

A ...-i Törvényszék ... (...) ügyvéd által képviselt ... (... szám alatti lakos) felperesnek - ... (...) ügyvéd által képviselt ... (... szám alatti lakos) alperes ellen hibás teljesítésből eredő követelés és járulékaik megfizetése iránt indult perében a ...-i Járásbíróság 2014. január 3. napján ... szám alatt meghozott ítélete ellen az alperes részéről 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A ...-i Törvényszék az járásbíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 114.300.- (Száztizennégyezer-háromszáz) forint fellebbezési perköltséget.

Az ítélet ellen további fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 3.656.320.- forint tőkét, valamint ezen összeg után 2009. október 1. napjától kezdődően számított késedelmi kamatot és 1.195.937.- forint perköltséget. Felhívta a Gazdasági Hivatal letétkezelőjét, hogy az... tételszám alatt elnöki letétbe helyezett 150.000.- forintból fennmaradó, 120.663.- forintot - a jogerő bevétele nélkül - utalja vissza ... letevő részére.

Az általa megállapított tényállás szerint a peres felek között 2006. szeptember 20-án vállalkozási szerződés jött létre a ... szám alatt építendő családi ház szerkezetépítési munkálataira. A felperes építési tervvel és jogerős építési engedéllyel rendelkezett. Az építési engedély szerint az építési és bontási munkákat csak az Országos Településrendezési és Építési követelmények előírásainak, valamint a határozattal engedélyezett helyszínrajznak és műszaki terveknek megfelelően szabad elvégezni. A kivitelezőnek kötelezettsége építési naplót vezetni, azt állandóan a munka helyszínén tartani, és az ellenőrző hatóság rendelkezésére bocsátani. A felek a szerződésben a munkálatok várható befejezésének időpontját 2007. május 3. napján, a vállalkozói díj összegét pedig 5.000.000.- forint + Áfában határozták meg. A vállalkozói díj a felperes részéről 2007. április 24. napján teljes egészében kifizetésre került.

A felek között 2007. október 5-én újabb vállalkozási szerződés jött létre az érintett családi ház udvarának betonozására, járda építésére, lábazat szigetelésére és kövel való burkolására 2.150.000.- forint + Áfa vállalkozói díjért. A munkálatok befejezésének várható időpontját 2007. december 20. napján határozták meg. Az alperes mindkét vállalkozási szerződésben elsőosztályú minőségben vállalta a munkák elvégzését. A munkálatok részéről elvégzésre kerültek, a munkát átadta, és a felperessel elszámolt.

A felperes először 2008. augusztusa körül tapasztalt az épületgépészeti valamint lépcsőházi szinten erős vizesedést, amit azonban személyesen az alperessel közölni nem tudott, mert őt nem érte el. 2009. februárjában a felperes szakembert kért fel a hiba felmérésére, aki azt állapította meg, hogy a vizesedést a szigetelés szakszerűtlen elvégzése okozza. Ennek ismeretében a felperes 2009. január 29. napján levélben jelezte az alperes felé a hibát, aki március 31-én kelt válaszelevelében a hiba kijavítását nem vállalta, álláspontja szerint a felperes által visszatartott 200.000.- forint a teljes javítási költséget fedezi.

Ezt követően a felperes 2009. májusában megbízta a ...-t a szigetelés kijavításával. A Kft. az épület pince szintje és az oldalfalak mentén jelentkező vízbetörést, vízbeszivárgást nyomás alatti injektálással szüntette meg. Az oldalfalakon és az aljzatbetonon négy-négy réteg cementiszapos vízzáró bevonatot készített. Ehhez az oldalfalakról a vakolatot le kellett verni szerkezetiszta felület kialakítása érdekében. A vízszintes és függőleges csíkok csatlakozásainál, a vízzárás fokozása érdekében 30 cm kiterített szélességű, negatív oldalú cementbázisú rugalmas habarcs szigetelést készítettek. A gépészeti térben a meglévő zompba utólagosan egy acélzsompot helyeztek el, amelyhez peremes csatlakozással folytonosították a bitumenes lemezszigetelést. Ezt a teljes mélyített részben végezték el, felvezetve az oldalfalakra is, 20 cm vastag vasbeton leterhelő ellenszerkezetet és 15 cm falvastagságú oldalfalat építettek a hidrosztatikai nyomás felvételére, majd a teljes felületen a beton és szigetelés elbontást elvégezték és új két rétegű modifikált poliészterfátyol betétes, modifikált bitumenes lemez beépítését valósították meg, a terven is szereplő 15 cm vastagságú vasbetonlemez ellenszerkezettel. Az így elkészült rétegrendet körben a falakra is felvezették a talajvízszint síkjáig, valamint az egy szinttel feljebb lévő kazánházban is javításokat végeztek injektálással. A kft. az általa végzett munkálatokról 3.856.320.- forint összegű számlát állított ki, amit a felperes kiegyenlített.

A felperes keresetében 3.856.320.- forint tőke és ennek 2009. január 29-től a kifizetésig járó törvényes mértékű kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 305. § (2) bekezdése, valamint a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében, mely alapján a rendelet 1. számú mellékletének g.) pontja szerint a jótállási kötelezettség kiterjed a lakóépület szigetelésére is. Hivatkozott továbbá még a Ptk. 306. § (1) és 307. § (1) bekezdésében foglalt szabályokra is.

A 2010. június 10. napján kelt beadványában a felperes keresete jogcímét módosította és az alperest a Ptk. 310. §-a alapján kérte kötelezni a hibás teljesítési munkákból eredő kára, azaz 3.856.320.- forint, mint javítási költség megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a vállalkozási szerződésben foglalt munkálatokat a felperes által biztosított terveknek, anyagoknak és technológiai előírásoknak megfelelően készítette el. A felperes keresetét mint jogalapjában, mint összecszerülésében vitatta, a kárfelelősségét nem ismerte el.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy az alperes alvállalkozót nem vett igénybe, a munkálatokat saját alkalmazottjaival végezte. Az építkezésnél építési naplót nem vezetett, felelős műszaki vezető részére megbízást nem adott. A kivitelezési munkáit ... építész-tervező, mint felelős műszaki vezető ellenőrizte. A vasalatokat pedig a betonozás előtti fázisban ... statikus ellenőrizte. Mindketten többször jártak kint az építkezésen. Kiviteli terv a munkálatok végzéséhez nem készült, rendelkezésre állt azonban egy talajmechanikai szakvélemény, mely szerint a földmunkák során talajvíz, illetve rétegvíz szivárgással nem kellett számolni.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértővel nem volt ellenőrizhető, hogy a szigetelés az engedélyezési tervnek megfelelően készült-e el, ugyanis a szakértő nem tartotta indokoltnak feltárás céljából bontás elvégzését. Ezzel kapcsolatos adatok egyedül a ... Kft. által a javításokat megelőzően végzett pontfúrás adataiból álltak rendelkezésre. Az alagsori gépészeti helyiséggel kapcsolatban, ugyancsak a Kft. által végzett feltárással alapozva erősítette meg, hogy ebben a helyiségben 16 cm vastag betonréteg és egy réteg szigetelőlemez volt található, a bűvőtérben pedig 7,5 cm vastag aljzatbeton és egy réteg szigetelőlemez. Megállapította azt is, hogy a bűvőtérben nem készült a szigetelés fölött 15 cm-es monolit vasbeton lemezalap, helyette 7,5-8 cm-es betonréteg került

kialakításra. A szigetelésre nem került vasalás, így a szigetelőlemez védelmére a ... lemez alkalmazása elmaradhatott, azonban a lemezvédelemmel kapcsolatban tényként mindössze annyi volt megállapítható, hogy erre a célra beépített réteg nem volt látható. Megállapította a szakértő azt is, hogy az alkalmazott egy rétegű szigetelőlemez víznyomás elleni védelemre nem elégséges, a talajnedvesség elleni védelmet az egy rétegű összeérő szigetelés biztosítja, a talajvíz elleni védelmet viszont nem. Megállapította azt is, hogy a kivitelezés nem a tervek szerint készült. Későbbiekben akként nyilatkozott, hogy a vizesedés a szigetelés hibás voltára utal, de az más okból is bekövetkezhetett.

A rendelkezésre álló szakértői vélemény és a meghallgatott tanúk nyilatkozata alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes lakóingatlanának vizesedése részben az alperes szakszerűtlen munkavégzésének, részben tervezési hibának a következménye. Mivel azonban a kivitelezőnek kötelezettsége a terv megvizsgálása, és amennyiben azt célszerűtlennek, vagy szakszerűtlennek ítéli meg, arról a megrendelő figyelmeztetése, ezért az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a kivitelezőnek - legalábbis részben - kellő gondosság mellett fel kellett volna ismernie a tervezési hibát és a helyszínen tapasztalnia kellett a talajvíz nyomását is, ezért felelőssége a felperesnél bekövetkezett kárért fennáll. Összecszerűségében elfogadta a ... Kft. által kibocsátott számla összegét.

Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a felperes keresetének az elutasítását kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ... felelősségét nem tárgyalta, ugyanakkor az alperes felelősségét a Ptk. 392. § (3) bekezdés alapján megállapította. Álláspontja szerint a perben nincs olyan megállapítás, hogy a terv elkészültekor vagy a kivitelezés során bármikor nyilvánvalóvá vált volna, hogy a terv nem alkalmas az épület megfelelő szigetelésének a biztosítására. A Ptk. 392. §-ában foglaltak pedig csak akkor alkalmazhatók a kivitelezővel szemben, ha nyilvánvalóan fel kellett ismernie a terv hibáit. Ő azonban nem rendelkezik olyan műszaki műszerekkel, mérnöki tudással és szakértői kompetenciával, amely a terv felülvizsgálatára alkalmassá tenné. Az alperes felelőssége tehát a tervező felelősségére nem alapítható, egyrészt mert az jogi szempontból nem került megállapításra, másrészt, mert a tervezői hiba általa nem volt felismerhető. Miután a kár alapvetően a nem elégségesre tervezett szigetelésből adódott, nem állapítható meg, hogy a nem megfelelő tervek alapján végzett munka hiányosságaiból eredt-e olyan kár, amely egyébként nem következett volna be, valamint az sem, hogy ha a tervek megfelelőek lettek volna, úgy következett volna-e károsodás, ha igen az milyen mértékű lett volna. Így a felperest ért kár és az alperes tevékenysége közötti ok-okozati összefüggés nem nyert bizonyítást. Nem állapítható meg a rendelkezésre álló adatokból az sem, hogy a kivitelezési hiányosságok a tervezési hiányosságok mellett mérhető módon közrehatottak volna a kár bekövetkezésében, illetve annak mértékét változtatták volna. Utalt a szakértői véleményre, mely szerint a nem megfelelő tervezés miatt az épület beázása akkor is megtörtént volna, ha egyáltalán nem mutatható ki kivitelezési hiányosság. A szakértő által feltárt kivitelezői hiányosságok ugyanis a beázás tényét és mértékét nem befolyásolták. A kár mértékével kapcsolatban utalt arra is, hogy a felperes számos olyan kárelhárítási munkát is elvégzett, amik nem vezettek eredményre, viszont költségkihatással jártak. Ezek a költségek azonban a tényleges kár fogalmába nem számíthatóak bele.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

A törvényszék az iratok felülvizsgálata és a lefolytatott részbizonyítás alapján megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

A törvényszék a fellebbezési eljárásban részbizonyítás keretében meghallgatta az elsőfokú eljárásban szakértői véleményt készítő ... és a javításokat végző ... Kft. ügyvezető igazgatóját

... szakértő előadta, hogy a szakvéleménye megállapításait nem tényleges feltárássra alapította, hanem a helyszínen a javítást végző kft. által otthagyt mintára, illetve az egyik helyiségben meghagyott „kis sziget” adataira. Ez alapján továbbra is fenntartotta azt az álláspontját, hogy a szigetelés nem a terv szerint készült, vagyis a rétegek kialakítása nem a tervnek megfelelő volt és nem volt látható a szigetelés folytonossága, valamint a szigetelést védő fal, illetve lemez a külső részen. A rendelkezésre álló mintából ugyan a folytonosságra és a külső takarásra nem lehetett egyértelmű vizsgálatot végezni, azt azonban mindenképpen meg lehetett állapítani, hogy a rétegek nem a terv szerint készültek. Fenntartotta tehát azon álláspontját, hogy a vizesedés a szigetelés hibás voltára utal, annak okai azonban csak pontos feltárás alapján lettek volna megállapíthatók. A rendelkezésére álló minta alapján csupán a rétegrendek kivitelezése volt ellenőrizhető, az azonban egyértelműen megállapítható volt, hogy a hibát nem talajnedvesség, hanem talajvíz betörése okozta. Így a tervdokumentáció, még ha az megfelelő lett volna, akkor is csupán talajnedvesség elleni szigetelést tartalmazott. Hogy a perbeli ingatlannál talajvíz betörésének veszélye fennáll, a kivitelezőnek akkor kellett volna észlelnie, ha a munkagödör kiemelésénél jelen van. Álláspontja szerint a szakcég az eredeti terv szerint valósította meg az utólagos szigetelést, a csatlakozási hézagoknál jelentős injektálás alkalmazásával.

A továbbiakban a törvényszék meghallgatta a javítási munkálatokat végző kft. ügyvezetőjét ismételtén, mint a feltárt tényadatokkal kapcsolatban legtöbb és legautentikusabb ismeretekkel rendelkező szakembert. A tanú megerősítette, hogy engedélyezési tervvel rendelkezett, kiviteli tervet azonban nem látott. A talajvíznyomás ellen a két rétegű bitumenes szigetelés ad megfelelő védelmet, jelen esetben azonban a terv egyrétegű szigetelést tartalmazott, amelyhez azonban az ellenszerkezet meg volt tervezve. Azonban, ha az egy rétegű szigetelés megfelelő minőségű, akkor az ellenszerkezettel együtt megfelelő védelmet tud nyújtani a talajvíznyomás ellen. A rétegrendeket úgy kell kialakítani, hogy alul legyen a szigetelés és felül az ellenszerkezet. Ezt a tervező jól tervezte meg, a kivitelés azonban fordítva történt, továbbá a szigetelőanyag minősége, és az elkészítés módja is kritikán aluli volt. A megvalósult kivitelezéssel kapcsolatban egyértelműen nyilatkozta a tanú, hogy az nem megfelelő, noha a talajnedvesség ellen a megvalósított szigetelés védelmet nyújt, a perbeli esetben azonban egyértelműen megállapítható volt a talajvízbetörés. A bontásnál kétségtelenül megállapították, hogy a zsalukőfal hiányos, fészkes volt, tehát történt ugyan betonozás, de az nem volt homogén, abban üregek voltak. A vízszintes szigetelés nem volt megfelelő anyagminőségű és nem volt összekötve a függőleges szigeteléssel, valamint az ellenszerkezet sem megfelelően készült el, mert két rétegű, gyenge minőségű betont alkalmaztak. Azon javítás is észlelhető volt, amiből arra lehet következtetni, hogy már a kivitelés során történt vízbetörés, amit utólagos javítással próbáltak elhárítani. A betonban vasalat egyáltalán nem volt. Az nem volt megállapítható, hogy a belső szigetelés bemegy-e a fal alá, aminek azonban nincs is jelentősége, mert fordítottan történt a kivitelezés, vagyis a kivitelező a zsalukőbe állította be a vasakat, amivel mindenképpen átfúrta a szigetelést. A tanú egyértelműen nyilatkozott arra, hogy amennyiben a terv szerinti egyrétegű bitumenes szigetelés és a tervben előírt ellenszerkezet megfelelő minőségben készül, az a talajvíznyomás ellen is elegendő védelmet nyújtott volna. Előadta a tanú azt is, hogy egy lejtős területre tervezett épület esetében a tervezőnek 100 %-ban, de a kivitelezőnek is számolnia kell a rétegvíz jelenlétével, amely esetben a talajvíznyomás elleni szigetelést biztosítani kell.

A lefolytatott részbizonyítás alapján a törvényszék azt állapította meg, hogy a felperes eleget tett a bizonyítási kötelezettségének.

Az elsőfokú bíróság nem kizárólag a Ptk. 392. § (3) bekezdésére alapította az alperes kötelezését, indokolásában megállapította, hogy a kárt részben tervezési, részben kivitelezési hiba okozta, a tervezési hibát azonban az alperesnek kellő gondosság mellett fel kellett ismernie. Ezt a megállapítást a másodfokú eljárásban meghallgatott tanú nyilatkozata egyértelműen alátámasztotta, mely szerint a perbeli ingatlan talajadottságai mellett számolni kellett a talajvíz nyomásával, melynek ellenőrzése a kivitelezőt is terhelte. Ezen túlmenően azonban egyértelműen további kivitelezői hibát és hiányosságot is megállapíthatónak talált, ezért helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes felé az őt ért teljes kárért az alperes helytállni tartozik.

Az összecszerűséggel kapcsolatos azon kifogását a fellebbezésnek, hogy szükségtelen munkálatok is elvégzésre kerültek a ... Kft. részéről, melyek a kártérítés körében nem értékelhetők, a törvényszék a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem tudta figyelembe venni, mivel az elsőfokú eljárásban az alperes az összecszerűséget nem vitatta.

Mindezekre tekintettel a törvényszék az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján ezen indokolásbeli kiegészítéssel helybenhagyta.

Az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése ellen fellebbezést nem nyújtott be a felperes, így evonatkozásban a törvényszék az elsőfokú bíróság rendelkezését nem érintette.

A felperes fellebbezési perköltségét a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ban foglaltak szerint állapította meg, míg a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásra tekintettel a fellebbezési illetékről döntenem nem kellett.

..., 2015. február 26.

... sk. a tanács elnöke

... sk. előadó bíró

... sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

irodavezető