ban marasztalására.

Egyebekben azonban az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak találta. Ebben a körben a Ptk. 310. §-ának a hibás teljesítéssel okozott kár megtérítésével kapcsolatos szabályait, továbbá a Ptk. 392. § (2) bekezdésének a vállalkozó figyelmeztetési kötelezettségére vonatkozó szabályait vizsgálta.

A lefolytatott bizonyítás alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes mint vállalkozó felhívta a felperes figyelmét a szigetelési problémákra, kérte kiviteli terv szolgáltatását is e körben. Mindezek mellett a talajmechanikussal és a tervezővel is egyeztetett a szigetelés körében. Az is megállapítható J. Z. szakértő véleménye alapján, hogy az ún. mély-dranázs elhagyása okozza a rétegvizek elvezetésének az elégtelenségét, és a pincei falazat ázását. Lényegében ez az állandó „vízben állás” okoz a felperesi ingatlanban értékcsökkenést. Az, hogy a mély-dranázs kiépítése elmaradt, az alperes terhére nem róható, így értékcsökkenésben sem marasztalható. Ezért az elsőfokú bíróság az értékcsökkenéssel kapcsolatos keresetet, mint alaptalant elutasította.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Kérte az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását.

Mindenekelőtt kiemelte, hogy helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy az alperes a Ptk. 392. § (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak maradéktalanul, mindenben eleget tett. Állította azonban, hogy J. Z. szakvéleményével a felperes javítási költség iránti igényét nem bizonyította. Mindenekelőtt sérelmezte, hogy a szakértői szemlén erre vonatkozó indítvány nélkül a tervezők is részt vettek, akiket a szakértő hívott meg a szemlére. A szakértő és a tervező korábbi kapcsolatának az eredményeként került sor erre a meghívásra és lényegében ez az oka a tervezési hiba kizárásnak. Márpedig a garázsbejáratnál is csupán talajnedvesség elleni szigetelés volt előírva, a tervek csupán ezt tartalmazták, ez viszont alkalmatlan volt arra, hogy ellenálljon a víznyomásnak és ez okozta a lakóépület nedvesedését. A perben korábban eljáró B. P. szakvéleményéből megállapíthatóan a tervező egyáltalán nem is számolt talajvíznyomással, és a hiba, a nedvesedés oka teljes bizonyossággal meg sem állapítható. Ilyen körülmények között téves az elsőfokú bíróságnak az alperes hibás teljesítésével kapcsolatos megállapítása.

Sérelmezte a marasztalás összegszerűségét is, ugyanis állította, hogy a felperes az általa megjelölt összeg ellenében talajvíznyomás elleni szigetelést készíttetett és nagyobb méretű folyóka elhelyezésére is sor került. A 4.380.000 Ft-os költségre egyetlen számla, vagy költségkimutatás sem áll rendelkezésre a perben és a költség összegét a javítandó szigetelés mérete sem teszi indokolttá. A felperes a per során bár hivatkozott számlák létrejöttére, ilyet azonban nem csatolt azzal, hogy azokat nem kívánja az alperes tudomására hozni. J. Z. szakértő a konkrét hibát szakvéleményében be sem határolta. Az alperes terhére elszámolt külékő- és földkitermelés, valamint annak visszatöltése oksági kapcsolatban a csomópont javításával nem is állhat. Álláspontja szerint a szakvélemény alkalmatlan arra, hogy

az ítélet alapjául szolgáljon, mivel abból nem állapítható meg, hogy pontosan milyen hiba elhárítására, milyen módszerrel, milyen anyagok felhasználásával, milyen munkanemek elvégzésével számolt a szakértő, továbbá az sem tisztázható, hogy hozzáadott értéket az elvégzett munka tartalmaz-e vagy sem. Sérelmezte, hogy azt a munkafelsorolást, amiből a szakértő dolgozott, az alperes nem ismerhette meg. Fenntartotta azt az elsőfokú eljárás során is előadott hivatkozását, hogy a felperes által e körben megjelölt összegben utólagos víznyomás elleni szigetelés kiépítése történt. Ezek a költségek pedig az alperes terhére nem róhatóak. Tehát a szakvélemény alapidokumentumainak az ellenőrizhetetlensége miatt a szakvélemény a felperesi kereset alátámasztására alkalmatlan. Mindezek alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását és a felperes első- és másodfokú perkoltségben történő marasztalását.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kiemelte, hogy a -2 szintre fel sem merült drain-rendszer tervezése, annak terepszint alatti mélysége miatt. Éppen ezért került sor a talajvíznyomás elleni védelem kialakítására, és soványbeton feltöltésre. A garázsbejáró javításakor víznyomás elleni védelem nem készült, ezt egyébként G.né dr. által készített szakvélemény is rögzíti. A garázsbejáratnál a folyókák a vizet elvezetik, a fedett részen tehát felszíni vizek nem gyűlnek össze. Nem volt titkolt az eljárás során a felperes által elvégzett javítási munka, a szakértő azokat költségelte be. A szakértő ezzel kapcsolatos költségelése a szakmai szabályoknak megfelel, és az ismert árak alkalmazásával ellenőrizhető is. Mivel a hiba a javításokkal véglegesen megszűnt, így nyilvánvaló, hogy az alperes hibás teljesítése folytán köteles a felperes számára a javítással kapcsolatos költségek megtérítésére.

A Pp. 253. § (3) bekezdésének a rendelkezése folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett, a felperes értékcsökkenés megfizetésével kapcsolatos kereseti kérelmét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést nem vizsgálta.

A fellebbezéssel érintett körben a fellebbezés alapos.

Mindenek előtt azt emeli ki a másodfokú bíróság, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet a régi Ptk. 306.§ (1) bekezdés a) és b) pontja alapján bírálta el. A régi Ptk. 306.§ (1) bekezdését a 2002. évi XXXVI. tv. 7.§-a módosította az elsőfokú bíróság által hivatkozottak szerint. A módosított rendelkezés 2003. VII. 1-től hatályos, és a rendelkezést az ezt követően kötött szerződésekre kell alkalmazni. A perbeli szerződést a felek 2003. június 27-én kötötték, ezért a perbeli követelés elbírálására a korábban hatályos Ptk. 306.§ (1) bekezdésének a rendelkezése irányadó.

Az elsőfokú bíróság korábban hozott 27.P.21.633/2008/33. számú ítéletét hatályon kívül helyező, 3.Pf.22.180/2010/2. sorszám alatti végzésben a másodfokú bíróság a megismételt eljárásra nézve egyértelműen rögzítette az elsőfokú bíróság számára,

hogy a megismételt eljárásban tisztázni kell, hogy az épület valamennyi helyen történő beázása a garázslejáró nem megfelelő vízlevezetésének kialakítására, valamint az épület és a garázslejáró csatlakozásának nem megfelelő kialakítására vezethető-e vissza, illetve a vizesedés a rétegvizek elvezetésének tervhányára tekintettel alakult-e ki.

A megismételt eljárásban a bíróság a fentiek tisztázására beszerezte a peres iratok közt 16. sorszám alatt B. P. szakértő által készített szakvéleményt, továbbá 42. sorszám alatt J. Z. által készített szakvéleményt, illetve ezen utóbbi szakértő 47. sorszám alatti kiegészítését és 48. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített szakértői nyilatkozatát.

Helytállóan utalt az alperes arra, hogy a B. P. által készített szakvélemény szerint, bár tény, hogy a vizesedés szigetelési hibajelenség, annak oka azonban ma már teljes bizonyossággal nem állapítható meg (16. sorszám alatti szakvélemény 5.4 pont). J. Z. által készített szakvélemény szerint az a tény, hogy a garáznál a tervezett drain nem épült meg, a pinceszinti nedvesedés egyik okozója (42. sorszám alatti szakvélemény 3. pont) és a hibás csomópont javítási ellenértékét a szakértő 4.380.000 Ft bruttó összegben határozta meg (42. sorszám alatti szakvélemény 17. oldal). A költségek kimunkálása körében a szakértő azt is előadta, hogy a felperes ígéretet tett arra, miszerint a szakértő részére átadott javítási munka felsorolást az alperesnek is meg fogja küldeni, illetve a szakértő 48. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozata szerint a felperest kérte a javításról készült kimutatás megküldésére azzal, hogyha a javítással kapcsolatos számla „titkos” akkor csak neki küldje azt meg a szakvélemény elkészítéséhez. Nem vitatta maga a szakértő sem, hogy az alperes ezt kifogásolta.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a perben beszerezett előbb hivatkozott szakvélemények alapján az alperes marasztalására a javítási költség körében lehetőség lenne.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt azt emeli ki, hogy a Pp. 3. § (6) bekezdésnek a rendelkezése szerint a bíróság köteles gondoskodni arról, hogy a felek minden, az eljárás során előterjesztett kérelmet, jognyilatkozatot, valamint a bírósághoz benyújtott iratot megismerhessenek és azokra a törvény által előírt határidőn belül nyilatkozhassanak. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés a kontradiktórius eljárás, mint alapelv érvényesülése körében a bíróság szempontjából fogalmaz meg kötelezettséget. Mindezek mellett az előbb hivatkozott eljárásjogi alapelv érvényesülését szolgálja a Pp. 119. § (1) bekezdésének a rendelkezése, amely szerint a felek, valamint azok képviselői a per iratait a per bármely szakaszában külön engedély nélkül megtekinthetik és azokról maguknak másolatokat (kivonatokat) készíthetnek.

Ilyen jogi szabályozás mellett tehát nincs arra lehetősége egyik peres félnek sem - a Pp. 119. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével -, hogy az őt terhelő bizonyítás körében a rendelkezésére álló esetleges okirati bizonyítékokat az ellenérdekű fél tudomására jutása nélkül csupán a szakértőnek bocsássa rendelkezésére a szakvélemény elkészítése céljából. Ez az eljárás ugyanis a már hivatkozott Pp. 3. §

(6) bekezdésének a polgári eljárás kontradiktórius jellegét alapelvi szinten rögzítő előírását sérti.

Ez egyúttal azzal a következménnyel is jár, hogy maga a szakvélemény az abban foglaltak ellenőrzésének lehetetlensége folytán a Pp. 182. § (3) bekezdése szerint olyan hiányos szakvélemény, ami az ítékezés alapjául nem szolgálhat. A szakértőtől ugyanis meg kell követelni mindazoknak a tényeknek az ismertetését, amelyeknek jelentőségük volt a szakértői vélemény meghozatalánál és amelyek szükségesek a szakértői vélemény helyességének ellenőrzéséhez (BH. 2005.147). A perben rendelkezésre álló 42. sorszám alatti szakvélemény azonban ezeknek a követelményeknek nem felel meg. Nem állapítható meg, hogy pontosan milyen anyagok ellenértékeként jelölt meg a szakértő 1.405.000 Ft-os nettó összeget, és pontosan melyek azok a munkanemek, amelyek ellenértéke nettó 2.100.000 Ft. Ezen hiányosságra tekintettel tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint mérlegelve arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az előzőekben hivatkozott szakvéleménnyel e körben keresete összecszerűségét bizonyította volna. A szakvélemény ugyanis az előzőekben ismertetett hiányosságok folytán a feltett kérdések megválaszolására alkalmatlan, ami viszont a bizonyítékok köréből történő mellőzését indokolja.

Mindezek mellett a felperes által kifogásolt hiba okát illetően a beszerzett szakvélemények közötti ellentmondás [16. sz. alatti szakvélemény 5.4 pont, 42. sz. alatti szakvélemény 3. pont] feloldása is elmaradt így a felperes által állított hibás teljesítés sem bizonyított.

A fentiekre tekintettel tehát a másodfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére keresete megalapozottságát a fellebbezéssel érintett körben nem bizonyította, így az elsőfokú bíróság ítéletét e körben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

Mivel az alperes a kereset teljes elutasítása folytán pernyertes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperesnek az elsőfokú és fellebbezési eljárásban felmerült költségei viselésére. Ezen költségek körében az ügyvédi munkadíjat a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésére figyelemmel állapította meg, elszámolva az alperes javára az általa előlegezett 200.000 Ft szakértői díjat.

Az állam által előlegezett költség viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2014. július 4.

Dr. Pestovics Ilona s.k. a tanács elnöke
Takácsné dr. Kükáló Judit s.k. előadós bíró
Dr. Sándor Ottó bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő