

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kiss Albert ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Esze István ügyvéd által képviselt alperes ellen hibás teljesítésből eredő igény érvényesítése iránt a Somogy Megyei Bíróság előtt 23.P.21.788/2006. szám alatt indult, és a Pécsi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság Pf.II.20.267/2007/10. számú ítéletével jogerősen elbírált perében a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet azon rendelkezését, amelyben a másodfokú bíróság a keresetet 640.326 (Hatszáznegyvenezer-háromszázhuszonhat) forint és járulékait meghaladóan elutasította, továbbá, amelyben a perköltségekről rendelkezett hatályon kívül helyezi, e körben az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva az alperes által fizetendő marasztalás tőkeösszegét - a kamatfizetési kötelezettség érintetlenül hagyásával - 1.940.326 (Egymillió-kilencszáznegyvenezer-háromszázhuszon-hat) forintra, a megfizetendő perköltség összegét pedig 70.000 (Hetvenezer) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 70.000 (Hetvenezer) forint másodfokú perköltséget; továbbá kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 43.000 (Negyvenháromezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A peres felek 2003. november 14-én adásvételi szerződést kötöttek, ebben az alperes eladta a házas ingatlanát a felperes részére 39.500.000 forint vételárért. A szerződés értelmében az adásvétel tárgya egy új építésű családi ház, amely I. osztályú minőségben az engedélyezési és kiviteli terveknek, valamint az építőiparban elfogadott szabványoknak megfelelően készült. Az ingatlan birtokbaadására 2003. december 2-án került sor, ezt megelőzően a felperesi vevő jogosult volt az ingatlanon munkálatokat végezni.

A felperes röviddel a beköltözést követően hibákat észlelt, és 2004. júliusában már keresettel fordult a bírósághoz, amelyben kérte az alperest kötelezni 1.861.710 forint értékben különféle, korábban nem észlelt hibák kijavítására, illetőleg a javítási költség megfizetésére. A per során újabb hibák jelentkeztek, ezért a felperes többször felemelt keresetében 5.858.861 forint tőke, és ennek 2004. március 9. napjától járó törvényes kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. 1-20 tételig sorolta fel az ingatlan hibáit, amelyek szerinte rejtett hibának minősülnek, mivel csak a felperesi használat során váltak felismerhetőkké. Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy hibás teljesítés nem történt, a felperes megismert állapotban vásárolta meg az ingatlant, az épületet az építéskor hatályos jogszabályok szerint építtette, amelyre használatbavételi engedélyt is kapott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest 4.627.145 forint tőke, ennek 2006. január 1. napjától járó késedelmi kamata, valamint részperköltség megfizetésére. Igazságügyi szakértő kirendelésével vizsgálta, hogy fennáll-e az alperes részéről hibás teljesítés. A keresetnek a Ptk. 305. § (1) bekezdése, 306. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 306. § (3) bekezdése alapján nagyobb részt helyt adott. A felperes által 6., 9., 13. és 14. pontban megjelölt hibákat nem találta megalapozott követelésnek, de a többi hiba tekintetében a keresetet alaposnak találta, a hibák kijavításának költségét a szakértő véleményére figyelemmel állapította meg.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, és az alperest terhelő tőkemarasztalás összegét 640.326 forintra leszállította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Mellőzte az alperes perköltség fizetésére való kötelezését, egyben a felperest kötelezte mind az elsőfokú-, mind a másodfokú perköltség részbeni megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt tényállást az igazságügyi szakértő meghallgatása, valamint az elsőfokú eljárás adatai alapján részben kiegészítette, a felmerült bizonyítékokat, többek között a szakértő véleményét is felülmérlegelte.

A másodfokú bíróság az 1., 3., 4., 7., 8., 10., 16., 17. és 19. tételek tekintetében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat helytállóan értékelte, ezért a felperest a javítási költség a Ptk. 306. § (3) bekezdése értelmében megilleti. Nem értett egyet azonban az elsőfokú bíróság döntésével a 2., 5., 11., 12., 15., 18. és 20. pontjában felsorolt hibák tekintetében. Az 5. és 11. pont esetében a kereset jogalapjával kapcsolatban osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, a javítási költség összegét azonban leszállította. Kifejtette, a

Ptk. 306. § (1) bekezdésére figyelemmel a felperesnek jogszerűen csak arra lehet igénye, hogy a hiba kijavítása eredményeképpen szerződészerű szolgáltatáshoz jusson, de nem tarthat igényt magasabb értékű szolgáltatásra, ezért a kapu bejáratí betonburkolat javítás után sem lehet vastagabb az eredeti vastagságú betonrétegnél, így a szakértő másodfokú tárgyaláson módosított véleménye alapján ennek összegét 211.840 forintban határozta meg. A monolit betonjárda újraépítésének költségét pedig az elsőfokú ítéletben foglalt 539.347 forint helyett 126.936 forintban találta jogosnak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet jogi indokolását kiegészítette a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésében, és 316. § (1) bekezdésében foglaltakkal. A 2. pont alatti hiba, azaz a konyhai beépített szekrények esetében értékelte a felperesnek a per korábbi szakaszában tett előadásait, a szellőző nyílások hiányának felismerhetőségét, a per során megtartott helyszíni szemléken rögzített állapotokat; a per adatainak, és a bizonyítékoknak a mérlegelésével állapította meg, hogy az alperesi hibás teljesítés bizonyítást nem nyert. Az ítélet indokolása értelmében a szakértő e kérdésben ellentmondó megállapításokat tett, amelyre ítéleti döntést alapítani nem lehetett. A 12. hibapontként felsorolt garázstámfal borításával kapcsolatban a bíróság kifejtette, hogy laikus számára is felismerhető tény a színes vakolat vízszintes felületen történő alkalmazásának nem időtálló volta, hisz a csapadékvíz a vakolatot folyamatosan károsítja. A felperes ezt a tényt a szerződéskötéskor ismerte, tudnia kellett, hogy e megoldás nem időtálló, ezért alkalmazta a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A másodfokú bíróság alaptalannak találta a felperes keresetét a 15. és 20. hibaponttal kapcsolatosan, miután a felperes látta a szennyvíz és csapadékvíz elvezetésének módját, az ingatlan többszöri megtekintésekor tapasztalnia kellett az alagsorban a szennyvízszagot is. Az észlelt tényekből kikövetkeztethető volt az, hogy az alkalmazott megoldás szabályos nem lehet, fel kellett ismernie a kivitelezési mód házilagos jellegű barkács megoldását. Emiatt a vízelvezetési mód szabálytalansága miatt az alperessel szemben igényt nem érvényesíthet. Hasonló indokolással került elutasításra a felperes 20. pont alatti igénye, vagyis a kazán áthelyezéssel összefüggő költség, valamint az alagsor gépi szellőztetésének költsége.

Az ítélet értelmében a felperesnek az ingatlan megtekintésekor látnia kellett azt, hogy a kazán nem az általa is megkapott alaprajz szerinti helyre került, a beépítési hely ablaktalan, szellőzés nélküli helyiség, ezért szavatossági igényének korlátja a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése. Jelentősége van annak a ténynek is, hogy a gázterveket a szerződéskötés időpontjában a felperes

megkapta, a beköltözés előtt a pinceszinten munkálatokat végzett, ezért fel kellett ismernie azt a tényt, hogy a gázszerelés, a kazán elhelyezése tervtől eltérően történt. A jogerős ítélet szerint a felperes a pinceszint gépi szellőztetésének költségét nem igényelheti egyrészt azért, mert tisztában volt azzal, hogy az alagsori helyiségek természetes szellőzéssel ajtó és ablak hiányában nem rendelkeznek, másrészt pedig azért, mert a garázzsal kapcsolatban kellő gondosság mellett fel kellett ismernie azt, hogy a mélyen fekvő garázból annak ajtaján keresztül a levegőnél nehezebb égéstermék eltávozni nem tud.

A másodfokú bíróság a 18. ponttal összefüggésben részben egyetértett az elsőfokú bírósággal, és a vasbeton koszorú hőszigetelésével összefüggésben felmerülő 51.600 forint javítási költséggel kapcsolatos ítéleti döntést helybenhagyta. Alaptalannak találta azonban a felperes keresetét a földszint gépi szellőztetés kialakításával kapcsolatos költség tekintetében. A felperes az ingatlan megtekintésekor látta, hogy mely helyiségek nem rendelkeznek természetes szellőzéssel, továbbá azt is, hogy gépi szellőzőrendszer kialakításra nem került. A lakóhelyiségek ezen hibája miatt a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése értelmében szavatossági igényt nem érvényesíthet. Azokban a helyiségekben, ahol nyitható nyílászáró van, a gépi szellőztetés kialakítása szükségtelen, a szellőztetési hiányosságok miatt elkezdődött penészedés nem róható az alperes terhére. A felperes 200.000 forintba módosított kereseti kérelme e tétellel összefüggésben elutasításra került. A másodfokú bíróság a fentiek szerint összességében 3.986.819 forinttal csökkentette az elsőfokú ítéletben meghatározott marasztalási összeget, ebben a részében a keresetet elutasította. Miután ezáltal megváltozott a pernyertesség és pervesztesség aránya is, ezért az alperest mentesítette a perköltség fizetése alól, és a felperest kötelezte részperköltségek megfizetésére.

A felperes felülvizsgálati kérelme arra irányult, hogy a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú ítéletet változtassa meg oly módon, hogy az elsőfokú ítéletet a fellebbezési eljárásban történt keresetmódosításra figyelemmel hagyja helyben, és az alperest kötelezze perköltség viselésére. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és új eljárás lefolytatásának elrendelését. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság ítélete nem kellően megalapozott, a bíróság a szakértői véleményt figyelmen kívül hagyta, és szakkérdésekben foglalt állást, döntése sérti a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésében foglaltakat. A felperes hangsúlyozta, hogy egy használatbavételi engedéllyel rendelkező új házat vásárolt, az engedély kiadásához az érintett szakhatóságok hozzájárultak, ezért a felperestől nem volt elvárható, hogy az ingatlanban lévő hibákat felismerje, a használhatóságot megkérdőjelezze. Szerinte a másodfokú bíróság túlzott elvárást fogalmazott meg a laikus vevővel szemben, hiszen az egyes építési

hiányosságok, hibák csak a használat során folyamatosan kerültek felszínre.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az egyes vitatott pontokat felsorolva kifejtette a per során már előadott álláspontját, egyedül a kapubejáratí burkolattal kapcsolatos 211.840 forint összegű javítási költséget nem vitatta. Szerinte a szakértői vélemény nem volt ellentmondásos a konyhaszekrénnel kapcsolatban, az ismételt helyszíni szemle és megbontás feltárta a konyhaszekrény szerkezeti hibáit. Vitatta a másodfokú bíróság azon álláspontját, hogy műszaki végzettség hiányában laikus számára felismerhető lett volna a támfalon lévő színes vakolat nem időtálló volta, a szennyvíz és csapadékvíz elvezetésének szabálytalansága, a szobák penészedésének kialakulásához vezető műszaki megoldások, szellőzőési problémák, továbbá szerinte nem várható el a vevőtől a tervek felülvizsgálata, pl. a kazán elhelyezése, vagy a garázs szellőztetése terén. Hangsúlyozta, hogy az épület fűtési rendszerét több szakhatóság átvette.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására, és költségeinek megállapítására irányult. Szerinte a jogerős ítélet nem sérti a Ptk. 305/A. § (1) bekezdésében foglaltakat, e körben idézte a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma vélemény nyilvánítását ezzel kapcsolatosan. Rámutatott arra is, hogy a Legfelsőbb Bíróság egységes ítélkezési gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként azt kellett megállapítani, hogy a másodfokú bíróság a 20. hibapont kivételével a jogszabályoknak megfelelő, megalapozott, és kellően megindokolt döntést hozott. A felülvizsgálati kérelemben felsorolt egyes építési hiányosságok, hibák felismerhetősége nem függ attól a tényről, hogy az épület használatbavételi engedéllyel rendelkezett, a szakhatóságok a használatbavételhez hozzájárultak. A másodfokú bíróság igen alaposan vizsgálta, hogy mikor és miért vált hibássá a konyhai asztalszekrény. A szakértői vélemények elemzésével, a tények összevetésével alappal jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében kereseti tényállításait bizonyítani nem tudta, a munkalapon lévő csempeburkolat repedezettségéből eredő kárt pedig a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében a felperesnek magának kell viselnie.

A másodfokú eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére lehetőség van, ezért a bíróság a szakvélemény újraértékelésével nem sértett jogszabályt a járda 80 cm mélységű feltöltési költségének elhagyásával. Annak megállapítása pedig, hogy a jogosultnak a

szerződéskötéskor a hibát mikor kell felismernie, egy bárkitől elvárható, gondos eljárással végzett megvizsgálás követelményével áll összefüggésben. A megvizsgálásra és a hibák felismerhetőségére vonatkozó elvárhatóságot a másodfokú bíróság a per összes adata alapján helytállóan állapította meg a 12., 15. és 18. hibapont tekintetében, de jogszabálysértően alkalmazta a Ptk. 305/A. § (1) bekezdését a 20. pontnál. Túlzott elvárás lenne a jogosulttól, hogy lakóház vásárlása esetén összevesse a tervet a kivitelezett állapottal, nevezetesen megállapítsa, hogy a kazán nem a terven szereplő helyiségbe került, a légtér szellőztetése a pinceszinten nem kellően megoldott, sőt életveszélyes. A gázkészülék üzemeltetésével összefüggő valamennyi szabály ismeretét nem lehet megkövetelni az átlagos ismeretekkel rendelkező személytől, ezért a felperes jogosan érvényesítette a kazán áthelyezésével és a pincszint légellátásának biztosításával kapcsolatos költségeket. A garázs szellőzési elégtelenségének felismerése sem volt megkövetelhető a felperestől, hiszen a garázsnak a szabadba, és a tárolóba nyíló ajtaja is volt, a garázs mélységéből pedig az égéstermék káros hatására nyomban nem kellett következtetnie.

E tárgyban azonban az elsőfokú ítéletben megállapított 1.500.000 forintos javítási költség a másodfokú eljárás adatai alapján módosításra szorul. A felperes a 2008. január 15-én megtartott fellebbezési tárgyaláson - a kirendelt szakértő jelenlétében - akként nyilatkozott, hogy kb. 1,5 millió forintból megoldották a teljes garázs, kiszolgáló helyiség és a lakószint szellőzését, így külön nem merült fel a lakószint gépi szellőzésének költsége. A Kft. árajánlatában 1.096.453 forintot tett ki a kazán áthelyezési munkákra, és 401.094 forintot a légtechnikai munkákra és légbeeresztők beépítésére felszámított költség. A felperes szerint a Kft. költségvetésében szereplő összegből 200.000 forint a lakószint légmozgásának megoldására fordított összeg. A szakértő a tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy a fennmaradó 1.300.000 forintból legalább 1.000.000 forintba kerül a garázs külön szellőzésének a megoldása, a garázsszinten minden helyiségnek a gépi szellőztetését meg kell oldani.

Ezek alapján megállapítható volt, hogy 1.300.000 forint kijavítási költség fogadható el a garázsszinten lévő minden helyiség szellőztetése, továbbá a kazánáthelyezés költségeként. Miután a felperes ezen összegekről bizonyítékként számlát nem csatolt, ezért csak a Kft. árajánlatában szereplő összegből, a felperes előadásából, és a szakértő véleményéből lehetett kiindulni. A Legfelsőbb Bíróság a 20. tételben igényelt kijavítási költséget a fenti összegben elfogadta, és ennyivel emelte meg a jogerős ítéletben meghatározott marasztalási összeget a Ptk. 306. § (3) bekezdése alkalmazásával.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a keresetet elutasító részében hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozott. A marasztalási összeg 1.300.000 forinttal történő felemelése megváltoztatta a pernyertesség és pervesztesség arányát, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján szükség volt az ítéletekben meghatározott perköltségviselési rendelkezések megváltoztatására.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a felperes az elsőfokú eljárásban az 5.858.861 forintos keresetét figyelembe véve 1/3-ad arányban lett pernyertes, 2/3-ad részben pervesztes, ezért e két arány különbözetéhez viszonyítva az alperest illetné meg 118.000 forint ügyvédi munkadíj, az alperesnek pedig fizetnie kellene a felperes által lerótt kereseti illetékből 116.400 forintot. Miután e két összeg csaknem megegyezik, ezért a Legfelsőbb Bíróság mellőzte mind az alperesnek járó ügyvédi munkadíj, mind pedig a felperesnek járó illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezést, ugyanakkor kötelezte az alperest arra, hogy a felperes által előlegezett szakértői díj 1/3-át, azaz 70.000 forintot fizessen meg.

A másodfokú eljárásban is megállapítható az, hogy az alperes fellebbezése 58 %-ban eredményre vezetett - az elsőfokú ítéletben foglalt összegből 2.686.819 forint elutasításra került -, ezért a fellebbezés eredményességének, azaz a különbözeti 746.500 forintnak az alapulvételével a Legfelsőbb Bíróság megállapított az alperes képviseleti költségeként 20.000 forintot, az alperesnek járó fellebbezési illetékből 44.800 forintot, míg az általa előlegezett szakértői díjból 5.000 forintot, így összesen kerekítve 70.000 forintot, amelynek megfizetésére a Pp. fent idézett szakasza szerint a felperest kötelezte. A felperes által kezdeményezett felülvizsgálati eljárás is csak részben vezetett eredményre, az általa igényelt további 3.786.800 forint helyett 1.300.000 forintban lett nyertes, ezért az alperest megilletné 35.000 forint ügyvédi munkadíj, a felperest pedig a lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből 78.000 forint, a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárási költségként a felperes javára a különbözeti összeget állapította meg.

Budapest, 2008. szeptember 11.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kováts Rolandné s.k. előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró