

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Dr. András László ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (felperes címe) I.r., és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felperesnek - a Dr. Bogluzt István ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r., és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 23.P.21.324/2004/38. sorszámú ítélete ellen, az I-II.r. alperes által 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. rendű alperest, hogy egyetemlegesen 15 nap alatt fizessenek az I. és a II. rendű felperesnek egymás közt egyenlő arányban 200.000 (azaz kettőszázezer) Ft + ÁFA ügyvédi díjat, fellebbezési eljárási költségként.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az alpereseket egyetemlegesen kötelezte a felperesek javára, ugyancsak, mint egyetemleges jogosultak javára 7.312.500 Ft és ennek 2003. december 10-étől járó késedelmi kamatai megfizetésére, valamint 1.058.300 Ft perköltség viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a felperesek tulajdonát képezte a ...út 23/B. szám alatti ingatlan. Ezen ingatlan építőmesteri munkáit az épület külső- és belső vízszintes szerkezeteinek víz- hő-, és hangszigetelését, valamint aljzatbetonozását a felperesek megrendelésére az I., és II.r. alperesek végezték. A munkavégzésre 1995-96-ban került sor, s 1996. tavaszán fejezték be alperesek a munkákat.

2002. évben a felperesek adásvételi szerződéssel értékesítették a perbeli ingatlant az A. Kft részére, amely Kft. 2002. májusában vette birtokba az ingatlant, és 2002. novemberében szavatossági igényrel élt a felperesek felé, az úszómedence mennyezetének, és a kert felőli oldalfalának, valamint a teremgarázs mennyezetének beázása, az úszómedence szivárgása, s az emeleti terasz külső

éleín tapasztalható vakolathullás, és a kertből a teraszra felvezető lépcső külső burkolatának repedéseire hivatkozva.

A Kft. az ingatlan hibái feltárására és okai megvizsgálására 2003. májusában a M.-R. Kft.-vel szakértői véleményt készíttetett, mely szakvélemény a fenti hibákat megállapította.

A felperesek Rédey-Nagyné Faragó Zsuzsanna szakértővel készítették szakértői véleményt 2003. szeptemberében, amely szakértői vélemény megerősítette, hogy a Kft. által kifogásolt hibák fennállanak, s azok rejtett hibának tekintendők, és a javítási költséget is reálisnak találta.

A beszerzett szakértői vélemény alapján a Kft. 13.000.000 Ft + Áfa összegű szavatosi igényt érvényesített a felperesekkel szemben. A felperesek és a Kft. 2003. december 1. napján egyezséggel rendezték a Kft. szavatossági igényét és annak fejében a felperesek 7.312.500 Ft kifizetésére vállaltak kötelezettséget, amely kifizetés meg is történt 2003. december 9-én.

A felperesek keresetükben 7.312.500 Ft és ennek kamatai megfizetésére kérték kötelezni alpereseket, figyelemmel arra, hogy a hibás munkavégzés az alperesek teljesítésére vezethető vissza.

A felperesek keresetük alapjaként a Ptk.310.§-ára hivatkoztak.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét megalapozottnak találta.

Az alperesek védekezésével kapcsolatban mindenekelőtt vizsgálta az alperesek elévülési kifogását. Ezzel összefüggésben azonban az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperesek igénye nem évült el, mivel a Ptk.310.§ szerinti, a hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránti igény a Ptk.324.§ (1) bekezdésében szabályozott öt éves általános elévülési időn belül érvényesíthető.

Az elévülési idő a Ptk.326.§ (1) bekezdése alapján az alperesi teljesítés befejezésével veszi kezdetét. Figyelemmel azonban arra, hogy a felperesek a hibás teljesítésről később szereztek tudomást, a Ptk.326.§ (2) bekezdés szerinti, az elévülés nyugvására vonatkozó szabályokat kellett alkalmazni.

Felperesek pedig e határidőn belül érvényesítették igényüket. Megállapította ugyanis az elsőfokú bíróság, hogy felperesek a hibás munkavégzésről legkorábban a M.-R. Kft 2003. májusában készült szakértői véleményből szerezhettek tudomást.

Még abban az esetben is határidőben érvényesítették az igényüket, ha ezen szakértői véleményig az elévülés nyugodott, mivel a felperesek 2004. február 3-án nyújtották be keresetüket a bíróságra.

Az elsőfokú bíróság álláspontja azonban az volt, hogy a felperesek a Rédey-Nagyné Faragó Zsuzsanna által készített szakértői véleményből szerezhettek tudomást a károk tényleges összegéről, ezért álláspontja szerint az elévülés e szakértői vélemény elkészültéig nyugodott, és véglegesen 2003. december 1. napján megkötött egyezséggel tisztázódott a felperesek kára, amikor is 7.312.500 Ft megfizetésére vállaltak kötelezettséget. Ezen egyezségkötéstől számítottan pedig két hónap sem telt el a kereset benyújtásáig.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapítása az volt, hogy a felperesek igénye nem évült el.

A keresetben megjelölt hibák fennállását pedig a perben kirendelt szakértői vélemény alapján megállapította. A szakértői véleményből ugyanis megállapítható, hogy a hibák az alperesek hibás teljesítésére vezethető vissza, és megállapította a szakértő azt is, hogy azok nem nyílt, hanem rejtett hibák, jelentkezésük időpontja szakértői módszerekkel pontosan nem állapítható meg. Erre tekintettel nem fogadta el az elsőfokú bíróság az alpereseknek a teraszkorlát felszerelésével, a terasz szint kialakításával, a burkolatok nem fagyálló voltára, valamint a fugázás hiányára, és a vasbetonpillér elbontására, mint nyílt hibára vonatkozó hivatkozását.

Ugyancsak nem állapította meg nyílt hibaként a gépészeti hibák fennállását, mivel azok nem képezik a kereset alapját, mint ahogy a medence szivárgás sem.

A terasz szintjének kialakításával kapcsolatban az alpereseken volt a bizonyítási teher, és az alpereseknek kellett volna bizonyítani azt, hogy a felperesek 14 cm vastagon rábetonoztak arra a szintre amit az alperesek a helyszínen hagytak, s a tőlük megrendelt munkálatok befejezése után, majd a későbbiekben mindezt visszabontották a felperesek, beleértve az alperesek által készített szigetelést is, és így a felperesek által érvényesített hibás teljesítés nem az alperesi munkavégzésre vezethető vissza.

E körben az elsőfokú bíróság széleskörű tanúbizonyítást folytatott le, e tanúvallomások alapján pedig nem volt kétséget kizáróan megállapítható az, hogy a terasznak a kereset alapját képező hibás észlelés kori szintjét a felperesek alakították volna ki, valamint az sem, hogy az alperesek által végzett szigetelést a felperesek által esetleg eszközölt burkolat felbontási munkálatok keretében felszedték, vagy megsértették volna. Ugyanígy nem volt megállapítható, hogy a vaskorlát elhelyezésével a felperesek az alperesek által végzett szigetelést átfúrták volna, mivel e körben a szakértői vélemény a kihallgatott tanúk vallomását cáfolta.

Ugyancsak nem volt elfogadható az alperesek azon állítása sem, hogy a medencetérben egy erősítő pillért építettek be, amit utóbb a felperesek elbontottak.

A szakértői vélemény ugyanis ezen alperesi előadást cáfolta. Ennek tényét pedig a kihallgatott tanúk vallomása alapján sem lehetett kétséget kizáróan megállapítani.

Erre tekintettel pedig az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesi ingatlan hibái az alperesek hibás munkavégzésére vezethető vissza, amelyért a Ptk.310.§ alapján kártérítési felelősséggel tartoznak.

A kártérítés összegét pedig a felpereseknek az egyezségben vállalt kötelezettsége alapján állapította meg. Erre tekintettel kötelezte az alpereseket a felperesek javára ezen összeg megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, mely fellebbezésben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a felperesek keresetének az elutasítását kérték.

Fellebbezésükben változatlanul hivatkoztak arra, hogy a felperesek igénye elévült.

Ezzel összefüggésben az elsőfokú eljárás során is már előadott azon álláspontjukat tartották fenn, hogy a felperesek a hibákról legkésőbb a keresetlevélben írtak szerint is 2002. november 11-én értesültek, ehhez képest pedig az igényük érvényesítésével elkéstek.

