

**Fővárosi Törvényszék
...P.../2010/110.**

A Fővárosi Törvényszék

dr. Izsák Orsolya ügyvéd(**ügyvéd címe.**) által képviselt
felperes neve (felperes címe.) felperesnek

dr. Czeglédi Ádám Sándor ügyvéd (**ügyvéd címe.**) által képviselt
II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe.) II. r. alperes ellen

jótállás és kártérítés iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.473.336 (Tizenhárommillió-négyszázhetvenháromezer-háromszázharminchat) forintot és ezen összeg után 2010. június 4. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző napon érvényes jegybanki alapkamattal, 2014. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot és 527.250 (Ötszázhuszonhétézer-kétszázötven) forint perköltséget.

A bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja és megállapítja, hogy a felek a fentiekben túl felmerült költségeiket maguk viselik.

A bíróság kötelezi a feleket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 450.000 (Négyszázötvenezer) - 450.000 (Négyszázötvenezer) forint le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet jelen bíróságnál lehet 3 példányban benyújtani, a Fővárosi Ítéltáblához címzetten.

Az ítéltábla előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező.

A felek a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmükben kérhetik a fellebbezés

tárgyaláson kívül történő elbírálását. Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték, vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel, vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás megtartását.

I n d o k o l á s

A **település szám** hrsz. alatt felvett 11365 m² alapterületű, beépítetlen telekingatlan kizárólagos tulajdonosa a II. r. alperes volt. A telekingatlanon a II. r. alperes beruházásában 2002-ben épült fel a felperesi 92 lakásos társasház, amelynek kivitelezője a korábban I. r. alperesként perben álló **cég neve Zrt.** volt.

A társasházi lakásokat a II. r. alperes értékesítette a későbbi lakástulajdonosoknak adásvételi szerződés megkötésével, amelynek 8. pontjában „a hatályos jogszabályok rendelkezési alapján kötelezettséget vállalt az ingatlanon az átadás-átvételt követően jelentkező, de a saját tevékenységéből eredő garanciális és szavatossági jellegű hibák kijavítására, illetve kijavíttatására”. A lakásingatlanok birtokba adására jótállási jegy és jótállási szabályzat átadásával egyidejűleg került sor.

A társasház műszaki átadás-átvételére 2002. november 9. napján került sor.

A felperesi társasház épületének kivitelezési hibái, hiányosságai a birtokba vételt követően folyamatosan jelentek meg. A társasház képviselője 2003. május 5-én a lakók jelzése és az elvégzett bejárás tapasztalt alapján részletes hibajegyzéket juttatott el a II. r. alperes részére és kérte a hibák kijavítását.

A társasház a hibák, hiányosságok felmérésére szakértőt bízott meg. **szakértő** okleveles építész mérnök 2005. február 9. napján kelt szakvéleményében felsorolta a tapasztalt hibákat, azok vélhető okait a javítási lehetőségek megjelölésével. A szakvélemény - egyebek mellett - az alábbi, jelen per tárgyának szempontjából releváns hibákat tartalmazza (a kereseti kérelem szerinti megjelöléssel):

- 12. pont: a hátsó nagyelemes földtámfal megcsúszott és csapadékvíz elvezetése nem megoldott (IV)
- 20. pont: a lépcsőház és a lakások közötti hangszigetelés hibája (I)
- 25. pont: a pincésinti teremgarázs, tárolók nedvesedése, felázása (II)
- szigetelési, vízvezetési problémák (III):
- 28. pont: repedés az ereszcatorna borításán
 - 29. pont: tetőről lefolyó víz átbukik az ereszcatornán
 - 33. pont: az utcára néző támfal vízvezetése nem megoldott
 - 34. pont: a lépcsőház tetőtéri párkányánál a homlokzat felhólyagosodása
- 46. pont: teraszok vízszigetelésének problémái

Ezt követően 2005. február 11. napján a felperes a II. r. alperes képviselőjével egyeztetést tartott, amelyen átadta az elkészített szakvéleményt.

2005. április 14-én felvett jegyzőkönyv szerint a felek a garanciális javítások tárgyában

megbeszélést tartottak, ahol a kivitelező 2005. április 18-29. között vállalta a garanciális javítási munkálatok elvégzését.

2005. április 19-én a felperes és a kivitelező képviselői közös bejárást tartottak, majd 2005. július 29-én a felperesi közös képviselő a kivitelezővel és a II. r. alperesek képviselőjével közös garanciális bejárást tartottak a házban.

A hibák kijavítása azonban a felperesi közös képviselő és a II. r. alperes közötti folyamatos levelezés ellenére hiánytalanul nem történt meg.

2007. május 25. napján a felperes jogi képviselője az alpereshez ügyvédi felszólító levelet írt, amelyben a **szakértő** által készített szakvéleményre hivatkozva kérte a hibák kijavítását.

2011 áprilisában a homlokzati kőburkolat bontása során észlelte a felperes a homlokzat hőszigetelésének nedvesedését észlelte (V).

A felperesi társasházközösség tagjai 2016. október 10. napján kelt engedményezési szerződésekkel a tulajdonjog megszerzésére megkötött adásvételi szerződések alapján fennálló jótállási kötelezettségből fakadó jótállási, kártérítési igényeiket a közös tulajdoni részek tekintetében a társasházra átruházták.

A felperes többször módosított kereseti kérelmében a II. r. alperes kötelezését kérte összesen **30.600.731** forint és a keresetlevél benyújtásától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére az alábbiakban részletezettek szerint:

(I) a lépcsőház és lakások közötti hangszigetelés problémája miatt kártérítés jogcímén az ingatlanban bekövetkezett műszaki értékcsökkenésre tekintettel 14.622.720 forint;

(II) a pincszinti teremgarázs ázása miatt elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés jogcímén a javítható hiba ellenértékének megfizetésére kötelezésként 100.720 forint, a tárolók nedvesedése miatt kártérítésként a műszaki értékcsökkenésre tekintettel 930.000 forint;

(III) elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés jogcímén a javítható hiba ellenértékének megfizetésére való kötelezésként a teraszok vízszigetelésének hibái miatt 9.747.016 forint; támfal vizesedése miatt 646.800 forint, attikacsatorna hibája miatt 2.608.000 forint, fekvő ereszcsonna hibája miatt 76.800 forint, tetőtéri párkány hibája miatt 1.176.000 forint, továbbá sérült támfal elé szállított föld ellenértékéeként 38.000 forint, kerítés költségeként 234.676 forint;

(IV) hátsó támfal hibája miatt elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés jogcímén a javítható hiba ellenértékének megfizetésére való kötelezésként 320.000 forint;

(V) a homlokzat hőszigetelésének hibája miatt elsődlegesen szavatosság, másodlagosan kártérítés jogcímén 100.000 forint.

A felperes kereseti kérelme jogalapjaként arra hivatkozott, hogy a II. r. alperes az általa kötött adásvételi szerződésekben és a jótállási jegyen a társasház tulajdonostársai felé jótállási kötelezettséget vállalt az 53/1987. (X.24.) MT rendelet tartalmára történő utalással. Ezért kereseti kérelmét az (I)-(IV) pontok vonatkozásában elsődlegesen jótállás jogcímén terjesztette elő. Azoknál a hibáknál, ahol a perben kirendelt szakértő azt állapította meg, hogy a felperes által jelzett hiba nem javítható, kereseti kérelmét a műszaki értékcsökkenésre mint a hibás teljesítésből eredő kárra tekintettel a Ptk. 310. §-a alapján kártérítésként kívánta érvényesíteni, továbbá ugyanezen a jogcímen terjesztette elő a javítható hibák vonatkozásában másodlagosan megjelölt kereseti kérelmét.

Az (V) pont vonatkozásában elsődlegesen hibás teljesítés miatti szavatosságra, másodlagosan kártérítési jogcímre alapította keresetét.

A II. r. alperes elévülési kifogásával kapcsolatban kifejtette, hogy 2005. február 9. napján készült el az átfogó, valamennyi kivitelezési hibát ismertető szakvélemény, amely a II. r. alperes részére átadásra került. Ez a jótállási igény bejelentésének tekinthető. Ezt követően a felek között 2005-2006 során folyamatos egyeztetések zajlottak, majd a 2007. május 25. és július 6. napján kelt ügyvédi felszólító levelek olyan írásbeli felszólításnak tekinthetők, amelyek az elévülést megszakították. Az elévülésre álláspontja szerint mind a jótállás, mind a kártérítés vonatkozásában az általános (öt éves) elévülési időt kell figyelembe venni.

A II. r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes követelése elévült. Kifejtette, hogy a keresettel érvényesített követelések elévülését valamennyi hibatételek tekintetében egyenként kell vizsgálni, és abban külön-külön kell állást foglalni. Nem vitatta, hogy a felperessel levélváltások, egyeztetések folytak, és a 2017. május 25. napján kelt ügyvédi felszólító levelet is megkapta. A kellékszavatosság hat hónapos igényérvényesítési határideje azonban ezekhez képest is eltelt, így a felperes követelése elévült. A kártérítési igény vonatkozásában pedig az igényérvényesítésre nyitva álló öt éves elévülési idő ezzel párhuzamosan telik, és a kártérítési igényre egyébként sem vonatkozott a felperes írásbeli felszólítása, tehát a kártérítési igény elévülését az nem is szakíthatta meg. Az elévülés nyugvásával kapcsolatban pedig arra hivatkozott, hogy a felperes az igényérvényesítés alapjául megjelölt hibákat már olyan időben ismerte, hogy az elévülés nyugvását nem lehet megállapítani. A per érdemében vitatta jótállási kötelezettsége fennálltát, és arra hivatkozott, hogy szerződésben nem vállalt jótállási kötelezettséget. Az általa megkötött adásvételi szerződések 8. pontjában garanciális és szavatossági hibák kijavítása szerepel, ami jótállási kötelezettségvállalásként nem értelmezhető. A szerződésben és a jótállási jegyen kifejezetten jogszabályon alapuló jótállási kötelezettségre történt hivatkozás, amely az építési vállalkozót terheli. A jótállási szabályzat pedig a jótállás jogosultjaként nevesíti a II. r. alperest.

A II. r. alperes vitatta az (V) pontban megjelölt igény kapcsán, hogy a homlokzati hőszigeteléssel összefüggésben hibásan teljesített volna vagy kártérítési felelőssége állna fenn.

A bíróság a szakértői által megállapított hibákat és a feleknek az egyes hibatételekkel kapcsolatban kifejtett jogi és műszaki álláspontját a jogi indokolásban, a hibatételek részletes vizsgálata körében fejteti ki.

A felperes keresete **f e l e r é s z b e n a l a p o s.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 248.§ (1) bekezdése alapján jogszabály jótállási kötelezettséget írhat elő, és meghatározhatja annak legkisebb kötelező mértékét is. A felek jótállási kötelezettséget szerződésben is vállalhatnak.

A (2) bekezdés értelmében jótállás alapján a kötelezett a szerződésszerű teljesítésért ebben a törvényben foglaltaknál szigorúbb felelősséggel tartozik.

A (3) szerint aki a szerződés hibátlan teljesítéséért jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

Kötelező jótállás esetén a jótállási idő alatt felmerülő szavatossági jogokat a jótállásra vonatkozó

jogszabály szerint kell elbírálni.

A Ptk. 310. § alapján szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

A Ptk. 339.§ (1) bekezdése kimondja, hogy aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 325.§ (1) bekezdése kimondja, hogy az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A Ptk. 327.§ (1) bekezdése alapján a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, továbbá megegyezéssel való módosítása - ideértve az egyezséget is -, végül a tartozásnak a kötelezett részéről való elismerése megszakítja az elévülést.

A bíróságnak a II. r. alperes által előterjesztett elévülési kifogásra tekintettel a felperes követelésének elévülése kérdésében kellett állást foglalnia. Az elévülési időt jogcímenként külön kellett vizsgálni, mert azokra eltérő jogszabályi igényérvényesítési határidők vonatkoznak.

A jótállással kapcsolatban a bírói gyakorlat egységes abban a kérdésben, hogy a jótállási idő nem igényérvényesítési határidő, így a jótállási idő alatt észlelt és bejelentett hibák miatt az általános, öt éves elévülési időn belül lehet az igényt bírósági úton érvényesíteni. Így a bíróságnak vizsgálnia kellett, hogy a felperes részéről az igény bejelentése a jótállási időn belül megtörtént-e, és ha igen, akkor ezt követően sor került-e az elévülési határidőn belüli igényérvényesítésre. Bár a perben az alperes kifejezetten a jótállási határidővel kapcsolatos elévülésre nem hivatkozott, a kellékszavatossági határidőkkel kapcsolatban azonban elévülési kifogást tett. Az egyértelműség kedvéért a bíróság ebben a körben az alábbiakat rögzíti.

A felperes a II. r. alperes által szerződésben vállalt jótállásra hivatkozott, amelynek időtartama a szerződés és jótállási jegy szerint három év volt, amely 2005. május 9. napjáig tartott. A perben a felperes jótállási igénye szempontjából **szakértő** szakvéleménye bírt különös jelentőséggel, mert a felperes a perben arra hivatkozott, hogy ez a 2005. február 9. napján kelt szakvélemény tartalmazza mindazon hibákat, amelyeket jelen perben jótállási igényként érvényesíteni kíván, és a szakvélemény átadása az igény bejelentésének minősül. A bíróság a becsatolt okiratokból megállapította, hogy a szakvéleményt a felperes a II. r. alperes képviselője részére 2005. február 11. napján tartott egyeztetésen átadta, és az kétséget kizáróan tartalmazza azokat a hibákat, amelyeket a felperes a II. r. alperessel szemben jelen perben érvényesít. Ennek megfelelően a bíróság bizonyítottan találta, hogy a jótállási időn belül megtörtént az igény bejelentése a II. r. alperes felé.

Ezt követően vizsgálandó volt, hogy a bejelentéshez képest az igény érvényesítése elévülési időn belül megtörtént-e. A perben a II. r. alperes nem vitatta, hogy a felperes jogi képviselőjének 2007. május 25. napján kelt felszólító levelét kézhezvette, a felperes okirattal igazolta a postai feladás megtörténtét. Ez a felszólító levél a **szakértő**-féle szakvéleményre utalással hívta fel a II. r. alperest a hibák kijavítására vagy kijavíttatására. Ez az írásbeli felszólítás a bíróság álláspontja szerint alkalmas az elévülési idő megszakítására a Ptk. 327. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján. Ehhez képest a felperes igényét a 2010. június 4. napján benyújtott keresetlevelével érvényesítette bíróság előtt, így az igény érvényesítése elévülési időn belül történt.

A másodlagosan, illetve bizonyos hibatételek vonatkozásában kizárólagosan előterjesztett kártérítési kereseti kérelem vonatkozásában a bíróságnak először szintén az elévülés kérdésében kellett állást foglalnia. A kártérítés kapcsán a felperes kára az épület átadás-átvételével következett be, amikor a felperes hibás dolgot kapott. A kártérítési igény a hiba felismeréséig nyugodott. A hibák a felperes számára a birtokba vételt követően fokozatosan váltak ismertté, de a hibák felismerésének időpontjára részletes bizonyítás lefolytatása volt szükséges arra tekintettel, hogy kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy **szakértő** szakvéleményének elkészítésekor, tehát 2005. február 9. napján a felperes valamennyi perben érvényesített hibát már biztosan ismerte. Ha az elévülési idő kezdőidőpontjának ezt az ismert legkésőbbi időpontot tekintjük, a felperes kártérítési igénye biztosan elévült a 2010. június 4. napján benyújtott keresetlevélre tekintettel. A felperes által hivatkozott, és a jótállási igény elévülésének megszakítására alkalmas 2007. május 25-i ügyvédi felszólító levél a kártérítési követelés elévülésének megszakítására nem alkalmas, mert abban csak a hibák kijavítására történik felhívás, ami a jótállási vagy szavatossági igény érvényesítésénél bírhat relevanciával. A bíróság teljes mértékben osztotta azt a II. r. alperesi álláspontot, hogy a jótállási/kellékszavatossági igény elévülése mellett a kártérítési igény elévülése párhuzamosan, attól függetlenül zajlik. A kártérítési igény elévülésének megszakítására csak olyan írásbeli felszólítás lehet alkalmas, amely kellően konkrét és egyértelműen beazonosíthatóan kártérítési igény (legalább valamilyen összegszerűen meghatározott pénzbeli kompenzáció) érvényesítésére vonatkozik. A felperes által becsatolt okiratok nem tartalmazzak kártérítési igényre vonatkozó felperesi felszólítást, és ilyenre konkrétan a perben a felperes sem hivatkozott.

Mindezek alapján megállapítható volt, hogy a felperes kártérítés jogcímén előterjesztett követelése elévült, és mivel a Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján ilyen követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet, így a ebben a körben a kereset elutasításának volt helye. A felperes kereseti kérelme alapján konkrétan ez (I) a lépcsőház és lakások közötti hangszigetelés hibái és (II) a pincszinti tárolók nedvesedése miatt előterjesztett, ingatlanban bekövetkezett műszaki értékcsökkenés miatti kár megtérítése iránti igényeket érinti, amelyet a felperes 14.622.720 forintban és 930.000 forintban összegszerűsített.

Ebben a körben megjegyzi a bíróság, hogy a felperes kártérítés iránti kereseti kérelmét a per korábbi szakaszában elévülésre tekintettel elutasítani nem lehetett, mert a felperes eredeti kereseti kérelme a kártérítés jogcímét csupán másodlagos kereseti kérelemként jelölte meg. A szakértői bizonyítás lefolytatását követően módosította a felperes kereseti követelését (96. számú irat) akként, hogy a nem javítható hibák vonatkozásában kártérítésként terjesztette elő követelését. Az értékcsökkenés ténye azonban már korábban is ismert volt számára, azt például a 2007. május 25-i ügyvédi felszólító levél is - más kontextusban - megemlíti. Mindez a szakértői díj viselésével kapcsolatban is jelentőséggel bír.

A bíróság ugyanezen fenti okból utasította el a felperes további bizonyítási indítványát az értékcsökkenés mértékére vonatkozóan igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére. A követelés elévültségére tekintettel ez a bizonyítási indítvány már nem volt teljesíthető.

A felperes keresetének jótállási kötelezettségen alapuló része tehát nem évült el, ezt a bíróságnak érdemben vizsgálnia kellett.

A Ptk. 248.§ (1) bekezdésében meghatározott jogszabályi jótállási kötelezettséget a társasház műszaki átadás-átvételekor hatályban lévő, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet tartalmazza. Ezen rendelet 1. §-a értelmében jótállást az építési

tevékenységre jogosult jogi személy és magánszemély köteles vállalni az általa épített új lakóépületben lévő lakásoknak és lakóépületeknek külön mellékletben meghatározott épületszerkezeteire, berendezéseire, valamint a lakóépületeknek meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire. Mindezek alapján egyértelmű, hogy a jogszabályon alapuló kötelező jótállási kötelezettség a II. r. alperes nem terheli, azt a társasház építési tevékenységre jogosult vállalkozóját (a korábbi I. r. alperest) terhelte.

A felek azonban szerződésben is vállalhatnak jótállási kötelezettséget. A becsatolt okiratokból a bíróság megállapította, hogy a II. r. alperes az általa megkötött adásvételi szerződések 8. pontjában jótállási kötelezettséget vállalt, amelyet a birtokba adással egyidejűleg átadott jótállási jegyen is megerősített. A 2003. október 21. napján kiállított jótállási jegyen a II. r. alperes kifejezetten rögzítette, hogy a jótállási szabályzatban rögzített feltételekkel a lakásingatlanokkal kapcsolatban a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései alapján vállal helytállási kötelezettséget 2005. május 9. napjáig. Az alperes jótállási kötelezettsége tehát az egyes tulajdonostársak által kötött szerződésen alapul. E szerződések alapján jogosultak a vevők az MT rendelet szerinti igények érvényesítésére. Alaptalan volt tehát a II. r. alperesnek azon hivatkozása, miszerint ezen okiratok értelmezéséből arra lehet következtetni, hogy jótállási kötelezettséget nem vállalt, és az említett okiratok csak a jogszabályon alapuló kötelező jótállásról tesznek említést, amely nem őt terheli. A fenti okiratok összevetéséből azt a megállapítást lehetett tenni, hogy a II. r. alperest szerződésben vállalt jótállási kötelezettség terheli, mégpedig az MT rendeletben szabályozott kötelező jótállással megegyező tartalommal.

Az azonban mindenképpen kiemelendő, hogy jelen perben nem az egyes tulajdonostársak, hanem a társasházközösség szerepel felperesi oldalon, ezért a bíróságnak vizsgálnia kellett azt is, hogy a felperes jogosult-e ezen szerződésben vállalt jótállási kötelezettség alapján az igényérvényesítésre. Ebben a körben a bíróság álláspontja szerint a társasházközösség jogviszony hiányában önállóan az alperessel szemben nem jogosult jótállási igényt érvényesíteni még abban az esetben sem, ha az előterjesztett jótállási igény a közös tulajdoni részekre vonatkozik. Az érvényesíteni kívánt jog ugyanis kizárólag a szerződő felekként szereplő tulajdonostársakat illeti meg mind a külön tulajdonba, mind a közös tulajdonba tartozó részek után, a jótállási kötelezettség csak a szerződő felek viszonylatában kényszeríthető ki. A felperes által becsatolt engedményezési okiratok alapján azonban megállapítható volt, hogy a közös tulajdoni részek vonatkozásában a tulajdonostársak igényüket a felperesre engedményezték, így az engedményezési szerződések alapján a felperes mint engedményes az igény érvényesítésére az alperessel szemben jogosult.

Az MT rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a jogosult - a jótállási időn belül - követelheti a hiba kijavítását, a vételár megfelelő leszállítását, a hibás dolog kicserélését, illetőleg a hibás munka újbóli elvégzését. Az 5. § (2) bekezdése alapján a jogosult - a vállalkozó költségére - mással is elvégeztetheti a hibás teljesítés folytán szükséges munkát, ha a vállalkozó a kijavítást megfelelő határidőre nem vállalja, illetőleg nem végzi el vagy ismételten hibásan végzi el. Ezek alapján a felperes jótállási igényeként a kijavítás ellenértékének megfizetésére kérte a II. r. alperest kötelezni.

A felperes által előterjesztett egyes hibatételek vonatkozásában a bíróság **2-es szakértő** építésügyi szakértő által elkészített, szóban és írásban kiegészített igazságügyi szakértői véleményt mindenben aggálytalannak tartotta és azt ítélezése alapjául teljes egészében elfogadta. Ennek alapján a bíróság a felperes keresetét az alábbiak szerint ítélte meg:

(II) A pinceszinti teremgarázs ázásával kapcsolatban a szakvélemény megállapította, hogy a mélygarázs határoló falainak nincs ázása, de azok nedvesednek. A mélygarázs funkcióra azonban a

vízzáró szerkezeti kialakítás, vagyis a viszonylagos szárazsági igényszint a megfelelő. A mélygarázs falazatainak vízzáró szerkezeti kialakításán nem kell és nem lehet változtatni. Helytelen döntésnek tartotta azonban a szakértő a vízzáró falak műanyag bázisú festéssel való kezelését. Kizárólag esztétikai okok miatt tartotta indokoltnak a falak alsó 1,0 m-es sávját felületelkészítés után meszelni. Ennek kalkulált költségét 100.720 forintban határozta meg.

Az alperes az esztétikai hibával kapcsolatban azt nyilatkozta, hogy azt nem lehet jogi értelemben vett hibás teljesítésnek tekinteni. A hibás teljesítés azonban nem az esztétikai hibában állt, hanem a szakszerűtlen festés (hibás teljesítés) vezetett az esztétikai hibához, amelynek kijavítása így indokolt.

Ezért ezen tétel vonatkozásában a bíróság a II. r. alperest **100.720** forint megfizetésére kötelezte.

(III) A teraszok vízszigetelésének hibáival kapcsolatban a szakértő kiemelte, hogy a teraszok alatt lakások vannak, ahol teljes szárazsági igényszint az elvárás. A szakértő megállapította, hogy a tervezett és az átadási tervdokumentáció szerint kivitelezett szigetelés nem felelt meg a használati és funkcionális követelményeknek. A szigetelő-bevonatnak kivitelezési hibái is voltak, az ázások emiatt is következtek be. A vízszigetelés alkalmatlansága csak a szerkezeti rétegfelépítés módosításával szüntethető meg, vagyis szerkezeti rétegek visszabontásával és megfelelő vízszigetelés készítésével kell kalkulálni. A tervezett bontás és építés költségét terasz m²-ként 42.600 forintban határozta meg, amely a teljes társasházra (16 terasz) nettó 7.674.816 forint.

Az alperes ebben a körben arra hivatkozott, hogy a 16 teraszból 14 már nem eredeti állapotban áll fenn, az eredeti állapotú teraszoknál nem volt tapasztalható a beázás. Így álláspontja szerint nem lehet bizonyítottnak tekinteni, hogy a tapasztalt beázás nyomok az épület átadásakor fennálló hibákkal állnak összefüggésben. A bíróság ebben a körben a szakértő azon megállapítását tartotta döntőnek, hogy eredendően tervezési, konstrukciós hiba vezetett a teraszok beázásához, és időközben mindegyik teraszt javítani kellett kisebb vagy nagyobb mértékben. Ezek a felperes által végzett javítások és azok hibái természetesen nem róhatók a II. r. alperes terhére, de az a körülmény, hogy minden teraszt időközben javítani kellett, szintén a konstrukciós hibára engednek következtetni.

Ezért ezen tétel vonatkozásában a bíróság a II. r. alperest **9.747.016** forint megfizetésére kötelezte.

Az utcára néző támfal vizesedésével kapcsolatban a szakértő azt állapította meg, hogy a kerítésnél vízlevezetési problémák nem láthatók, azonban a fedkő, fallefedés nélkül épült támfalakon a víz lefolyik és a felület szennyeződik. A támfal ázása a fallefedés készítésével szüntethető meg. Ezt előállással és vízzor képzéssel kell kialakítani, amelynek kalkulált költsége 646.800 forint.

A felperes a probléma okaként a támfal mögötti betonfolyóka hiányát jelölte meg, ezt azonban a szakértő nem tartotta megalapozottnak. Szakmai álláspontja szerint nem a folyóka hiánya, hanem egyértelműen a fallefedés hiánya okozza a támfal ázását. Bár a terv szerinti folyóka sem épült meg, de a folyóka hiánya műszaki problémát nem okoz, emiatt beépítése sem indokolt. A bíróság ezt a szakértői álláspontot megalapozott vitatás hiányában aggálytalanak elfogadta.

Az alperes arra hivatkozott, hogy a **szakértő**-féle szakvéleményben rögzített hiba az volt, hogy a támfal vízlevezetése nem megoldott. A szakértő azonban vízlevezetési problémát nem állapít meg, a fallefedés kialakítása pedig esztétikai jellegű hibaként értékelhető, amelyet szabvány vagy jogszabály nem ír elő. A szakértő ebben a körben is ellentmondásmentes álláspontot képviselt,

amikor úgy nyilatkozott, hogy sem a folyóka beépítése, sem a fallefedés alkalmazása nem előírás, de az egyértelmű követelmény, hogy a falszerkezet nem ázhat, így ennek megszüntetése indokolt.

Ezért ezen tétel vonatkozásában a bíróság a II. r. alperest **646.800** forint megfizetésére kötelezte.

Az ereszcatorna hibájával kapcsolatban a szakvélemény megállapította, hogy az attikacsatornák kialakításának elve hibás, mert telítődés esetén a védett szerkezet felé bukik ki a víz. A csatornavégeknél továbbá beépítési hibák is vannak a csatornák illesztései felett, a bádogozásnál mozgási hézag nem készült. Emiatt javítás szükséges a fémlemez szerkezetek beépítési, szerelési hibái miatt, valamint a hibás szerkezeti kialakítás miatt túlfolyókat kell beépíteni. Ezen javítási költségeket összesen 2.608.000 forintban jelölte meg.

A fekvő ereszcatornával kapcsolatban a szakértő megállapította, hogy szerelési hiba van csatornaelemek toldásánál és a csatornák vízkivezetési csomópontjaiban, ahol a tömítetlenség miatt a víz kifolyik. Ezek tömítését kell elvégezni a hiba kijavításaként, amelynek költségét a szakértő 76.800 forintban határozta meg.

Ezen tételek vonatkozásában a II. r. alperes hivatkozott arra, hogy ezen szerkezetek állapota a kötelező alkalmassági időn belül nem volt ismert, és a kötelező alkalmassági időn túl végzett vizsgálatokból nem lehet következtetést levonni a hibás teljesítésre, továbbá vitatta, hogy a hibajelenségek a **szakértő**-féle szakvélemény alapján pontosan beazonosíthatók lettek volna. A szakértő pontosan nyilatkozott arról, hogy a helyszíni vizsgálat során a **szakértő**-féle szakvélemény által jelzett hibákat az eltérő fogalomhasználat ellenére beazonosította. A bíróság utal arra, hogy a kötelező alkalmassági időn belül a felek általi végzett helyszíni bejárásokon nem merült fel a hiba beazonosíthatatlansága, sőt a felek a hiba javíthatóságáról is nyilatkoztak. Mindebből arra vonható le alapos következtetés, hogy a hiba a kötelező alkalmassági időn belül jelentkezett.

Ezért ezen tételek vonatkozásában a bíróság a II. r. alperest **2.608.000** forint és **76.800** forint megfizetésére kötelezte.

A tetőtéri párkány hibájával kapcsolatban a szakértő megállapította, hogy a párkányok alsó felületén és helyenként a falakon ázások vannak, amelyek az attikacsatorna lemezeinek illesztései miatt keletkeztek. Kőműves javítással a vakolati hibák javíthatók, amelyek költsége épületenként 294.000 forint.

A II. r. alperes arra hivatkozott, hogy ezen hibatétel csak egyetlen épületnél vehető figyelembe, mert a **szakértő**-féle szakvélemény csak erre vonatkozóan tartalmazott utalást, és a per tárgyát csak ez képezheti. Ebben a bíróság a II. r. alperes álláspontját osztva a becsatolt **szakértő**-féle szakvélemény alapján csak egy épület vonatkozásában tartotta megalapozottnak a felperes kereseti kérelmét a II. r. alperes felé bejelentett jótállási igényhez igazodóan.

Ezért ezen tétel vonatkozásában a bíróság a II. r. alperes **294.000** forint megfizetésére kötelezte, az ezt meghaladó kereseti kérelmet elutasította.

Ezen pont alatt a felperes által számlával igazolt tételekkel (sérült támfal elé szállított föld 38.000 forintos költsége, kerítés 234.676 forintos költsége) kapcsolatban a bíróság nem látta bizonyítottnak, hogy azok a felperes jótállási igényéhez milyen módon kapcsolódnak. Erre vonatkozóan a felperes bizonyítást nem indítványozott, így ezen költségek megalapozottsága a perben nem nyert bizonyítást.

(IV) A hátsó támfal hibájával kapcsolatban a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő egyértelműen megállapította, hogy a támfal hibája nem építéssel összefüggő hiba. Emiatt a támfal építésével kapcsolatban a II. r. alperes részéről hibás teljesítés nem állapítható meg. Bár a támfal hibája javítható, a szakértő ennek költségét meg is jelölte, azonban ennek megfizetésében a II. r. alperes nem marasztalható. Ezért a bíróság ebben a körben a felperes keresetét elutasította.

Mindezek alapján a bíróság a fentiek szerint jóállás jogcímén a javítási költség ellenértékéként összesen **13.473.336** forint megfizetésére kötelezte a II. r. alperest.

A kereseti kérelem (V) pontjában a homlokzati hőszigetelés hibájával összefüggésben előterjesztett kereseti kérelmet a bíróság szintén nem találta megalapozottnak arra tekintettel, hogy az igazságügyi szakértő homlokzati hőszigeteléssel összefüggő hibát, hiányosságot nem tapasztalt, így a felperes a perben a hiba fennálltát sem bizonyította.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A felperes a perben megítélt igény után a keresetlevél benyújtásától kezdődően késedelmi kamat megfizetését kérte, amelyet a bíróság a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján megalapozottnak talált. Az alperes a jóállási kötelezettsége teljesítésével a kijavítás határidőben történő el nem végzésével késedelembe esett, a felperes a kijavítási igény helyébe lépő pénzkövetelés (javítási költség) után kamatot igényelhet. A bíróság a kamatfizetés kezdő időpontját a felperes kereseti kérelemének megfelelően a keresetlevél benyújtásának időpontjától állapította meg.

Mivel a felperes és az alperes pernyertességének-pervesztességének aránya között nincs számottevő különbség, a bíróság a felek jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíj tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján akként határozott, hogy a felek ezzel kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

A felperes által előlegezett szakértői költség vonatkozásában azonban a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a bíróság a felperes által előlegezett szakértői költség arányos viselésére. A perben felmerült szakértői költségből (összesen 1.554.500 forint) az akkusztikai társszakértő költsége (500.000 forint) a felperest terheli ezen kereseti kérelem kapcsán bekövetkezett teljes pervesztességére tekintettel, azonban a szakértői költség fennmaradó részét a bíróság a felek között fele-fele arányban megosztotta.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000 forint kereseti illeték megfizetésére a bíróság ugyanilyen arányban kötelezte a feleket.

A fellebbezési jogról való tájékoztatás a Pp. 220.§ (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2017. április 21.

Dr. Németh Andrea s.k.
bíró

