

**Fővárosi Bíróság**  
**5. P. 633518/2005/18.**

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Fővárosi Bíróság, mint elsőfokú bíróság dr. Óvári László ügyvéd, (8200 Veszprém, Cserhát ltp. 1.) által képviselt ... I. r., ... II. r., ... III.r., ... IV.r., a .... V. r., ... VI., r. ... VII.r., dr. ... VIII. r., IX.rendű felperes neve IX. r., ... X.r., ... XI. r., XI.rendű felperes neve XII., r., XII.rendű felperes neve XIII. r., XIII.rendű felperes neve XIV.r., VI.rendű felperes neve XV. r., (mindannyian I.rendű felperes címe sz. alatti lakosok) felpereseknek,

A Hirsch Ügyvédi Iroda (1073 Erzsébet krt. 26. ügyintéző: dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd) által képviselt ... (... alperes ellen,

Szavatossági igény érvényesítése iránt folyamatba tett perében - mely perbe az alperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozott a dr. Frajna Marianna ügyvéd (1015 Budapest, Kagyló u. 1/b.) által képviselt .... (...)) meghozta az alábbi

**Í t é l e t e t:**

A bíróság kötelezi az alperest, hogy saját költségén végeztesse el a ... .... számú ház pincéjében az ideiglenes aládúcolással érintett bauxit beton gerenda és az egyes és kettes számú gerenda közötti födémlemez károsodott szerkezete végleges megerősítését. Az ehhez szükséges tervezési és engedélyezési eljárást az ítélet jogerőre emelkedését követően 60 napon belül kezdje meg.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseket képviselő ügyvéd részére 1.000.000.- Ft perköltséget.

A le nem rótt 900.000.- Ft kereseti illeték az állam terhén marad.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Az ítélet ellen kézbesítésétől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, amelyet ugyanennél a bíróságnál kell 5 példányban írásban benyújtani, a Fővárosi Ítéltáblához címzetten.

***Tájékoztatja a bíróság a feleket arról, hogy a Pp. 256/A. §. /1/ bekezdés b./-d./ pontjaiban felsorolt esetekben tárgyalás tartását kérhetik, illetőleg a fellebbezési határidő letelte előtt előterjesztett közös kérelmük alapján az ügy elbírálása kérhető.***

**I n d o k o l á s**

A ... .... szám alatti Társasház részben alapincézett, összesen 7 szintes lakóépület, mely 1940-1941-ben épült.

Tartószerkezeti rendszere vázas szerkezetű, részben vasbeton, részben téglá anyagú pillérekkel, téglá kitöltő falakkal, vasbeton födémekkel. A pince feletti födém vasbeton síklemez, a kazánház felett bordákkal erősítve, a többi födém felül bordás, válaszfallap betétes vasbeton szerkezet, a vizes helyiségek alatt vasbeton lemez van.

A pince és a földszint felett a födém bordák a födém sík alá lógó kiváltó gerendákra támaszkodnak, a lakószinteken a kiváltók a födém vastagságon belül helyezkednek el.

Bauxit cement felhasználásával készültek a vasbeton pillérek a pince kivételével, gerendák, koszorúk, lemezek a padlástér feletti födém kivételével.

A IV. és a XV. r. felperes, valamint a további felperesek jogelődei az 1993. év végétől vásárolták meg a Társasházban lévő lakás ingatlanjaikat.

Az értékesítéskor az eladó alperes a ... által készített felmérést (1993. augusztus) bocsátotta a vevők rendelkezésére.

E tájékoztató nem utal az épület bauxit betonból készült tartószerkezeteire, az összefoglalásban az szerepel, hogy az épület szerkezeteinek, szakipari részeinek és az épület gépészeti rendszerének berendezéseinek a műszaki állaga a folyamatos karbantartás hiánya miatt nem megfelelő, az épület üzemeltetését ugyan biztosítja, de a teljeskörű felújítás igénye és annak elvégzése 5-6 év múlva célszerű lenne.

Halasztást viszont nem tűr a tetőszerkezet a héjazat és a kapcsolódó bádogos szerkezetek felújítása. Rögzíti még a tájékoztató, hogy a pince födém átnedvesedett, több helyen hiányzik a betonacélok betontakarása, a szabadon álló acél betétek korrodáltak. Arról az adás-vételek során nem esett szó, hogy e teljeskörű felújításnak milyen költségvonzatai lennének, az milyen fizetési kötelezettséget jelentene az új tulajdonosoknak.

Az ... 1993. szeptember 28-i szakvéleménye és annak október 18-i kiegészítése a teljeskörű bauxitbeton anyagvizsgálatok alapján részletesen felsorolja és ismerteti a bauxit beton anyagú épület szerkezeteket, az épületen belüli észlelhető összes meghibásodást és az azokkal kapcsolatos azonnali sürgős és a hosszabb távon szükséges, a hibák és hiányosságok megszüntetését célzó teendőket.

E körben szerepelnek a pinceszinti mállott állapotú bauxit beton gerenda és a szakszerűtlen szennyvíz vezeték fal és födém áttörések, valamint a lépcsőházban és az egyes lakásokban jelentkező fal repedések is.

Az adás-vételi szerződések során ezen ... szakvéleményt a vevők részére nem mutatták meg, megállapításairól tájékoztatást nem adtak.

Ugyancsak nem kapták meg a leendő lakás tulajdonosok a szerződéskötés előtt a ... 1994. márciusában elkészült statikai szakvéleményét, amely megállapítja, hogy az épületen látható repedések keletkezése az alaprajzok vizsgálata alapján építési hibákra, karbantartási hiányosságokra vezethetőek vissza.

A lakásokban jelentkező válaszfal repedések gyakorlatilag ott észlelhetőek, ahol azok az 1969. évi felújítás során már jelentkeztek.

További vizsgálatot igényel az I. emelet 1. számú lakás kamrájában látható és a zárt erkély kiváltó konzol gerendájával összefüggő falrepedés, ezért ott feltárások végzésére anyagvizsgálatra és statikai ellenőrzésre van szükség fél éven belül.

Az ... szakvéleménye alapján 1994. februárjában a bauxit beton gerenda meghibásodása miatti közvetlen életveszélyt aládúcolással elhárították.

A bíróság megállapítása szerint az alperes az adás-vétel során nem úgy járt el, ahogy elvárható lett volna, tájékoztatási kötelezettségét hiányosan teljesítette, ezáltal a vevők az ingatlan lényeges tulajdonságairól konkrét, valós információkkal nem rendelkeztek és ennek hiányában vásárolták azokat meg.

Tulajdonképpen a ház alapvető hibájáról az eladó sem rendelkezett információval. Csak 2003-ban - miután az ... szakértője a tervtárból kikérte a terveket - derült fény arra, hogyan tervezték a földémet. Erről addig senki nem tudott, így 1993-ban az alperes sem.

Az adás-vételt követő időben kezdenek kijönni azok a következmények, amelyek már eleve benne voltak ebben az épületben a földém helytelen tervezése következtében.

A ház 1993.-ban nem volt, azóta folyamatosan sem és jelenleg sincs életveszélyes állapotban. Szilárdsága 1980. óta jelentősen nem csökkent, állékonysága megfelelő, a bauxit beton nem fogja tönkremenetelét okozni.

Amennyiben a földémet nem úgy építik meg, ahogy az végül is megtörtént, elképzelhető, hogy önmagában a bauxit beton alkalmazása nem is okozna problémát.

A kettő együtt azonban igen, s ez hordoz magában egy fokozottabb veszélyt, ám erről az adás-vétel időpontjában senki nem tudott.

A megoldás a földém megerősítése lenne két helyen pillér beépítéssel.

Amennyiben ez nem történik meg, akkor újabb repedések fognak jelentkezni és egy idő után eljut egy olyan stádiumba, amikor már jelentősebb rések is lehetnek a falon.

A ház földém szerkezete építése óta változatlan, egészen eddig pótpillérek nélkül is funkcionált.

1998-ban újabb aládúcolásra került sor, egy kihajló gerenda miatt külső aládúcolás történt, melynek célja az erkély állékonyságának megőrzése volt.

Mindkét aládúcolás szükséges volt, s a dúcolatok jelenleg is betöltik funkcióikat.

Amennyiben nem lenne aládúcolva, nem az egész ház dőlné össze, hanem helyileg rogyanna be ott a gerenda környékén, ahol most a dúcolás van.

Arra szakértő sem tudott nyilatkozni mi lenne most a házzal, ha nem került sor a dúcolásokra menet közben.

Az aládúcolásoknak a bauxit betonhoz nincs köze.

Az aládúcolásra mindkét esetben a gerenda miatt került sor.

Kimondható, hogy a pillérek jók, a funkciójukat betöltik.

A pillér erősítését azért írta elő egy 1977-es szakvélemény, mert alacsony a szilárdsága a bauxit miatt.

Időközben azonban eltelt több mint 30 év és semmi elváltozás nem történt a pilléren.

A további mérések azt igazolták, hogy a bauxit beton számított határfeszültsége 5,67 N/mm<sup>2</sup>, ami „A” szilárdságú kategória.

Szilárdság veszteség tehát nem állapítható meg a házon.

Az 1993. augusztusában készült műszaki állag meghatározó tájékoztató sem a felmenő falszerkezeteken, sem a földemeken nem állapít meg szilárdsági elégtelenségre utaló jeleket.

A bauxit beton szerkezeteket a víz, tartós nedvesség károsítja, így a helyi beázások, vizesedések további épületkárokat okozhatnak.

Ezen épületkárok megjelenése nem a bauxit betonos épületszerkezettel, hanem az elavult épületgépészeti rendszerrel van összefüggésben.

Amennyiben az ... szakvéleményben javasolt megoldásokat elvégzik, melyek a két pillért érintik, akkor egy hibátlan statikájú épület áll elő, olyan, amilyennek tulajdonképpen megfelelő tervezés esetén lennie kellett volna.

Sokkal jobb tehát, mint amilyen az adás-vétel időpontjában ténylegesen volt.

Ez elérhető két pillér létrehozásával, két helyen vasbeton kerettel, két helyen kerettel, ami lehet acél, vagy vasbeton akár.

Ezen munkálatok költségvonzata azonban a lakásokért fizetett vételárat többszörösen meghaladja.

A Társasház 1994. március 14-én nyújtott be keresetet az alperes ellen életveszély elhárítása iránt.

A .... sorszámú ítéletében a keresetet elutasította, mert álláspontja szerint a felperes ismerte a hibákat, tudta az épület milyen szerkezetű, mennyi idős és ennek tudatában kötötte meg az adás-vételi szerződést.

A másodfokú bíróság .... szám alatt hatályon kívül helyező végzést hozott, többek között azért, mert a perben a „Társasház” lépett fel, amely nem jogi személy.

A perbeli esetben az egyes tulajdonos társak az adás-vételi szerződés alapján kérhetnek a tulajdoni arányuk szerint marasztalást.

Az áttétel folytán a ... kerülő ügyben .... szám alatt született ítélet, melyet a ....../4. sorszámú végzésével hatályon kívül helyezett....

A megismételt eljárás során a bíróság pontosította a felperesek személyét és az eredeti tulajdonszerzőktől származtatott engedményező nyilatkozatok és adás-vételi szerződések alapján a 13/I. sorszámú, 2007. december 12-én jogerős végzés alapján határozta meg neveiket.

Ezt a 17. sorszámú végzéssel kiegészítve állapította meg a II. r. felperesként ...t, ill. a perben kezdettől fogva szereplő ... XV. r. felperesként.

A felperesek jogi képviselője keresetét akként tartotta fenn, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2003. évi ... szakértői véleményben megjelölt hibák kijavítására.

Jogfenntartással élt a tulajdonosoknak a repedésekből keletkezett kárainak érvényesítésére. Perköltséget igényelt.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és költség megállapítására irányult. Elsődlegesen a kereset elévülésére hivatkozott.

A tulajdonosoknak 6 hónap áll rendelkezésére a szavatosi igény érvényesítésére, de csak mint társasház léptek fel, s ez a tulajdonosi igény érvényesítésének nem tekinthető.

A hibának, melyre hivatkoznak 1993-ban a vétel időpontjában kellett volna fennállnia, de olyan szakvélemény nincs, amely ezt konkrétan alátámasztaná.

A beavatkozó csatlakozott az alperesi állásponthoz.

A felperesek keresete részben alapos.

A bíróság a tényállást a peres felek előadása, a jelen eljárás során beszerzett, ill. a perben korábban keletkezett szakértői vélemények anyaga alapján állapította meg.

A felperesek keresete részben alapos.

A bíróság először a felperesek perbeli legitimitását vizsgálta. Megállapította, hogy az alperessel kötött adás-vételi szerződések vevőitől vásárolt ingatlanok tulajdonosaiként lépnek fel a felperesek, akikre a szavatosi igény érvényesítést a korábbi tulajdonosok engedményezték.

Kérdés, hogy ezen igény érvényesítés határidőben történtnek tekinthető-e?

Kétségtelen, hogy a korábbi a megfelelő határidőben indított perben a tulajdonosok felperesi pozícióban nem voltak, mert ott csak a társasház lépett fel, aki azonban ilyen jogokat a saját nevében nem érvényesíthetett.

A bíróság megállapítása szerint ezen társasházi fellépés mögött a tulajdonosok (az akkori tulajdonosok) álltak, így az igény érvényesítés elévültnek nem tekinthető.

1994. március 14. óta a bírósági eljárás folyamatos, tehát a követelés bírósági úton érvényesített.

A Ptk. 305.§. (1) bek. szerint a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog nem felel meg a teljesítéskor a törvényes, vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Jelen esetben a bíróság az alperes hibás teljesítését abban látja, hogy a megfelelő tájékoztatást (... , ... szakvélemények) a vevők részére nem adta meg, így azok a dolog lényeges tulajdonságairól megfelelő információkkal nem rendelkeztek.

Elképzelhető, hogy ezek ismeretében nem is vásárolták volna meg lakásaikat.

Az kimondható, hogy bár nem tudtak a bauxitos szerkezetről, az lényegében kárukra nincs, hiszen az épület állékonysága megfelelő, szilárdsága is.

Az első vevők nem tudtak az aládúcolásról sem, csak azok, akik 1994. február után vásárolták lakásaikat.

Azok akik, 1994. márciusa után vásárolták lakásaikat már tudtak a bauxit betonos állapotról.

A korábbi másodfokú döntés után folyamatos egyeztetések folytak a lakók és az önkormányzat között, a javítási költség is meghatározásra került, valamint a kivitelező személye, ezen idő alatt a bírósági eljárás szünetelt.

Végül azonban az Önkormányzat elzárkózott, s a peres eljárás folytatására került sor.

Az adás-vételi szerződésben a ház tulajdonságairól nem esik szó.

A lakók részére átadott tájékoztató pedig általános jellegű, a konkrétan várható teljes felújítási költségekről számszerűen nem rendelkezik.

Az megállapítható, hogy a vételárak kialakításában értékcsökkentő tényezőként az eladó Önkormányzat figyelembe vette a földem szerkezetek hibáit, átnedvesedés, betontakarás hiányát a pincszerkezeténél, a bauxit betonos szerkezeteket, vakolathibákat, repedéseket, beázást. Ezekre figyelemmel alakította ki a vételárat. Ezen tényezőkről azonban tájékoztatást a vevőknek nem adott.

Igy nem állapítható meg, hogy a jogosult (a vevő) a hibát a szerződéskötéskor ismerte volna, ezáltal a kötelezett nem mentesül a szavatossági felelősség alól.

A felperesek jelen keresetükben természetbeni teljesítést, kijavítást kértek a szakértői véleményben megjelölt hibák kijavítását.

A javítási költség körében csak a hibás teljesítéssel oksági kapcsolatban álló munkák vehetők figyelembe. A javítás, ill. a helyreállítás következtében adódó értéknövekmény nem, mert az értéknövelő munka költsége a tulajdonosokat terheli tulajdoni hányaduk arányában.

A bíróság csak a pince szinti aládúcolásban érintett szerkezetek végleges megerősítését találta elfogadhatónak, mert e tényről az eladó alperesnek tudomása volt az adás-vételi szerződés előtt, azonban a vevőket mégsem informálta.

A természetbeni kijavításnál a bíróság figyelemmel volt arra, hogy a beavatkozó egy szak cég, amely nyilván kedvezőbb módon tudja megoldani a munkákat, mint egy felkért idegen vállalkozó.

A munkálatokat a kiviteli tervek alapján lehet elvégezni.

A bíróság a perköltségről a Pp. 81. §. (1) bek. szerint rendelkezett.

A le nem rótt kereseti illetékről a 6/1986/VI.26. IM. sz. rendelet 14. §. alapján határozott.

Budapest, 2008. március hó 27. nap

**Eglyné dr. Csurányi Csilla sk.**  
**bíró**

A kiadmány hitelül:

if. 03.26.

li: 03.27.