Érdemben is vitatták az elsőfokú bíróság megállapítását. Ezzel összefüggésben pedig arra hivatkoztak, hogy a kivitelezést a statikus tervező folyamatos ellenőrzése mellett végezték, a szakma szabályainak megfelelően hibátlanul, és ekként adták át a felperesek részére.

A felperesek pedig a szerződés szerűen teljesített hibátlanul elvégzett munkát a kivitelei tervekkel történő összehasonlítás alapján átvették 1996. márciusában.

Erre tekintettel álláspontjuk az, hogy az épületen megjelent károsodások - beázás, vakolathullás keletkezése - nem állnak okozati összefüggésben az alperesek teljesítésével.

Továbbra is állították, hogy a beázások a felperesek által utólagosan elvégzett átalakítási munkálataival állnak okozati összefüggésben. Ezzel összefüggésben hivatkoztak a szakértő tárgyalási nyilatkozatára, mely szerint ha nem az alperesek emelték meg ily módon a terasz szintjét, akkor nem az alperesek felelősek a kereset alapját képező hibák kialakulásáért.

Ez pedig az alperesi védekezést alátámasztja.

A terasz szintjének a megemelését pedig álláspontjuk szerint bizonyították a kiviteli tervekkel, valamint a kihallgatott tanúk vallomásaival.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítást folytatott le, amely bizonyítás eredményeként a tényállást helyesen állapította meg, jogi okfejtése is helytálló volt, ezért döntése is megalapozott.

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság indokolásában kifejtetteket, ezért az alperesek fellebbezése kapcsán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság indokolását csupán az alábbiakkal egészíti ki.

Az alperesek elévülési kifogásával kapcsolatban nem volt elfogadható az alpereseknek azon hivatkozása, hogy a felperesek a hibákról legkésőbb 2002. november 11-én tudomást szereztek. A felperesek keresetleveléből is csak az állapítható meg, hogy az ingatlan vevője 2002. november 11-én, majd 2003. március 17-én szavatossági igénybejelentéssel élt feléjük.

A szavatosi jogosult jogutódjának a jogosult felé tett szavatosi igénybejelentése önmagában még nem jelenti azt, hogy ezzel a szavatosi jogosult a kötelezett felé szavatosi igénnyel érvényesített hibát is ekkor ismerte fel.

Az akkor hatályos Ptk.308.§ (2) bekezdése, de e jelenleg hatályos 308/A.§ (1) bekezdése is a határidők kezdő időpontját a hiba felismeréséhez köti, ez pedig nem azonos szükségszerűen az igénybejelentéssel, ami elvárható a jogosulttól, hogy a lehető legrövidebb idő alatt győződjön meg, hogy a hiba valóban fennáll-e.

A felperes és jogutódja közti szavatosi igény körében kölcsönös szakértői vélemények beszerzésére került sor, és a felperes csak az általa beszerzett szakvélemény alapján győződött meg, megnyugtatóan a hiba tényéről 2003. szeptemberében, de a jogutód által beszerzett szakvélemény is 2003. májusában született.

A felperesek igényüket a Ptk.310.§-ára alapították, így a Ptk.318.§-ára figyelemmel a szerződésen kívüli kár érvényesítésére megállapított öt éves elévülési határidő az irányadó, az azonban az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint a Ptk.326.§ (2) bekezdése szerint a szakvélemények beszerzéséig nyugodott, a felperesek pedig attól számított egy éven belül 2004. február 3-án érvényesítették igényüket.

A most kifejtettek nem ellentétesek, hanem azonos indokokon alapulnak, mint az alperesek által hivatkozott BH.1992/709. eseti döntés, az abban hivatkozott, a hibák felismerésére és az igény érvényesítésére nyitva álló határidő kezdetét a beszerzett szakvéleményhez köti, megállapítva, hogy attól számítottan késett el az igényérvényesítéssel.

Érdemben sem találta megalapozottnak a másodfokú bíróság az alperesek fellebbezését.

Téves azon alperesi hivatkozás, hogy mivel a felperesek a munkát az alperesektől a kiviteli tervekkel történt összehasonlítás alapján hibátlanul átvették, ebből az a következtetés vonható le, hogy az épületen megjelent károsodások keletkezése nem áll okozati összefüggésben az alperesek teljesítésével. Önmagában ugyanis az a körülmény, hogy az átadáskor a perbeli lakás hibái nem jelentkeztek, így a felperesek előtt ismertté sem válhattak, nem jelenti azt, hogy a később jelentkező hibák okai a teljesítéskor nem állottak fenn.

Valamennyi, a per előtti és a per során beszerzett szakértői véleményből kétséget kizáróan megállapítható, hogy az épület hibái a víz- és hőszigetelés hibájára, illetőleg hiányára vezethető vissza.

A perben beszerzett és az ítélet alapjául szolgáló, a Budapesti Igazságügyi Műszaki Könyv- és Árszakértői Intézet által adott szakértői véleményből megállapítható ugyanis az, hogy a medencetér oldalfalának a beázása amiatt következett be, hogy a terasz vízszigetelését nem vezették ki, hanem ráhajtották a szigetelést a falra, így a beszivárgó vizet rávezették a falra, a kőburkolat mögé.

Ugyancsak megállapítható ezen szakértői véleményből az is, hogy a terasz földém tervezett megoldása sem szakszerű, mert a betervezett hat centiméteres hőszigetelés nem teljesíti a hőtechnikai előírásokat.

Nem volt megfelelő a burkolat ágyazata sem, figyelemmel arra, hogy az alatta lévő igen szilárd, tömör beton helytelenül, nem szűrőbeton, így ez megtartotta a vizet, ezért a fagy hatása jelentős volt a kőburkolatra.

Utalt a szakértői vélemény arra is, hogy az emeleti terasznál sincs megoldva a vízelvezetés. Ezért károsodott a terasz szegély.

A szakértő által részletesen felsorolt további hibák, hiányosságok is a víz- és hőszigetelés hibájára vezethetők vissza.

A szakértő ugyan úgy nyilatkozott, hogy a hibák nem nyílt- hanem rejtett hibák, jelentkezésük időpontja szakértői módszerekkel pontosan nem állapítható meg.

A másodfokú bíróság ezzel összefüggésben utal arra, hogy a jelenleg hatályos Ptk. a hibás teljesítéssel összefüggésben nem különböztet nyílt- és rejtett hiba között, így csupán annak van jelentősége, hogy a hiba ténye mikor jutott a felperesek tudomására, és ettől számítottan a jogszabályban meghatározott határidő alatt érvényesítették-e igényüket. Ezt pedig a fentebb írtak szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, amely álláspontot a másodfokú bíróság is osztott.

Az alperesek fellebbezésükben is hivatkoztak a felperesek által végzett utólagos átalakításokra, amelyek a perbeli lakás beázását okozták, és hivatkozásuk szerint ezt a perben bizonyították is.

Ezzel összefüggésben a kiviteli tervekre és a kihallgatott tanúk vallomására hivatkoztak.

Ezen alperesi védekezést a másodfokú bíróság sem fogadta el. A elsőfokú bíróság széles körű tanúbizonyítást folytatott az alperesi védekezéssel kapcsolatban, annak megállapítására, hogy történt-e a felperesek részéről utólagos átalakítás.

A kihallgatott tanúk vallomásai alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította azt meg, hogy az alperesek által állított utólagos felperesi munkavégzés kétséget kizáróan nem volt megállapítható, mivel a kihallgatott tanúk egyrésze az utólagos átalakításról nyilatkozni nem tudott, a további tanúk vallomásai pedig részben egymással is ellentétesek voltak, illetőleg részben a tanúk vallomása elfogulatlannak sem volt tekinthető.

Ugyancsak tévesen, és nem teljes körűen hivatkoztak alperesek ezen álláspontjuk igazolására a perben kirendelt szakértő tárgyaláson tett nyilatkozatára is.

Kétségtelen, hogy Dr. Gazdag Istvánné szakértő tárgyalási nyilatkozata az volt, hogy abban az esetben, ha nem az alperesek emelték meg ily módon a terasz szintjét arra a szintre, ami a M.-R. Kft. által készített szakértői vélemény mellékletében a 3. számú fényképen látható, akkor nem az alperesek felelősek a kereset alapját képező hibák kialakulásáért.

A szakértő további nyilatkozata azonban az volt, amelyet az alperesek már figyelmen kívül hagytak fellebbezési hivatkozásukban, hogy a szakértő a teraszon azt tapasztalta, hogy nincs szó megemelt vastagságról, hanem a terven előírt rétegvastagságról és magasságról van szó csupán. A kiegészítő szakértői véleményből is megállapítható, hogy a terasz eredeti állapotában készült 3. számú fényképen látható, hogy kb. 10-15 cm-es lábazat van a teraszon az ajtó mellett, a bontáskor készült a 14. számú fényképen látható, hogy a szigetelést, annak vízszintes síkja fölé 15-20 cm-rel vezették fel A C-C metszeten látható, hogy a szigetelésre még 6+4 cm-t kellett elhelyezni, ez a szigetelés felhajtását - a burkolat síkján - 5-10 cm-re csökkenti. Az előírások szerint a függőleges felülteken a végleges terasz (burkolt) fölé kell 20 cm-rel elvezetni a szigetelést. Ez nem teljesülhetett jelen esetben az előadottak szerint.

A most idézett szakértői véleményből tehát megállapítható, hogy a terasz eredeti állapotában készült szigetelés felhajtott magassága sem volt megfelelő, mert az csupán 5-10 cm-rel haladta meg a terasz burkolatának a síkját, holott az előírás szerint 20 cm-rel magasabbra kellett volna felvezetni a falra a szigetelést.

Ezért az alpereseknek a kiviteli terveknek megfelelő munkavégzésre történő hivatkozása sem volt helytálló.

A másodfokú bíróság azonban nyomatékosan utal a szakértői vélemény azon megállapítására, hogy nem is a falcsatlakozás, hanem döntően a szegély megoldás

okozta a beázásokat. Vagyis a hiba oka elsősorban az volt, hogy a terasz vízszigetelését nem vezették ki, hanem ráhajtották a szigetelést a falra. Azt pedig az alperesek maguk sem állították, hogy a felperesek az utólagos munkavégzés során az általuk elhelyezett vízszigetelést e körben is felbontották volna.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben arra is hivatkoztak, hogy a felperesek által végzett utólagos munkálatok során a szigetelést megfúrták és ez okozhatta a beázást. Kizárólag az I.r. alperes fia, I.rendű alperes neve tanú állította a másodfokban történő meghallgatása során, hogy a felperesek az aljzatbetont és az alatta lévő szigetelő réteget is megbontották. Ezen nyilatkozata azonban részben ellentétben áll a per során első ízben tett nyilatkozatával, mivel akkor csupán a burkolat felszedéséről és a teraszon korlátok elhelyezéséről nyilatkozott, és arról, hogy ezt követően betonozásra került sor, majd újabb burkolatot helyeztek el a felperesek. E tanú pedig nyilvánvalóan a hozzátartozói kapcsolatra tekintettel elfogulatlannak nem tekinthető. A további tanúk vallomásai alapján pedig a felperesek által végzett utólagos munkálatok e körben nem voltak megállapíthatók.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság sem találta az alperesek ezen védekezését elfogadhatónak, így az alpereseknek a kártérítési felelősség alóli mentesülése sem volt megállapítható.

A Ptk.310-án alapuló kártérítési igény ugyan nem a szavatossági igény érvényesítés alapjául szolgáló objektív felelősség, azonban az I.PG Elvi Döntés III. pontjához fűzött indoklás szerint a szigorú mérték alkalmazása jól szolgálhatja a károk megelőzésére és a hibátlan teljesítésre ösztönzéshez fűződő érdekeket.

Az alpereseket ez alapján is felelősség terheli, figyelemmel arra, hogy az alperesek a szakemberek, így tőlük szakszerű munkavégzés várható el, s a szakszerű munkavégzés körében a vonatkozó építésügyi szabályokat, szabványokat ismerniük kell, és munkavégzésük nem vezethet ezen építésügyi szabályok, szabványok megsértésére [Ptk.392.§ (4) bekezdése].

Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét, annak helyes indokaira utalással a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel az alperesek fellebbezése sikertelen maradt, ezért a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperesek kötelesek a felperesek fellebbezési eljárási költségeinek a viselésére.

, 2009. november 13.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.

. Pestovics Ilona s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő