

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Perczel Márta ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Csiky István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperes ellen hibás teljesítésből eredő igény megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. január 18. napján kelt 23.P.28.576/2007/50. számú ítélete ellen az alperesek által 51. sorszám alatt előterjesztett és 70. sorszám alatt indokolt fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 123.800 (százhuszontháromezer-nyolcszáz) Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket 5.500.000 Ft, és ezen összeg után 2003. december 13. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Keresetét elsődlegesen jótállási, másodlagosan szavatossági kötelezettség teljesítése, harmadlagosan kártérítés címén terjesztette elő. Tényként adta elő, hogy az alperesek által felépített és tőlük megvásárolt ingatlanban a kivitelezésből eredő hibák miatt a javítási költség, illetve az értékcsökkenés a keresetben megjelölt összeg. A hibák kijavítását az alperesek felhívás ellenére nem végezték el.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felek adásvételi szerződést kötöttek, így jótállási kötelezettség nem terheli őket. A szavatossági igény elévült, de a hibás teljesítés ténye sem állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 4.952.688 Ft-ot és 806.137 Ft perköltséget, továbbá a Magyar Államnak külön felhívásra 297.000 Ft feljegyzett eljárási illetéket, a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására pedig 149.729 Ft előlegezett költséget. Megállapította, hogy 33.000 Ft eljárási illetéket, illetőleg 16.637 Ft előlegezett költséget az állam visel. A fentieket meghaladóan a keresetet elutasította.

Tényként állapította meg, hogy az I. és a II. rendű alperesek 2003. október 6. napján jogerős építési engedély alapján kezdték meg a perbeli ingatlanon kétlakásos lakóépület építését. 2003. október 27-én adásvételi előszerződés megnevezésű megállapodást kötöttek a felperessel mint vevővel a M. ... hrsz-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 2/4 tulajdoni illetősége, valamint az ingatlanon 2003. november 30. napjáig felépítendő 85 m² alapterületű társasházi ingatlanra vonatkozóan, amely szerint a vételár 14.500.000 Ft. Rögzítették azt is, hogy az előszerződés mellékletét képezi az ún.

megállapodási szerződés elnevezésű okirat, amelyben a felépítendő társasházi lakás részletezésre kerül. Ezen megállapodási szerződést a felek 2003. október 31-én kötötték meg, ebben az alperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a társasházi lakást a hozzá tartozó telekkel együtt kulcsrakészen 2003. november 30. napjáig átadják a felperesnek. Rögzítették a társasház műszaki paramétereit, ezt meghaladóan egyebek mellett azt is, hogy az alperesek a felperes kérése alapján egy kis kamra helyiséget készítenek és a lakás egyedi igények szerint készül, figyelembe véve a felperes kéréseit. Az alperesek 2003. november 14-én kapták meg a használatbavételi engedélyt a kétlakásos lakóépületre. 2003. november 14-én a felperes finanszírozó bankjának kérésére nyilatkozatot adtak ki, mely szerint az adásvétel tárgyát képező lakóingatlant értékesítés céljából építették. 2003. november 17-én a felek adásvételi szerződést kötöttek, mely szerint az alperesek 14.500.000 Ft vételár ellenében eladták az ingatlan 2/4 tulajdoni illetőségét, amely természetben az ott található 2. számú, 85 m² bruttó alapterületű, közművekkel ellátott lakást jelenti, a hozzá tartozó 304 m² területű telekrésszel. A 2003. december 8-án kelt adásvételi szerződés módosításban a felek a vételárat megosztották és a telek tekintetében 3.000.000 Ft-ban, a felépítmény tekintetében 11.500.000 Ft-ban határozták meg. A birtokba adás 2003. december 13-án történt. Ezt követően a lakás használata során jelentkező hibákat az alperesek javították, így javították a héjalást, a szennyvízátemelő berendezést, és festést végeztek mind a külső falon, mind a lakáson belül. A lakáson belüli festésnél **L. Z.** tapasztalta, hogy a falon hajszaárepedések vannak. A felperes és a szomszédos ingatlan lakója 2006. március 1-jén levélben jelezte az alpereseknek az észlelt hibákat, így a beázást, a telek területén a vizesedést, a padlástérben a két lakást elválasztó tűzfal hiányát, a nyílászárók felületének hibáját, illetve az egyes helyiségekben található repedéseket. 2006. szeptember 14-én a felek helyszíni bejárást tartottak, amelyről jegyzőkönyv készült. Ebben szintén feltüntették a penészesedést, vizesedést, a padlástérben lévő szarufa repedését, a talajvíz problémáját, hogy az ereszcatornából nem folyik le a víz és a szennyvízátemelő szivattyú elromlott. 2006. november 24-én a felperes megbízásából **K. K.** igazságügyi szakértő ténymegállapító szakvéleményt készített. Az ennek mellékletét képező fotódokumentáció mutatja a falakon található repedéseket. 2006. december 31-én **M-on** az Európai Makroszeizmikus Skála szerinti 6-os intenzitású földrengés volt. 2007. március 5-én a felperes bejelentette jótállási igényét az alperesekkel szemben. Az alperesek válaszukban kérték a hibák konkrét megjelölését, és vállalták javítási munkálatok végzését. 2007. március 14-én **K. K.** kiegészítő ténymegállapító szakvéleményt készített, majd a felek 2007. március 28-án helyszíni bejárást tartottak. **F. T.** az alperesek megbízása alapján 2007. április 20-án szintén ténymegállapító szakvéleményt készített. **K. K.** 2007. augusztus 29-én egy keresetmegalapozó szakvéleményt készített a lakóépület műszaki állapotáról. Az alperesek 2007. november 5-én tájékoztatták a felperest, hogy a lakóház javításának mekkora anyag- és munkadíja lenne, megjelölték a dréncsövezés várható költségeit is. A felperes az árajánlatot nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában elsődlegesen a felek közötti jogviszonyt vizsgálta annak a megállapítása végett, hogy az alpereseket terheli-e jótállási kötelezettség. Ebben a körben megállapította elsődlegesen a csatolt okiratok, továbbá a peres felek előadása és az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása alapján, hogy a 2003. október 27. napján kötött szerződés nem adásvételi előszerződés, hanem adásvételi szerződés. Tartalmazza ugyanis valamennyi elemét az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződésnek, amelyet a Legfelsőbb Bíróság a XXV. számú Polgári Elvi Döntésében lényegesnek tartott. Egyértelműen megállapítható belőle a szerződő felek személye, a tulajdonátruházási szándék, a vételár és az átruházandó ingatlan is. Nem volt akadálya annak, hogy a felek egy, a jövőben létrejövő társasházi lakás vételében állapodjanak meg, ez a szerződés megkötésekor már épülőben volt és a megállapodásban részletesen körülírták. Rögzítették, hogy az eladók 2003. november 30. napjáig építenek fel egy kétlakásos társasházat, vállalták, hogy a tulajdonukat képező telken felépítményt építenek és azt a felperes birtokába és tulajdonába adják. A 14.500.000 Ft-os vételár betöltötte a vállalkozói díj funkcióját is, amit alátámaszt, hogy a 2003.

december 8. napján kelt szerződésmódosításban a felek külön meghatározták a telek és a felépítmény vételárát. Az ún. megállapodási szerződés is egyértelműen tartalmazta a felépítendő épület körülírását, a 2003. november 14-én kelt alperesi nyilatkozat pedig alátámasztja, hogy a lakóingatlant értékesítés céljából építették. Mindezek alapján a felek adásvétellel vegyes vállalkozási szerződést kötöttek, így az I. és a II. rendű alpereseket mint az általuk épített új lakóépület vállalkozóit jogszabály alapján jótállási kötelezettség terheli. Utalt az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 248. §-ának (1) és (4)-(5) bekezdésére, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet 1-5. §-aiban foglaltakra, valamint a rég. Ptk. adásvételi szerződésre és vállalkozási, építési szerződésre vonatkozó szabályaira {rég. Ptk. 365. § (1) bekezdés, 389. § és 402. § (1) bekezdés}.

Ezt követően rögzítette, hogy a felperest terhelte a hiba tényének a bizonyítása, az alperest pedig annak bizonyítása, hogy a hiba a teljesítés után keletkezett. E körben a csatolt, **K. K.** által készített ténymegállapító magánszakvélemény, illetőleg annak kiegészítése, továbbá a keresetmegalapozó magánszakvélemény a felperes előadásának minősül, azonban jelentőséggel bír az ingatlan állapotát rögzítő dokumentáció miatt. A fotók igazolják, hogy az alperesek által hivatkozott földrengést megelőzően már fennálltak a repedések, és ezt támasztotta alá **L. Z.** tanúvallomása is, bár az ő véleménye szerint az új építésű házban a látott repedések megszokottak. A kirendelt Vörös Ottó igazságügyi szakértő szakvéleményét az elsőfokú bíróság lényegében aggálytalanként fogadta el. Ennek alapján megállapíthatónak látta, hogy a falon látható vízszintes repedések nem a földrengés következményei, hanem az YTONG falazóelemeknél gyakran előforduló problémát mutatják. Elfogadta a szakértő azon érvelését, hogy a földrengés előtt készített magánszakértői véleményben már rögzítésre és dokumentálásra kerültek a repedések, ezért azok nem a földrengésből származnak. Utalt arra, hogy a szomszédos lakásban eljáró Dr. **G. I.** és **V. A.** szakértők szembesítése Vörös Ottóval nem vezetett eredményre, mert a jelen perben kirendelt szakértő fenntartotta a szakvéleményében foglaltakat, de a szakvélemények között csak a Vörös Ottó által funkcionális okokból szükségesnek tartott padlástér elválasztás megítélése szempontjából volt különbség. **F. T.** és a dréncsövezést végző **F. J.** tanúvallomása alapján megállapította azt is, hogy a szivárgó építés és alapsövezés vonatkozásában kidolgozott költségekre nézve az alperesek kimentése eredményre vezetett. Nem volt ugyanis megállapítható, hogy a dréncsövezés körében a felperes vagy a szomszédos ingatlan tulajdonosa eszközölt-e változtatásokat. Újabb szakértő kirendelésére nem volt szükség, mert a kiegészített és pontosított szakvélemény alapján az alperesi teljesítés hibás volt a birtokba adás időpontjában.

2011. évi árszínvonalon a kijavítás bruttó költsége 4.082.688 Ft, amelyhez hozzáadva a II. osztályú értékcsökkenés 870.000 Ft-os mértékét az alperesek által fizetendő összeg 4.952.688 Ft. A kereseti kérelem a késedelmi kamat tekintetében nem volt alapos, mert a kijavítási költség jelenértéken került meghatározásra.

A kötelező jótállási idő alatt észlelt és bejelentett hibák miatt a jogosult a jogait peres úton az általános elévülési időn belül érvényesítheti, a jótállási idő nem igényérvényesítési határidő, hanem azt jelöli, hogy a jótállásra kötelezett milyen időtartamon belül köteles a dolog hibátlansága tekintetében fokozott helytállásra. Az adott esetben a jótállási határidő az alperesi teljesítéssel 2003. december 13-án kezdődött, ezt követően a felperes szóban több hibát bejelentett, az alperesek intézkedtek is a javítások érdekében. A felperes 2006. március 1-jén, majd szeptember 14-én jelezte ismételten a hibákat, a perben részletesen leírta és dokumentálta a bejelentések időpontját. A földem hőszigetelésének a problémáját 2006. december 13-án jelentette be, ez azonban csak **K. K.** 2006. november 24. napján elkészített szakvéleményében került napvilágra, azaz rejtett hibának minősül. Erre tekintettel a rég. Ptk. 326. §-ának (2) bekezdése értelmében a felperes menthető okból nem tudta érvényesíteni az igényét, azaz a kereseti kérelem 2007. november 23-ai benyújtásával nem késett el.

A perköltség körében az elsőfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányát 90-10 %-ban jelölte meg és ennek megfelelően osztotta meg a felek között a feljegyzett 330.000 Ft eljárási illetéket, valamint a 166.366 Ft állam által előlegezett költséget. Elszámolta perköltségként a Pp. 75. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes által a Mentor Építészmérnöki Irodának kifizetett 98.000 Ft-ot és az alperesek által előlegezett 33.000 Ft-ot. A felperes részére az ügyvédi munkadíjat a jogi képviselővel kötött megbízási szerződésben foglaltakkal szemben mérsékelt összegben határozta meg.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben kérték annak megváltoztatását és a kereset elutasítását. Kifejtették, hogy a felek között adásvételi szerződés jött létre és a felek jogviszonyát az adásvételre vonatkozó szabályok alapján kellett volna vizsgálni. A felperesek az ingatlant birtokba vették az ismert állapotban, ezért a kereset alaptalan. Az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen arra nézve kellett volna állást foglalnia, hogy milyen jogviszony jött létre a felek között. Az ingatlan vételára figyelemmel volt az épület állapotára és az esetleges hiányokra. A jóállási igényét a felperes elkésztetten érvényesítette, a marasztalás összege eltúlzott, figyelemmel a beépítetlen telek értékére. A szakvélemény megalapozatlan, az elsőfokú bíróságnak újabb szakértőt kellett volna kirendelnie.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes indokai alapján. Kiemelte, hogy a kirendelt szakértő szakvéleménye tételesen felsorolta az ingatlan vonatkozásában a hibákat, és meghatározta azok javítási költségét, illetve az értékcsökkenés összecsokkuságát. Kitért arra, hogy a vízszintes repedés nem lehet a földrengés következménye, a hibák a kivitelezésből erednek. Utalt arra is, hogy az általa felkért **K. K.** a pert megelőzően készült ténymegállapító szakvéleményéhez csatolt fotókkal alátámasztotta a repedések fennállását. Egyetértett azzal, hogy a kötelező jóállási idő alatt észlelt és bejelentett hibák vonatkozásában az általános elévülési időn belül érvényesítheti az igényét.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett a keresetet elutasító rendelkezése, ezt az ítéletábla a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján nem érintette.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a kirendelt szakértő szakvéleménye alapján kiegészíti azzal, hogy a kivitelezés hibái miatt szükséges a repedések, a falak és a válaszfalak javítása (belső vakolat hálózattal, falbekötés javítása, belső festés, tapétázás, járulékos elektromos munkák); a padlóburkolat cseréje (bontás, aljzatbeton, csempe, falburkolat, járulékos gépészet, szerelvények le és felszerelése); a padlástéri javítások elvégzése (hőszigetelés pótlása, ácsmunka javítása); a padlástér leválasztása (falazás, a tető szétválasztása); a fentiekhez kapcsolódó járulékos munkák elvégzése, valamint a műszaki tervek pótlása.

Az így kiegészített tényállásra tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak jogi indokolásával maradéktalanul egyetért, ezért a Pp. 254. §-ának (3) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel mutat rá csak a következőkre.

Az elsőfokú bíróság egyértelműen állást foglalt a felek között létrejött jogviszony vonatkozásában és helyesen állapította meg, hogy az adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés jött létre közöttük. Az alpereseket mint az általuk épített új lakóépület vállalkozóit jóállási kötelezettség terheli az 53/1987. (X.24.) MT rendelet értelmében. Ezen jogszabály 1. §-a alapján az építési tevékenységre

jogosult magánszemély az általa épített új lakóépületben lévő lakásoknak és lakóépületeknek meghatározott épületszerkezeteire és berendezéseire, a lakásokat kiszolgáló helyiségekre és részeikre jótállást köteles vállalni. A 3. § értelmében a jótállási jogokat a lakás tulajdonosa a vállalkozóval szemben érvényesítheti. Mindezek alapján az alperesek megalapozatlanul érveltek a fellebbezésükben azzal, hogy a jogviszony adásvételi szerződésnek minősítése esetén nem kötelesek jótállásra. Nem hivatkozhatnak arra sem, hogy a felperes az ingatlant szabályszerűen birtokba vette a megismert állapotban, hiszen a hibák később jelentkeztek, ezeket a felperes a jótállási idő alatt észlelte és az ebből eredő igényét megfelelő időben érvényesítette, amire a birtokba adástól számított általános elévülési időn belül lehetősége volt. A perben kirendelt szakértő a felperesnek a magánszakértői vélemény alapján előterjesztett keresetét lényegében alátámasztotta. Az alperesek nem jelöltek meg a fellebbezésben olyan okot, amely a kirendelt szakértő szakvéleményének megalapozatlanságát alátámasztaná, illetőleg újabb szakértő kirendelését indokolná.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelenül fellebbező alpereseket a felperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2015. június 10.

. Pestovics Ilona s.k.

a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.

előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő