

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Oláh és dr. Horváth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth László ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve I.r. és II.rendű felperes neve II.r. felpereseknek** a Szigeti és Raszler Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szigeti József ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve I.r. és I.rendű alperes neve -né II.r. alperesek** ellen szavatossági igény érvényesítése iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2007. április 27. napján kelt 1.P.21.004/2006/14. sorszám alatti végzésével kijavított, 2007.április 27.napján kelt 1.P.21.004/2006/12. sorszám alatti ítéletével szemben az alperesek által 16. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a kijavított elsőfokú ítélet fellebbezett részét részben megváltoztatja, az alpereseket terhelő marasztalás összegét 888.385.- (Nyolcszáznyolcvannyolcezer-háromszáznyolcvanöt) forintra és ennek az elsőfokú ítéletben meghatározott kamataira leszállítja.

Az alperesek elsőfokú perköltségben való marasztalását mellőzi.

Az alpereseket terhelő, az államnak fizetendő elsőfokú feljegyzett illeték összegét 53.300.- (Ötvenháromezer-háromszáz) forintra, a felpereseket terhelő elsőfokú feljegyzett illeték összegét 90.700.- (Kilencvenezer-hétszáz) forintra felemeli, egyéb fellebbezett részét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek a felpereseknek 10.000.- (Tízezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s:

Az alperesek újsághirdetésére jelentkezve a felperesek többször megtekintették az alperesek tulajdonában álló, értékesíteni kívánt, "**Helység**"1.... szám alatti - 1962-ben épült és 1988-ban bővített és felújított - családi házas ingatlant. A vételi szándékkal rendelkező felperesek

a megtekintések során igénybe vették az épületgépészeti- és ingatlanforgalmi szakkérdésekben jártas ismerősük - "A" - segítségét is, aki a felperesek kérésére megbecsülte a lakóház felújításának várható kiadásait. A felek az ingatlan átruházására 2004. április 1. napján adásvételi előszerződést kötöttek, melyben a vételárát 44.750.000,- forintban határozták meg. Az előszerződés 9.pontjában az ügyletkötő felek kijelentették, hogy az eladók az ingatlant a vevők részére bemutatták, azt a vevők építési szakértővel együtt megtekintették, így állapotát ismerik és azt utóbb sem kifogásolják. Az előszerződés alapján a felek az adásvételi szerződést 2004. május 18. napján kötötték meg, melyben a vevő felperesek kijelentették, hogy az ingatlant megtekintett és általuk ismert állapotban vásárolják meg. A felperesek az ingatlan birtokába - az adásvételi szerződésben kikötött 2004. július 15-i dátumtól eltérve - 2004. október 20. napján léptek.

A felperesek - a részben - megismételt eljárásban módosított és fenntartott keresetükben 1.043.248,- forint tőke, valamint annak a 2004. október 20. napjától járó késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket.

Kereseti előadásuk szerint az alperesek a házaspár ingatlan többszöri megtekintését követően azt a tájékoztatást adták, hogy az udvar felőli előtér WC felőli oldala szelep-meghibásodás miatt vizesedett, melyet már el is hárítottak. A garázs alatti pince a garázssablak nyitva hagyása és ott az eső beesése miatt nedvesedik, a tetőtéri szigetelés pedig 10 cm vastag közetgyapotot. Állították, hogy a tetőtér-beépítés feletti padlástér megtekintésére nem volt lehetőségük. Birtoklérésüket követően azonban több - a rendeltetésszerű használatot érintő, a létesítéskori műszaki előírások figyelmen kívül hagyásából eredő és az épület korával, természetes elhasználódásával össze nem függő - meghibásodást észleltek. Így azt, hogy a csapadékvíz elvezetése a szennyvízcsatornába van bekötve; az udvari térburkolat esésének hibás kivitelezése miatt a lakóház fala ázik; a WC lefolyócső hibája miatt a lakóház belső fala nedvesedik; a tetőtéri födém hőszigetelése nem az építési tervek szerint történt; a földszinti szobák padlószigetelése hiányzik; a víz- és gázbekötés szabályellenesen az épület alatt található, illetve a tetőtéri vasbetonkoszorú külső szigetelése elmaradt, mely hőhidasságot okozhat.

A megismételt eljárásban a felperesek hangsúlyozták, hogy az előzetes megtekintések során az érdeklőkben eljáró, szakértelemmel rendelkező "A" nem az átruházott lakóház ingatlan esetleges hibáinak feltárása érdekében járt el, hanem az épületre fordítandó további kiadások becslésére kapott megbízást. Rámutattak, hogy az alpereseknek a lakóépület 1988. évi átalakítása során ki kellett volna küszöbölniük a létesítéskori műszaki előírások figyelmen kívül hagyásából eredő épület-hibákat. Ezért módosított keresetükben - a kiegészített igazságügyi szakértői véleményben kimunkált - kijavítási költség megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket azzal, hogy a szigeteletlen vasbeton koszorú hibája miatt árleszállítást kértek.

Az alperesek módosított ellenkérelmükben a felperesek keresetét - a csapadékvíz-elvezetés szabálytalan bekötéséből eredő követelés erejéig (74.764,- forint) - elismerték, míg ezt meghaladóan kérték a kereset elutasítását. Előadták, hogy a felperesek az ingatlan késedelmes birtokbavételéig hat-hét alkalommal tekintették meg az ingatlant szakértő

közreműködésével, ezért annak hiányosságait felismerhették, tudhatták, hogy közel 50 éves, felújított - de: felújításra is szoruló - épülettel ellátott ingatlant vásárolnak, ezentúl pedig az épület hiányosságairól az alperesek a felpereseket legjobb tudásuk szerint tájékoztatták. Ezért is rögzítették mind az előszerződésben, mind az adásvételi szerződésben, hogy a vevők megtekintett, ismert és utóbb nem kifogásolható állapotban vásárolnak. Azzal érveltek, hogy a kiegészítő igazságügyi szakértői vélemény szerint a felperesek által kifogásolt több hiányosság a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza. A felperesek által elvégezni szándékolta teljes külső dryvit hőszigetelés pedig megszünteti a vasbeton-koszorú hőhidasságának veszélyét.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott, kijavított ítéletével egyetemlegesen kötelezte az alpereseket 1.041.762,- forint tőke, valamint annak a 2004. október 26.napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és 92.500,- forint perköltség felperesek javára történő megfizetésére, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában a Ptk.305.§. (1), (3) bekezdése és 305/A.§. (1) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy az alperesek szavatossági felelőssége fennáll-e az adásvételi szerződéssel átruházott használt lakóházas ingatlan rejtett hibáiért, függetlenül attól, hogy - az előszerződés és az adásvételi szerződés okiratában foglaltak szerint - a felperesek a lakóépület állapotát építési szakértő igénybevételevel előzetesen megismerték. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az előszerződési- és szerződési kikötés folytán a felperesek tartoztak azt bizonyítani a perben, hogy a ház as ingatlannak vannak olyan - szavatossági felelősség alá eső - hibái, melyeket nem ismertek, illetve nem ismerhettek meg a hiba rejtettsége, avagy annak folytán, hogy az alperesek a hiba megismerésétől, megismerhetőségétől a felpereseket elzárták. Az elsőfokú bíróság a kiegészített igazságügyi szakértői véleményt elfogadva megállapította, hogy egyes hibák (a csapadékvíz elvezetésének módja, az épület alatti víz- és gázbekötés, a földszinti padlószigetelés elmaradása és a szigeteletlen vasbetonkoszorú) a létesítéskori műszaki előírások figyelmen kívül hagyásából, illetve abból eredtek, hogy azokat az 1988-as átalakítás során sem küszöbölték ki. A tetőtéri hőszigetelés tekintetében úgy értékelte, hogy annak hiányossága az átalakításkori hibás kivitelezés eredménye, melyért szintén az eladó alperesek felelnek, ugyanis a felperesek az előzetes megtekintés során a padlósteret nem tudták megtekinteni. A módosított kereset alapján az elsőfokú bíróság a vasbetonkoszorú szigeteletlensége miatt 447.500,- forint árleszállítást tartott indokoltnak az igazságügyi szakértői vélemény alapján, kifejtve, hogy nem érinti a felperesek szavatossági igényét az, hogy a teljes épület hőszigetelését elvégezni tervezték. A további hiányosságok miatt az elsőfokú bíróság a kiegészítő szakvélemény alapján 594.262,- forint kijavítási költséget határozott meg. Alaptalannak tartotta az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét az udvari térburkolat hibája alapján, mivel ezt a hibát a felperesek a szerződéskötést megelőzően megismerhették.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása és a felperesek keresetének - 74.764,- forint marasztalási tőkeösszegeen túli - elutasítása iránt

A fellebbezés indokolása szerint az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményéből téves jogkövetkeztetést vont le atekintetben, hogy az

alpereseket mely hibák tekintetében terheli szavatossági felelősség. Úgy értékelték, hogy a szakvéleményben szereplő hiányosságokat a felpereseknek a szerződéskötést megelőzően ismerniük kellett, mivel az átruházott házas ingatlant az általuk felkért szakértő igénybevételeivel tekintették meg. Másrészt a hiányosságok egy része - mint: a tetőtéri hőszigetelés hiányossága, a vasbetonkoszorú hőhidassága és a földszinti padlószigetelés hiánya - a rendeltetésszerű használatot a szakvélemény szerint nem érinti, és a felpereseknek az általuk tervezett felújítás során - a használatbavételi engedély kiadásához - valamennyi hibát ki kell küszöbölniük.

Az alperesek kifogásolták a fellebbezésükben azt is, hogy a betonkoszorú szigetelésének hiánya körében az elsőfokú bíróság árleszállítás címén a felpereseknek 447.500,- forintot ítélt meg, függetlenül attól, hogy az igazságügyi szakértő szakvéleményében meghatározta a hiba kijavításának költségét 294.123,- forintban. Érthetetlennek nevezték, hogy az elsőfokú bíróság miért marasztalta az alpereseket árleszállításban, amikor a felperesek már ki is javították a hibát.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltségben marasztalását indítványozták. Ellenkérelmükben részletesen kifejtették, hogy az elsőfokú ítéletben meghatározott hibákat a létesítéskori jogszabályi előírások figyelmen kívül hagyása, valamint kivitelezési hibák okozták, melyekért az alperesek tartoznak felelősséggel. Utaltak arra, hogy a vasbetonkoszorú hőhidassága tekintetében az elsőfokú eljárás során keresetüket módosították és árleszállítás iránti kérelmet terjesztettek elő.

A felperesek a fellebbezési eljárás során - a vasbetonkoszorú hőhidassága tekintetében - keresetüket ismét módosították (Pp.247.§. (1) bekezdése), úgy, hogy ezen hiba miatt - elsődlegesen - továbbra is árleszállítást igényeltek, azonban - annak teljesíthetatlensége esetén, másodlagosan - a kiegészített szakértői véleményben kimunkált 294.123,- forint kijavítási költség megtérítését kérték.

A fellebbezés részben - a vasbeton koszorú hőhidassága miatt választható szavatossági jog tekintetében - alapos, nagyjából azonban alaptalan.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a részben megismételt eljárás során a felperesekre átruházott családi házzal beépített használt ingatlan kellékhibái tekintetében a tényállást helyesen állapította meg, és túlnyomórészt helytállóan határozott a hibás teljesítés következményeként a felpereseket megillető kijavítási költség alperesek általi megtérítéséről. Tévedett viszont az elsőfokú bíróság abban, hogy a vasbeton koszorú szigeteteletlensége miatt a vevő felperesek az árleszállítás szavatossági jogát gyakorolhatják.

Az elsőfokú bíróság a felek közötti adásvételi szerződés (Ptk.365.§. (1) bekezdése) megkötésének időpontjára figyelemmel a felperesek alperesi hibás teljesítésre (Ptk.305.§. (1) bekezdése) alapított keresete elbírálásánál helytállóan alkalmazta a Ptk.305/A.§. (1) bekezdését. Ezen törvényhely első mondata szerint, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági

felelősség alól. A jogszabályhely alapján a dologszolgáltatást teljesítő kötelezett tartozik azt bizonyítani, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, avagy - figyelemmel a szerződéskötés körülményeire, illetve az átruházott dolog sajátosságaira - a hibát ismernie kellett.

Helyesen foglalt ugyanakkor állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben is, hogy jelen esetben a Ptk.305/A.§.(1) bekezdésében meghatározott bizonyítási teher átfordult, mivel a felperesek az adásvételi szerződés szerint az ingatlant „megtekintett, általuk ismert és utóbb sem kifogásolható állapotban” vásárolták, illetve az adásvételi előszerződésben úgy nyilatkoztak, hogy az ingatlant „építési szakértővel együtt megtekintették, így állapotát ismerik és ezt utóbb sem kifogásolják”; szem előtt tartva azt is, hogy a peradatok szerint a szakértő közreműködésével történő megtekintés ténylegesen meg is valósult. Így az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a Pp.164.§. (1) bekezdése alapján a felperesek tartoztak azt bizonyítani, hogy a házas ingatlannak vannak olyan - szavatossági felelősség alá eső - hibái, amelyeket a felperesek nem ismertek, illetve nem ismerhettek meg a hiba rejtettsége, vagy annak folytán, hogy az alperesek a hiba megismerésétől, megismerhetőségétől őket elzárták. A megismételt eljárás alatt kiegészített szakértői bizonyítás során pedig az elsőfokú bíróság a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően (BH.1995/212., BJD.2003/66., Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.22.199/1997/2., Pfv.IV.20.340/1998.) vizsgálta, hogy a kifogásolt kellékhibák függetlenek-e az épület korától és az azzal összefüggő természetes elhasználódástól; illetve a létesítéskori műszaki előírások, szabványok figyelmen kívül hagyásából származnak-e. Azt pedig az elsőfokú bíróság az aggálymentes építész igazságügyi szakértői vélemény alapján szintén helyesen állapította meg, hogy a felperesek a kifogásolt hibák nagyobb részét (a csapadékvíz elvezetésének módját, az épület alatti víz- és gázbekötést, a földszinti padlószigetelés elmaradását, a szigetetlen vasbeton koszorút és a tetőtéri 10 cm-es hőszigetelés elmaradását) kellően gondos, szakértőt igénybevevő megtekintések mellett sem ismerhették fel, illetve azok a létesítéskori műszaki előírások (döntően: a 2/1986.(II.27.) ÉVM. rendelettel kiadott OÉSZ.) és szabványok figyelmen kívül hagyásából, valamint átalakításkori hibás kivitelezésből eredtek. Így az alperesek fellebbezésükben megalapozatlanul állították, hogy ezeket a hibákat a felpereseknek a szerződéskötéskor ismerniük kellett.

Azt is kellő alap nélkül kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság olyan hiányosságok tekintetében is megállapította az alperesek hibás teljesítését, amelyek - a kiegészített szakértői vélemény szerint - a használt lakóházas ingatlan rendeltetésszerű használatát nem érintik. Az alperesek fellebbezési érvelése annyiban helytálló, hogy a kölcsönös szolgáltatási kötelezettséget előíró szerződés alapján szolgáltatott dolognak - a teljesítési kötelezettség general clausulája (Ptk.277.§. (1) bekezdése) szerint - alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra. A hibás teljesítés - mint szerződésszegés - viszont azt jelenti, hogy a valamelyik fél által vállalt szolgáltatás nem felel meg a jogszabályban előírt, avagy a szerződésben külön meghatározott minőségi követelményeknek (Ptk.305.§.(1) bekezdés), azaz: az általános rendeltetési, használhatósági célon túl a jogszabályok, illetve a szerződés szintén előírhatnak olyan minőségi követelményeket, melyek megszegése csakúgy hibás teljesítésnek minősül.

Így a kiegészítő szakértői vélemény jelen esetben meghatározta az OÉSZ azon előírásait, valamint azokat a szabványokat, melyeknek az alperesek által szolgáltatott lakóház egyes épületrészei - és szerkezetei nem feleltek meg, ezért azok vonatkozásában az alperesek hibás teljesítése fennáll.

Arra viszont az alperesek helytállóan hivatkoztak, hogy a felperesek jelen esetben a vasbetonkoszorú szigetetlensége miatt az árleszállítás szavatossági jogát - a Ptk.306. §. (1)-(2) bekezdésében meghatározott feltételek igazolása hiányában - nem gyakorolhatták. A 2003. július 1. napját követően kötött szerződések esetén ugyanis a jogosult - a korábban hatályban volt rendelkezésekkel szemben - a Ptk.306.§-ának módosított szabályai szerint csak a törvényben meghatározott sorrendben és feltételek szerint érvényesítheti az egyes szavatossági jogait. A jogosult - első lépcsőben - a Ptk.306.§. (1) bekezdés a./pontjában rögzített kijavítást vagy kicserélést igényelhet; míg a 306.§. (1) bekezdés b./ pontjában szabályozott - második lépcsős - árleszállítást csak akkor, amennyiben igazolja, hogy a 306.§. (1) bekezdés a./, b./ pontjaiban és (2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint kijavítást, kicserélést nem igényelhet. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.778/2007/4., Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.388/2005/3.)

A felperesek az elsőfokú eljárásban ezeknek a feltételeknek a fennállását nem igazolták, így az elsőfokú bíróság a vasbetonkoszorú hibája miatt tévesen ítelt meg 447.500,- forint árleszállítást. A felperesek azonban a másodfokú eljárásban keresetüket ezen kellékhiba miatt ismét módosították, és másodlagosan - az igazságügyi szakértő által szintén kimunkált - 294.123,- forint kijavítási költség (Ptk.306.§. (3) bekezdés) megtérítését igényelték. Ez a keresetváltoztatás a másodfokú eljárásban a Pp.247.§. (1) bekezdés a./ pontja alapján megengedett, mivel a jogosult a választott szavatossági jogról - akár eshetőlegesen is - mindaddig áttérhet (Ptk.306/A.§.), míg a szavatossági igény tekintetében a bíróság jogerős határozatot nem hozott (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.017/2007/5.). A hiba kijavításának költségeiben pedig a kötelezett alperesek a Ptk.306.§ (3) bekezdése alapján maraszthalhatóak.

Végül nem értett egyet az ítéltábla az alperesek fellebbezése azon érvelésével sem, hogy az alpereseket mentesítené a hibás teljesítés következményei alól az, hogy a felperesek a vételt követően végzett átalakítás és felújítás során - a használatbavételi engedély kiadásához - kénytelenek kiküszöbölni valamennyi épület-hibát. A Ptk.305.§. (1) bekezdése szerint ugyanis az alperesek által átruházott lakóházas ingatlannak a teljesítés idején kell megfelelnie a jogszabályi- és szerződési kellékeknek, az igazolt kellékhiány miatti objektív helytállási kötelezettséget (Ptk.305.§. (3) bekezdés) pedig nem érinti a jogosultak által a teljesítés után végzett - és a hibákat esetlegesen kiküszöbölő - korszerűsítés, felújítás.

Ezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete megfellebbezett részét a Pp.252.§. (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva az alpereseket terhelő marasztalás összegét 888.385,- forintra, valamint annak az elsőfokú ítéletben meghatározott késedelmi kamataira leszállította. (294.123,- forint kijavítási költség a vasbetonkoszorú hőszigetelésének hiánya miatt + 594.262,- forint egyéb javítási költség = 888.385,- forint.)

Az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása kiterjedt a felperesek személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték és az elsőfokú perköltség viselésére is.

A megismételt eljárás során a bíróságnak a felperesek épülethibák miatt előterjesztett szavatossági keresetéről kellett határoznia, melynek tárgyának értékét a felperesek eredeti keresete (2.400.000,- forint és járulékai) határozta meg (Pp.24.§. (1) bek.), annak utólagos leszállítása a per tárgyának értékét és az illetékalapot nem érintette (Itv.41.§. (2) bek.). A le nem rótt kereseti illeték összege ezért az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott 69.400,- forinttól eltérően 144.000,- forint volt (Itv.42.§. (1) bekezdés a./ pont), melyet a felek között a pernyertesség-pervesztesség arányában kellett megosztani (Pp.78.§. (1) bekezdés, 81.§. (1) bekezdés). Ez az arány az alperesekre kedvezőbb 37/63 %-os arányban határozható meg, így a felperesek 90.700,- forint, míg az alperesek 53.300,- forint feljegyzett kereseti illetéket tartoznak megfizetni külön felhívásra (Pp.253.§. (3) bekezdés).

A felperesek az elsőfokú eljárás során 229.916,- forint szakértői díjat előlegeztek, míg a megelőző másodfokú eljárás során a felperesnél 34.000, forint, az alperesnél

102.100,- forint perköltség merült fel. A felek jogi képviselőjével az elsőfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat az ítélet tábla a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet (R) 3.§. (2), (6) bekezdései alapján az Áfa-val növelt 115.200,- - 115.200,- forintban határozta meg. A felperes az így számítható 379.116,- forint elsőfokú perköltségéből - részleges pernyertessége figyelemmel - 140.273,- forint, míg az alperes a 217.300,- forint elsőfokú perköltségéből 136.900,- forint megtérítésére tarthat igényt; mely összegek között számottevő különbség nincs, ezért az elsőfokú eljárás során felmerült költségeit mindkét fél maga tartozik viselni (Pp.81.§. (1) bekezdés II. mondat).

A fellebbezési eljárás pertárgyértéke 966.988,- forint volt, a felperes másodfokú pernyerése 85/15 %-os arányban határozható meg. Az ítélet tábla a felek másodfokú képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat az R. 3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján az Áfa-val növelt 24.000,- - 24.000,- forintban állapította meg. Az ítélet tábla a másodfokú pernyerés arányára, valamint az alperes által lerótt fellebbezési illeték összegére figyelemmel az alpereseket egyetemlegesen kötelezte (Pp.82.§. (1) bekezdés) 10.000,- forint másodfokú perköltség felperesek javára történő megfizetésére.

Győr, 2008. évi február hó 6. napján

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Ferenczy Tamás sk.**
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelül

kiadó: