

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bíró Julianna ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II. rendű felperesnek a Cseri és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen hibás teljesítésből eredő követelés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. március 25. napján kelt P/P.IV.26.P.23.960/2014/27. számú ítélete ellen az alperes által 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperest terhelő marasztalás összegét 3.200.000.- (hárommillió-kétszázezer) Ft-ra és ezen összeg után 2004. december 18. napjától 2013. június 30. napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára leszállítja, mellőzi az elsőfokú bíróság perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit, és a felpereseket kötelezi, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 166.250.- (százhatvanhatezer-kétszázötven) Ft perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg 192.000.- (százkilencvenkétezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket az államnak, a további 192.000.- (százkilencvenkétezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket az állam viseli.

Kötelezi az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg 120.000.- (százhuszezer) Ft állam által előlegezett költséget, a 120.000.- (százhuszezer) Ft állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg 256.000.- (kétszázötvenhatezer) Ft másodfokú perköltséget az alperesnek.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest jótállás, szavatosság, kártérítés jogcímén az ingatlan adásvételi szerződésben foglalt vételár 30 %-ának megfelelő - 6.400.000 Ft - árleszállítás, valamint ezen tőkeösszeg után 2004. december 18. napjától a kifizetésig számított késedelmi kamata megfizetésére. Előadták, hogy az alperestől vásárolt lakásingatlan tetőtéri helyiségében fennálló áthallási probléma tervezési és kivitelezési hibákkal van okozati összefüggésben. Tervezéskor az alperes nem vette figyelembe azon előírásokat, amelyek meghatározzák, hogy milyen rendeltetésű helyiségek kerülhetnek egymás mellé a szomszédos lakásoknál. Álláspontjuk szerint az alperes a tervezés és a kivitelezés során nem tartotta be a gyártói előírást. Hangsúlyozták, hogy sorházi lakást vásároltak, így igényük elbírálásánál a sorházi lakásra

vonatkozó szakmai kritériumokat kell alapul venni. Hivatkoztak rá, hogy az alperes két ízben is megkísérelte a hiba kiküszöbölését, azonban nem tudta azt megszüntetni. A felperesek másodlagosan szavatossági igényként elállási jogukat jelölték meg és kérték az alperes kötelezését a lakásingatlan vételárának mint ellenszolgáltatásnak a visszafizetésére annak kamataival együtt. Kérték az alperes költségeikben történő marasztalását is.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes költségeiben történő marasztalására irányult. Elsődlegesen a felperes igényének elévülésére hivatkozott. Álláspontja szerint 2007. december 18. napján a 3 éves jótállási idő letelt, a felperesek által korábban bejelentett hibát az alperes kivizsgáltatta, kijavíttatta, a felperesek pedig a Ptk. 308. §-ában írt határidőn túl 2009. december 29. napján érvényesítették igényüket bíróság előtt. Utalt arra, hogy a szavatossági igény érvényesítése során a gyakorlat nem a Ptk. 307. § (1) bekezdése szerinti kifogás közlését, hanem a hibás teljesítésből származó igények bíróság előtti érvényesítését érti. A szavatossági határidő a jogvesztő határidőn belül a hiba felismeréséig nyugszik és attól számítva 3 hónap áll rendelkezésre az igény bíróság előtti érvényesítésére. A 3 hónapos határidő nem elévülési jellegű, nem szakítható meg, nem kezdődik újra. Rejtett hiba esetén az igény bíróság előtti érvényesítésére a hiba felismerésétől számított 1 év áll a jogosult rendelkezésére. Értelmezése szerint a felperesek követelése már kártérítési alapon is elévült, mert a hiba felfedezését követően 1 év elteltével sem érvényesítették igényüket.

Az alperes azt is vitatta, hogy a perbeli ingatlan tervezése és kivitelezése során szerződésszegést követett volna el. Az alperes a felperesek előnyére az eredetileg tervezett 30 cm vastag porotherm téglánál jobb minőségű porotherm hanggátló falat épített. Nem vitatta, hogy abba elektromos vezetékeket, illetve vízvezeték is beépített, ezek azonban álláspontja szerint csak elenyésző mértékben rontották a falazat hanggátló képességét. Hangsúlyozta, hogy az épület nem minősül csoportháznak, ezért nem szükséges a lakások között különálló, független falszerkezetet építeni.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 6.400.000 Ft tőkét és ezen összeg után 2004. december 18. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot. Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg 384.000 Ft eljárási illetéket, a felperesek részére pedig egyetemlegesen 15 nap alatt 320.000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek és az alperes 2003. december 12. napján adásvételi szerződést kötöttek a társasház alapító okiratában megjelölt 2. számú lakásra, amely az alperes 1/1 arányú tulajdonát képező 709 m² alapterületű kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlanon sorház jellegű társasházban került megvalósításra. Az alperes a társasház felépítésére jogerős építési engedéllyel rendelkezett. A szerződésben meghatározták, hogy az alperes a jótállással és a jótállással nem érintett részekre szavatossággal tartozik. A lakásingatlan bruttó vételára 19.848.070 Ft, a gépkocsibeálló pedig 1.485.000 Ft volt. 2004. december 18. napján adta az alperes a felperesek birtokába az ingatlant, erről jegyzőkönyvet vettek fel. 2005. októberében az 1 éven belüli garanciális bejárások alkalmával a felperesek jelezték, hogy a szomszédos lakás fürdőszobájával határos emeleti hálószoza falán át a fürdőszobai berendezések használata során zajáthallást érzlelnék. 2005. november 5. napján a J. Kft. akusztikai szakértői vizsgálatokat végzett, melynek megállapítása tartalmazták, hogy a nappali időszakban a kádfeltöltés okozta zajterhelés a nappali követelményszintet maradéktalanul teljesíti, 22 óra után azonban nem zárható ki a fürdőszobai szerelvények miatti zajhatás, így az éjszakai követelményeket nem teljesíti a szomszédos fürdőszoba használat okozta zajterhelés. A szakértő a hiba elhárítása céljából előtétfal megépítését javasolta. Ezt követően az alperes megegyezett a felperesekkel, hogy, az áthallással érintett szobába beépít egy Teksaund rendszerű falborítást. Ezt a munkát 2006. áprilisában az

alperes saját költségén el is végezte. Ezt követően a felperesek a **M. Kft.**-vel zajvizsgálatot végeztettek. A szakértő a vizsgált lakást csoportházként sorolta be, amelyre szigorúbb akusztikai minőségi előírások érvényesek, és megállapította, hogy a szabvány szerinti minőségi követelmények nem teljesültek.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában kifejtette, hogy a perben a felperes bizonyítási terhe volt, hogy az alperes által nyújtott szolgáltatás a teljesítés idején hibás volt, azt pedig az alperesnek kellett bizonyítania, hogy a hiba oka az alperesi teljesítés után keletkezett. A perben a felperesek elsődlegesen jótállás alapján érvényesítették a hibás teljesítéssel összefüggő igényüket. Megállapította, hogy a perbeli lakás műszaki átadás-átvételi időpontjához képest a felperesek lakásával szomszédos lakásingatlan átadására 2005. május 17-én került sor. Ekkor a felperesek az áthallással összefüggő panaszaikat nyomban jelezték. A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003.(XI.5.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésének c) pontja szerint a jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított 10 év a Rendeletben megjelölt függőleges teherhordó- és térelhatároló szerkezetek tekintetében. Ebből következően pedig az alperes jótállásra, szavatosságra és a kártérítési igény elévülésére vonatkozó jogi érvelése téves. Az alperest terhelő jótállás olyan szerződést biztosító mellékkötelezettség, amely szerint az alperes a szerződésszerű teljesítésért a Ptk-ban foglaltaknál szigorúbb felelősséggel tartozik, csak annak bizonyításával mentesülhet a vállalt jótállási felelősség alól, ha a perben bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy az 1/2012.(VI.21.) PK vélemény a Ptk. 306. §-a szerinti szavatossági jogokat ún. kétlépcsős rendszerbe foglaltan határozza meg. Ennek keretében a felperesek hibás teljesítése esetén érvényesíthetnek kijavítást, illetőleg kicserélést, követelhetik a kijavítási költségek megfizetését vagy árleszállítást igényelhetnek, illetve elállhatnak a szerződéstől. Az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok érvényesítésnek nem szükségképpeni előfeltétele az, hogy a jogosult előzetesen eredménytelenül felhívja a kötelezettet a dolog kijavítására vagy kicserélésére. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek sikeresen bizonyították, hogy az alperes által épített és eladott lakóépület a teljesítés időpontjában nem felelt meg a jogszabályban és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. E körben hivatkozott az alperes megbízásából készült zajszakértő véleményre, a felperes megbízásából készült szakértői véleményre, illetve a perben beszerzett szakértői véleményekre. Kifejtette, hogy Pataki Károly igazságügyi környezetvédelmi szakértő szakvéleményét aggálytalanként fogadta el, a szakértő pedig a perbeli ingatlant a csoportház kategóriába sorolta. A szakértő rámutatott arra, hogy amennyiben a lakások között nincs szerkezeti dilatáció, a válaszfal mellé a szomszédos lakás azonos rendeltetésű helyisége kell kerüljön. A tetőtéri szinten az eltérő rendeltetésű helyiségek egymás melletti elhelyezése az egyik legsúlyosabb tervezési hiba. A hálósoba rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétele a szakértő álláspontja szerint utólagos javítással aggálymentesen nem oldható meg. A szakértő külön kitért annak vizsgálatára is, hogy a szomszédos lakás fürdőszobájának használata során számos olyan zajhatás van, amelyek nem reprodukálhatók, ezért határértékhez sem hasonlíthatóak. Ezen zajok zavaró hatása ugyanolyan mértékű vagy még erőteljesebb, mint az áramlási zajoké, és csupán a használati mód megváltoztatásával szüntethetőek meg. A szakvélemény szerint az alperes által utóbb végzett javítás mindössze két decibellel javította a léghanggátlást, az áthallási problémát azonban nem szüntette meg. A szakvélemény szerint a tetőtéri hálósoba lakófunkcióra alkalmatlan, ebből következően a felperesi ingatlan forgalmi értéke csökkent. A perben kirendelt szakértő a bíróság felhatalmazása alapján Bobay István igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt vonta be társszakértőként a forgalmi értékcsökkenés megállapítására. A szakértő szerint a csoportházakra vonatkozó műszaki előírások teljesítésének hiánya miatt 15 %, az emeleti hálósoba rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése és a lépcsőkarok beépítési módja

miatt további 15 %, összesen 30 %-os értékcsökkenés állapítható meg. A szakértői vélemény szerint az építéskor hatályos követelmények szerint az egymáshoz csoportosan kapcsolt önálló épületelemeket egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel kellett volna megvalósítani.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatásával a felperesek keresetének elutasítását és költségekben történő marasztalásukat, másodlagosan pedig annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és új határozat meghozatalára utasítani. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság téves megállapításokat tartalmazó és abból levont téves következtetéseket tartalmazó szakvéleményre alapította az ítéleti tényállást. Pataki Károly igazságügyi szakértő ugyanis tévesen minősítette a perbeli ingatlant. Hivatkozott azon jogszabályokra, melyek a perbeli időszakban a sorházak fogalmát meghatározták, és ezekből álláspontja szerint az a következtetés vonható le, hogy a sorház (csoportház) építési telkenként kizárólag egy önálló rendeltetési egységet, azaz egy lakást foglalhat magában, ezeket zárt sorú beépítéssel kell elhelyezni, és egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel kerülnek megvalósításra. Ezzel ellentétben az alperes a jogerős építési engedély tartalma szerint egy építési telekre négy lakást, azaz négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületet épített. Az alperes tehát nem kapott építési engedélyt sorház építésére, az általa felépített ingatlan nem felelt meg a sorházakra megállapított jogszabályi feltételeknek és az adásvételi szerződés és az ahhoz csatolt mellékletek alapján is egyértelműen megállapítható volt, hogy a felperesek egy építési telken felépített négylakásos épületben társasházi lakást vásároltak. Hivatkozott rá, hogy a csoportház (sorház) fogalma a későbbiek során valóban megváltozott, azonban a hibás teljesítés szempontjából csak a teljesítés időpontjában hatályban lévő jogszabályi előírások alapján vizsgálható, hogy az alperes hibásan teljesített-e. Minthogy a szakvélemény tévesen csoportháznak minősítette az ingatlant, tévesen alkalmazta rá az MSZ-04.601-2:1988 szabványnak a csoportházakban, sorházakban lévő lakásokra vonatkozó magasabb hangszigetelési követelményeket, magasabb határértékeket tartalmazó 2. táblázatát. A társasházakra vonatkozóan ugyanis az 1. táblázatot kellett volna alkalmazni. A 2. táblázat valóban a szomszédos lakások között levő fal vonatkozásában 57 dB-ben határozza meg a kivitelezése során teljesítendő minimum határértéket, küszöbértéket. A szakértő nem folytatott le helyszíni méréseket, gyakorlatilag elfogadta a korábbi a felperesek által beszerzett mérési eredményt, amely 56 dB volt. Mivel az alperesi ingatlanra az 1. táblázat az irányadó, amely 52 dB-ben határozza meg a lakások közötti minimális határértéket, az 56 dB-es mérési eredmény 4 dB-lel meghaladja, túlteljesíti a szabványban a társasházakra előírt 52 dB-es határértéket. Mindezekből következően pedig megállapítható, hogy az alperes nem teljesített hibásan. Sérelmezte azt is, hogy az ingatlanforgalmi szakértő igénybe vételével a szakvélemény a 30 %-os értékcsökkenésből 15 %-ot amiatt állapított meg, hogy az ingatlan nem felel meg a sorházra vonatkozó szabványoknak. Az alperes részéről hibás teljesítés nem történt, a szabványban meghatározott követelményszintet teljesíti az alperes által beépített hanggátló téglafal még úgy is, hogy a helyiségek elrendezése során a hálósoba mellé fürdőszoba került.

A felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, az alperes költségekben történő marasztalását kérték.

A fellebbezés részben alapos.

Az alperes fellebbezése hatályon kívül helyezésre is irányult a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján, amelynek értelmében erre akkor van lehetőség, ha bizonyítási eljárás nagy terjedelmű vagy teljes megismétlése, illetőleg kiegészítése szükséges. A később kifejtettek szerint a perben a további bizonyítási eljárás nem indokolt, ezért az ítélet az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomó részt helyesen állapította meg, azt az ítéletábra annyiban módosította, hogy a felperesek által az alperestől vásárolt ingatlan nem sorház, hanem társasházi lakás.

A fentieket meghaladóan az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben releváns tényeket - részben a jogi indoklásában - lényegében helyesen állapította meg. Az ítéletábra azonban az érdemi döntésével teljes mértékben nem értett egyet az alábbi indokok alapján.

Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény alapján a csoportházakra vonatkozó műszaki előírások teljesítésének hiánya miatt 15 %-os értékcsökkenést állapított meg a perbeli ingatlanon.

Az építési engedély kikérésének, illetve kiadásának időpontjában hatályos 253/1997.(XII.20) Korm. rendelet (továbbiakban Rendelet) fogalom meghatározásának 13. pontja szerint a sorház, láncház, átriumház gyűjtő meghatározása: építési telkenként egy önálló rendeltetési egységek (pl. egy lakást vagy egy üdülőegységet) magába foglaló egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel megvalósított önálló épületek zárt sorú beépítéssel csoportosan elhelyezett együttese.

A becsatolt adásvételi szerződésből megállapíthatóan a szerződő felek egy sorházi jellegű társasházban felépítendő lakásra kötöttek adásvételi szerződést. Megállapítható volt az is, hogy az alperes társasházi lakásra kapott építési engedélyt, és egy építési telken több (négy) önálló rendeltetési egységet (lakást) magába foglaló épületet épített. Mindezek alapján az a következtetés vonható le, hogy a felperesek nem sorházat vásároltak az alperestől, hanem egy sorház jellegű társasházi lakást. A társasházi lakásokat pedig nem egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel kellett a jogszabály alapján a perbeli időszakban megvalósítani, így az ítéletábra nem találta indokoltnak az értékcsökkenés megállapítását amiatt, hogy a vásárolt lakás nem felel meg a sorházakra vonatkozó előírásoknak. Ugyanakkor helyesen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a perbeli ingatlan nem felel meg a jogszabályban, illetve a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, tehát e tekintetben az alperes hibásan teljesített.

A Rendelet 55. § (1) bekezdése szerint az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak az előírt mértékben ellenálljon, illetőleg azt meghatározott mértékig csillapítsa. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése értelmében az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, továbbá feleljen meg a vonatkozó jogszabályok és kötelező szabványok előírásainak. A Rendeletnek a vízvezetékekre vonatkozó előírása szerint vízvezeték nem szabad vezetni önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban, ha az főhelyiséget határol.

A Rendelet a 105. § (1) bekezdése alapján a lakást és a hozzátartozó helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását, a főzést és az étkezést, a tisztálkodást, a mosdást, az illemhely használatot, az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását.

A szakértői vélemények alapján megállapítható volt, hogy a felperesek hálósobája az alperes hibás teljesítése folytán alkalmatlan arra, hogy a pihenést, illetve az alvást teljes mértékben lehetővé

tegye. Ennek egyik oka, hogy a felperesek hálósobája mellé a szomszéd lakás fürdőszobája került, másrészt az alperes a vízvezeték a két önálló rendeltetési egység, tehát a két lakás közötti elválasztó falban helyezte el annak ellenére, hogy az a fal főhelyiséget, tehát a felperesek hálósobáját határolja. Megállapítható volt tehát az alperes hibás teljesítése, a szakértő pedig 15 %-os értékcsökkenést állapított meg az ingatlanban emiatt, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alperest terhelő marasztalás összegét 3.200.000 Ft-ra és ezen összeg után fizetendő késedelmi kamatra leszállította a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján. A másodfokú döntés következtében megváltozott a pernyertesség-pervesztesség aránya. Az alperes által előlegezett költségek 50 %-át a felperesek kötelesek megfizetni az alperesnek a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján. Az alperes összesen 332.500 Ft-ot előlegezett (217.350+77.350+37.800 Ft), ennek 50 %-át, 166.250 Ft-ot kell a felpereseknek megfizetni az alperes részére. Az állam által előlegezett költség és az eljárási illeték 50 %-át az alperes, 50 %-át pedig a költségmentes felperesek helyett az állam viseli a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése alapján. Az ítéletábra egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperesek és az alperes a másodfokú eljárásban is 50-50 %-ban lettek pernyertesek. Mivel az alperes megelőlegezett 512.000 Ft fellebbezési illetéket, ennek 50 %-át 256.000 Ft-ot a felperesek kötelesek megfizetni az alperes részére a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2016. október 21.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bicskei Ildikó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő