

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.221/2009/20.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Varga Attila ügyvéd által képviselt **I.r., II.r., III.r. és IV.r. felpereseknek** a dr. Gasztonyi Erzsébet ügyvéd által képviselt **alperes** ellen hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránt indított perében a Veszprém Megyei Bíróság 2009. április 7. napján kelt 1.P.20.498/2007/46. sorszám alatti ítéletével szemben az alperes által 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét részben megváltoztatja, a felperesek javára megállapított marasztalási összeget az I.r. felperes esetében 1.508.533. (Egymillió - ötszáznyolcezer - ötszázharminchárom) Ft-ra, a II.r. felperes esetében 667.525. (Hatszázhatvanhétézer - ötszázhuszonöt) Ft-ra, míg a III.r.-IV.r. felperesek (mint együttes jogosultak) esetében 1.508.533 (Egymillió - ötszáznyolcezer - ötszázharminchárom) Ft-ra szállítja le.

Az elsőfokú ítélet le nem rótt kereseti illetékre és perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését mellőzi; egyben kötelezi az alperest, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására 219.400 (Kettőszáztizenkilencezer - négyszáz) Ft-ot; az I.r. felperest, hogy 64.868 (Hatvannégyezer - nyolcszázhatvannyolc) Ft-ot, a II.r. felperest, hogy 64.866 (Hatvannégyezer - nyolcszázhatvanhat) Ft-ot, míg a III.r.-IV.r. felperest (mint egyetemleges kötelezetteket), hogy 64.866 (Hatvannégyezer - nyolcszázhatvanhat) Ft-ot fizessenek meg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül az I.r. felperesnek 145.034 (Egyszáznegyvenötezer - harmincnégy) Ft, a II.r. felperesnek 145.032 (Egyszáznegyvenötezer - harminckettő) Ft, míg a III-IV.r. felpereseknek (mint együttes jogosultaknak) 145.032 (Egyszáznegyvenötezer - harminckettő) Ft első- és másodfokú perköltséget fizessen meg.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az alperes megrendelésére megtervezett és az általa felépített **Helység 1 ...** szám alatti társasházi lakóépületben 2003. januárjában az I.r. felperes a II. lépcsőház I/5., a II.r. felperes a II. lépcsőház II/7., míg a III.-IV.r. alperesek a I. lépcsőház II/7. szám alatti társasházi külön tulajdonú lakást vásárolták meg az alperestől. Az alperes a 2003. január 16. napján kelt nyilatkozatában az általa épített lakásokra - a parkettázás és hidegburkolás kivételével - a jogszabályok szerinti jótállást vállalta. Az építési engedélyezési terv szerint az egyes lakásokat egymástól, valamint a lakásokat a lépcsőháztól elválasztó falak Porotherm 30 N+F falazóblokkból készültek.

Módosított keresetében az I.r. felperes, valamint a III-IV.r. felperes (mint együttes jogosultak) 2.282.426. - 2.282.426. Ft, míg a II.r. felperes 1.905.168.Ft tőke megfizetésére kérte kötelezni az alperest elsődlegesen kellékszavatosság (Ptk.305.§.), míg másodlagosan hibás teljesítéssel okozott kár (Ptk.310.§., 339.§. (1) bekezdés) jogcímén.

A felperesek kereseti érvelése szerint a lakásokba beköltözést követően észlelték, hogy mind a lakáselválasztó falakon, mind pedig a födémeken keresztül jelentős a léghang - és lépéshang áthallás. A megbízásukból eljáró "A" Kft. a 2004. december 2. napján kelt akusztikai szakvéleményében - mérések alapján - megállapította, hogy a lakáselválasztó falak léghangszigetelése nem megfelelő. Ugyanerre a következtetésre jutott az alperes megbízásából eljáró "B" Bt. a 2005. januárjában készített szakmai véleményében. Az alperes 2005. február 23. napján vállalta, hogy a "B" Bt. véleményében írtak szerinti - gipszkarton alapú - hang-gátló falat elkészíti, amennyiben a felperesek az ezentüli kártérítési igényükről lemondanak. Ez utóbbira nem került sor, ezért az alperes 2005. március 16. napján közölte, hogy a kért javítási munkákat nem végzi el. A felperesek módosított keresetükben részben a kijavítási költség megtérítésére kérték kötelezni az alperest; a kijavítást 12 cm-rel szerkezeti vastagságú "C" fagyapot hang-gátló előtétfal utólagos beépítésével kívánták elvégezni. Ezentúl lakásaik 10%-os mértékű értékcsökkenését is kérték megtéríteni; az értékcsökkenést a lakások alapterületének csökkenése, azok javíthatósága és a Heraklith-előtétfal gyengébb terhelhetősége miatt állították.

Az alperes *ellenkérelmében* a kereset elutasítását indítványozta. A kellékszavatossági keresetre elévülési kifogást terjesztett elő. A kártérítési keresettel szemben azzal védekezett, hogy magatartása nem volt felróható, mivel a tervező szakcég által készített, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervek szerinti vastagságú és anyagú lakáselválasztó falakat épített, a tervezői hiba felismerése nem volt az alperestől elvárható. A szomszédos lakások közötti áthallást, a válaszfal léghangszigetelő képessége hiányát ugyanakkor elismerte. Akusztikai mérés hiányában a lépcsőházi falaknál vitatta az áthallást. A felperesek lakásai értékcsökkenését csak az alapterület-csökkenés miatt, az előtétfal által elfoglalt mintegy 1 m²-es mértékben ismerte el; rámutatva, hogy a Heraklith-alapú előtétfal terhelhető. A kirendelt szakértő által megállapított lakás-forgalmi értékeket azért vitatta, mert a szakvélemény - összehasonlító adatként - nem azonos alapterületű lakásokat

tartalmazott, és a szakértő nem alkalmazott a forgalmi érték megállapítása során korrekciós tényezőket.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* kötelezte az alperest az I.r. felperes javára 2.282.426.Ft, a II.r. felperesnek 1.030.792.Ft, míg a III-IV.r. felperesnek - mint együttes jogosultaknak - 2.282.426.Ft tőke; valamint 738.000.Ft perköltség és 345.000.Ft le nem rótt illeték megfizetésére. Kötelezte továbbá a II.r. felperest 69.000.Ft le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában az alperes elévülési kifogásának helyt adva megállapította, hogy a felperesek kellékszavatosság jogcímén elkésztetten érvényesítették az igényüket. (Ptk.308.§. (2) bekezdés, 326.§. (2) bekezdés) Ugyanakkor hibás teljesítéssel okozott kár (Ptk.310.§.) jogcímén alappal terjesztették elő a keresetüket az alperes által nem is vitatott válaszfal hangszigetelési hiba miatt. Az alperes által kivitelezett elválasztó falak nem feleltek meg az MSZ.04-601-2:1988 számú „épületakusztika, lakások és önálló üdülőegységek hangszigetelési követelményei” szabványnak. Az elsőfokú bíróság ugyan nem vonta kétségbe, hogy az alperes a vele szerződéses jogviszonyban álló tervező cég által készített építési tervek szerint kivitelezte az elválasztó falakat, azonban a Ptk.315.§-a alapján a tervező cég az alperes közreműködőjének minősült, így annak magatartásáért felel. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a közreműködőért felelősség szabálya szerint a kötelezett nemcsak annak a közreműködőnek a magatartásáért felel a jogosult irányában, akit az adott szerződés keretei között, a szerződés teljesítése érdekében vesz igénybe, hanem a vele külön szerződéses jogviszonyban álló kötelezett magatartásáért is; de ezenkívül a vele közvetlen szerződéses jogviszonyban nem álló, a szerződési láncolat távolabbi pozícióiban lévő kötelezettek magatartásáért is. Tekintve, hogy jelen esetben az alperes által kivitelezett lakások válaszfala nem felelt meg a rendeltetése szerinti célnak (Ptk.277.§. (1) bekezdés) az alperes a hiba miatt a Ptk.310.§-a és 339.§. (1) bekezdése alapján kártérítési felelősséggel tartozik. A bíróság a kártérítés mértéke megállapítása során a kijavítási költséget az általa kirendelt "D" igazságügyi szakértő szakvéleményében kimunkált Heraklith-os hangszigetelő fal utólagos beépítési költsége alapján állapította meg. A többször kiegészített szakvélemény alapján az elsőfokú bíróság indokoltnak tartotta a lakásoknak a lépcsőházzal szomszédos válaszfalai utólagos hangszigetelését is, függetlenül attól, hogy azokra akusztikai műszeres mérés nem történt. Ugyanakkor a kirendelt szakértő úgy nyilatkozott, hogy ez a válaszfal is azonos anyagból épült, mint a lakások egymás közötti elválasztó fala. A kijavítási munkák által érintett fürdőszobákban nemcsak a javított falra, hanem a teljes fürdőszobára szükségesnek tartotta a bíróság az ismételt burkolás költségének megítélését, mivel valószínűtlen, hogy a beszerzést követő hat év után a korabeli azonos burkolóanyag (csempe) beszerezhető lenne. A II.r. felperes kisebb összegű javítási költségre azért tarthatott igényt, mert a lakáselválasztó falnál léghangszigetelés csak a szomszédos lakásban készül. A lakások értékcsökkenése megállapításánál a bíróság szintén a szakvéleményből indult ki és kártérítést az alapterület-csökkenés, a javítottság és a Heraklith-fal csekélyebb terhelhetősége miatt állapított meg. Az értékcsökkenés mértéke - a szakértő által megállapított forgalmi értékből - az I., III-IV.r. felperesek lakásai esetében 10%-os, míg a II.r. felperes lakása esetében 5%-os mértékű volt.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő *fellebbezést* az elsőfokú ítélet megváltoztatása és elsődlegesen a jogalap nélküli kártérítési kereset elutasítása, míg másodlagosan a megállapított kártérítési összeg mérséklése iránt. Kérte ezentúl az elsőfokú bíróság által a felperesek részére megállapított perköltség leszállítását is.

A fellebbezés indokolásában az új Ptk.5:123.§. (2) bekezdéséből kiindulva vitatta, hogy a felperesnek értékesített lakásokat tervező cég a *közreműködője lett volna*. A tervezőiroda munkáját ugyanis a felperesekkel kötött adásvételi szerződés létrejötte előtt vette igénybe, de nem a felpereseknek vállalt szolgáltatás teljesítéséhez, mivel a felperesekkel szemben nem vállalt kötelezettséget a lakások felépítésére. Fenntartotta azon elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, hogy a nem vitás tervezői hiba felismerése az alperestől nem volt elvárható, mivel ahhoz előzetes akusztikai számításokat kellett volna végezni.

A felpereseknek megállapított *kártérítés összegét* egyrészt azért vitatta, mert a *lépcsőház felőli falak* tekintetében akusztikai mérés nem történt, de a bíróság így is elfogadta a felperesek azon állítását, hogy ebből az irányból is van áthallás, arra hivatkozással, hogy a válaszfal ugyanolyan téglából épült, mint a közös falak. Ezért a lépcsőház felőli falak léghangszigetelése tekintetében az elsőfokú ítélet megalapozatlan. Másrészt vitatta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a fürdőszobai lakáselválasztó-fal javítása miatt szükséges *teljes egészében a fürdőszoba kicsempézése*, mivel lehetséges, hogy ugyanolyan csempe változatlanul kapható, illetve más csempével is a javítás látszata nélkül újra lehet csempézni a fürdőszobát. Harmadsorban kifogásolta az elsőfokú eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított *forgalmi értékeket*, valamint a lakások *értékcsökkenésének arányát*. A forgalmi érték megállapítását az összehasonlító adatként alkalmazott lakások értéke korrekciós szorzójának elmaradása miatt, míg a megállapított értékcsökkenési arányt azért, mert a kijavítás és az áthallás megszűnése után a felperesek lakásai teljes értékűek, illetve a többi lakáshoz képest értékesebbek lesznek. Ezért értékcsökkenés csupán az alapterület-csökkenéssel áll elő. Levezette, hogy az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye kiegészítéseiben egymásnak eltérően és ellentmondóan határozta meg az értékcsökkenés okait és mértékét.

A felperesek részére megállapított perköltséget azért tartotta túlzottnak, mert a 32/2003. (VIII.22.) (R) nem teszi lehetővé tárgyalási jelenléti díj felszámítását, és egyébként az elsőfokú bíróság rövid egy-másfél órás tárgyalásokat tartott, a felperesek pedig csak egy előkészítő iratot nyújtottak be. Így a R. 2.§. (2) bekezdése alapján mérséklésnek van helye.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték annak helytálló indokai alapján. A javukra megállapított elsőfokú perköltséget sérelmező fellebbezésre előadta, hogy annak összege nemcsak a perben kifejtett tevékenységnek az ellenértéke, hiszen a felek a pert megelőzően is hosszan tárgyaltak. Tekintve, hogy az alperes által kivitelezett falak léghangszigetelése a kijavítást követően sem lesz tökéletes, azután is lesz álhallás a felperesi lakásokban. A hiba 100 %-osan nem javítható, ezért értékcsökkenés megállapítására is szükség van.

A fellebbezés részben és annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság az ítélete alapjául szolgáló tényállást önmagának több tekintetben ellentmondó szakvélemény alapján határozta meg. Ezért az elsőfokú bíróság ítélete - a szakértői bizonyítás kiegészítése hiányában - részben megalapozatlan volt.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság - a kártérítési követelés jogalapját érintő - megállapításai közül maradéktalanul egyetértett azzal, hogy az alperessel szembeni kellékszavatossági követelés (Ptk. 305. § /1/ bekezdés) elévült (Ptk. 308. § /2/ bekezdés), amely azonban nem gátolta a felperesek hibás teljesítéssel okozott kár (Ptk. 310. §) jogcímén történő igényérvényesítését. Egyetértett az ítélet tábla az elsőfokú bíróság azon okfejtésével is, hogy az alperes a közreműködőért való felelősség (Ptk. 315. §) szabályai szerint felel az általa megrendelt építési engedélyezési terv hibájáért.

Ez utóbbi kérdésben - az elsőfokú ítéletben helytállóan értékelt bírói gyakorlat szerint - figyelemmel kell arra lenni, hogy a kötelezett az üzletszerű, tömeges piaci viszonyok között a szerződés teljesítéséhez legtöbbször harmadik személy közreműködését is igénybe veszi. Ennek a személynek a magatartásáért a szerződő fél ugyanúgy felel, mintha személyesen maga járt volna el. Kötelezeti szerződésszegés esetén a kötelezett a kártérítés alól csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy ő maga, továbbá közreműködői - akár vele közvetlenül, vagy közvetve álltak jogviszonyban - úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. (BH. 2004/191., Csongrád Megyei Bíróság Polgári, Közigazgatási és Gazdasági Kollégiuma 1/2001. (XI.23.) kollégiumi ajánlása) A közreműködőért való felelősség esetén nem annak van jelentősége, hogy a kötelezett a teljesítési segéddel kifejezetten annak érdekében kötött-e szerződést, hogy a saját szerződését teljesíteni tudja. A fellebbezés érvelésével szemben a kialakult piacgazdaságra jellemző áruviszonyokban a szerződésben kikötött szolgáltatások teljesítéséhez a kötelezett által megkötött további szerződések láncolatai járulnak hozzá. A jogosulttal közvetlenül szerződő kötelezett a szerződési láncolat távolabbi pontján álló közreműködő magatartásáért, szerződésszegéséért is felel, attól függetlenül, hogy annak szolgáltatását a konkrét szerződés létrejöttét megelőzően vette igénybe. Ezért az építkezéshez „igénybe vett” tervező, valamennyi kivitelező, illetve megbízott közreműködőnek számít. (BDT. 2002/552.) Egyébiránt ezt támasztja alá a közreműködőért való felelősségről szóló, a mai napig hatályba nem lépett (így értelemszerűen: a perbeli károkozás idején sem) új Polgári törvénykönyv 5:123. § /2/ bekezdése is.

A Ptk. 392. § /2/ - /3/ bekezdése alapján az építési munkát kivitelező vállalkozót a felismerhető tervhiba miatt értesítési, figyelmeztetési kötelezettség, ennek elmulasztása esetén pedig kártérítési kötelezettség terheli. A Legfelsőbb Bíróság GK. 54. számú állásfoglalása 2. pontja úgy fogalmaz, hogy a műszaki tervnek megfelelően elkészített létesítmény hibájáért a kivitelező kártérítéssel tartozik, ha a megrendelőtől kapott tervek hibáját felismerhette, a megrendelőt azonban erre nem figyelmeztette, vagy a munkát a jogszabály tilalma ellenére elvégzi.

Ugyan a perbeli esetben nem az említett kollégiumi állásfoglalás által figyelembe vett - szokványos - jogviszony állt fenn, és nem a megrendelő szolgáltatta a tervet a tervezővel jogviszonyban nem álló kivitelező vállalkozónak, hanem a beruházói- és kivitelezői feladatokat is ellátó alperes rendelte meg a terveket közvetlenül a tervező szakcégtől. Azonban a törvényi normából és a kollégiumi állásfoglalásból mégis figyelembe kell venni azt az elvet, hogy az épületeket, építményeket kivitelező, és így megfelelő építész-szakmai ismeretekkel rendelkező vállalkozótól elvárható a kivitelezéshez átadott építészeti tervek kellő gondossággal átvizsgálása, és a szakmailag felismerhető tervhibákra vonatkozó értesítés, figyelmeztetés. A konkrét ügyben építész igazságügyi szakértői vélemény (Pf.13.) támasztja alá, hogy az alperesnek az engedélyezési terv megvizsgálásakor észlelnie kellett volna, hogy a betervezett lakáselválasztó falak nem elégítik ki a hanggátlási követelményeket. Így az alperes a közreműködője, a tervező cég tervhibája miatt a felpereseket ért kárért felelősséggel tartozik, mivel a terv felülvizsgálatakor nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben szakvállalkozástól általában elvárható (Ptk. 339. § /1/ bekezdés).

A hibás teljesítés egyik jogkövetkezménye - a kellékszavatosságon és a jótálláson túl - a hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránti igény (Ptk. 310. §). A kártérítés nem a hiba természetbeni orvoslására, hanem a hiba folytán keletkezett vagyoni érdeksérelem pénzbeli reparációjára alkalmas. A kártérítés jellemzően a *következmény* károkra alkalmazható jogvédelmi eszköz, amikor a szolgáltatás hibájával okozati összefüggésben; de mégis azon kívül (nem ahhoz tapadóan) keletkezik hátrány a jogosult vagyonában. A kártérítési igény azonban akár azonos tartalmú is lehet a szolgáltatás hibája miatt magában a szolgáltatott dologban (ahhoz *tapadóan*) keletkezett hátrány miatt érvényesíthető, de a Ptk. 308. §-a alapján már elévült, objektív alapú szavatossági igénnyel. Tehát a hibás teljesítéssel okozott kár jogcímén a jogosult nemcsak a már elévült szavatossági igényén felüli többlet - avagy következményi károk megtérítését követelheti, hanem annak a kárnak a megtérítését is, amely a jogosultat annak folytán érte, hogy maga a szolgáltatás, a szolgáltatott dolog volt a hibás. (a GK. 41. számú kollégiumi állásfoglalást fenn nem tartó Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 2006. május 22. napján kelt véleménye, BH. 1986/60., Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.715/2006/6., Fővárosi Ítéltábla 3.Gf.21.064/2006/3., Győri Ítéltábla Gf.II.20.021/2008/33. szám) Tapadó kárként a szolgáltatott dologban előállt kár miatt, kártérítésként kijavítási költség, illetve értékcsökkenés pénzbeli megtérítése követelhető. (a Szegedi Ítéltábla 2/2004. (VI.17.) kollégiumi ajánlása)

A kijavítási költség megtérítésére vonatkozó követelés mellett az értékcsökkenés iránti igény akkor követelhető, ha a szolgáltatás- és az ellenszolgáltatás között megbomlott értékegyensúly (a szinallagma - Ptk. 201. § /1/ bekezdés) csak több szavatossági jog egyidejű, együttes gyakorlásával állítható helyre. Így akkor, ha a dologban a kijavítás elvégzése után is fennmarad olyan hiba, amely akár a dolog rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, élettartamát, avagy forgalmi értékét csökkenti, avagy küllemét, esztétikai megjelenését hátrányosan befolyásolja. (Győri Ítéltábla Gf.II.20.379/2006/4. szám)

A felperesek keresetükben részben a léghangszigetelési hiba kijavítási költségét, részben pedig társasházi ingatlanuk értékcsökkenése megtérítését kérték. Az elsőfokú bíróság

eljárása annyiban helyes volt, hogy a szükséges kiadások és a vagyoni hátrány megállapítása szakértői bizonyítást (Pp. 177. § /1/ bekezdés) igényelt, abban azonban tévedett, hogy az elsőfokú eljárásban kirendelt építész igazságügyi szakértő többszörösen kiegészített szakvéleménye alkalmas lett volna a felperesek kárai meghatározására, és a döntéshozatalra. **"D"** igazságügyi szakértő szakvéleménye aggályos módon nem adott kellő magyarázatot a kijavítási költség munkáinak óradíja, az akusztikai mérés alá nem támasztott lépcsőház felőli fal léghangszigetelése kérdéseiben; míg a kijavítás utáni értékcsökkenés mértéke tekintetében önmagának ellentmondó volt (Pp. 182. § /3/ bekezdés). Ez utóbbi kérdésben szakvéleményében a felperesek lakásai kijavítás előtti és utáni értékcsökkenését egyaránt 10 - 10 %-ban véleményezte, úgy, hogy a kijavítás előtti értékcsökkenés mértékéből 5 %-os volt az alperesnek nem felróható lépéshangszigetelési hiányosság közrehatása. A szakvéleményt elfogadva : a léghangszigetelési hiba, javítás nélkül 5 %-os értékcsökkenést eredményezett, míg a kijavítás után 10 %-osat, mely nyilván helytelen szakmai következtetés. Ezért az alperes fellebbezésében, valamint az elsőfokú eljárás során is alappal kifogásolta **"D"** szakvéleményét.

Erre figyelemmel az ítéletábra az alperes bizonyítási indítványának helyt adva a másodfokú eljárásban a szakértői bizonyítás kiegészítéséről határozott, és a szakvélemény elkészítésére **"E"** építész - és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértőt rendelte ki. Az igazságügyi szakértő fellebbezési eljárás során kiegészített szakvéleményében - részletes és meggyőző szakmai érvekkel alátámasztva - megállapította, hogy az alperes az épületakusztikai szabványnak meg nem felelő Porotherm 30 N+F falazóblokkot alkalmazott mind a lakások egymás közötti elválasztó -, mind a lépcsőházi elválasztó falaknál. Véleménye szerint a lépcsőházi falak léghangszigetelése akusztikailag nem mérhető, mivel a lépcsőházak „nem meghatározott” terek, a hangszigetelés-mérésre nincs szabványos mérési módszer. Azonban a lépcsőházi falszerkezet falazóblokkjának laboratóriumi akusztikai mérése megtörtént, így további mérésre szükség sincs. A megfelelőnek tartott Heraklithos kijavítás költségét a 2009. I. félévi árszinten az építési hely körzetében (**"Helység"1-en** és környékén) kialakult 1.800 Ft/óra munkadíj alapján határozta meg, szemben **"D"** helyi sajátosságokat kellően figyelembe nem vevő 2.000 Ft/óradíjra alapozott költségelével. A fürdőszobai elválasztófalak esetében esztétikai szempontok miatt indokoltnak tartotta a teljes fürdőszobára kiterjedő, egységes, új falburkolat készítését. A felperesi lakásingatlanok értékcsökkenése megállapításánál nem tulajdonított jelentőséget a javítottságnak és - szakértői érvei szerint - a felperesek által állított csekélyebb terhelhetőségnek. Ugyanis a Heraklith-C építőlemez kellő szilárdságú, arra - speciális spiráldűbellel - függesztett berendezési tárgyak felszerelhetőek. A szakértő egyetértett az alperes azon álláspontjával, hogy az értékcsökkenés mértéke megállapításánál a lakás alapterülete csökkenésének van döntő jelentősége, azonban azt nem lehet mechanikusan, csupán a területcsökkenés mértéke alapján meghatározni. Az értékváltozás „a hibátlan” és a „javított” állapotnak megfelelő forgalmi értékek különbözete. Ezek alapján az I.r., valamint a III.r.-IV.r. felperesek kijavítási költségét 908.533 - 908.533 Ft-ban, míg a II.r. felperesét 347.525 Ft-ban határozta meg; a lakások forgalmi értékének csökkenését az I.r., III.r.-IV.r. felperesnél 600.000 - 600.000 Ft-ban, míg a II.r. felperes esetében 320.000 Ft-ban.

A másodfokú eljárásban kirendelt építész- és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő az ilyen jellegű (hibás teljesítés megállapítása, vállalkozói díj megfizetése, stb.) perekben megszokottnál is alaposabb, részletezőbb, szakmailag alátámasztott szakvéleményt terjesztett elő; a felek másodfokú eljárás során előterjesztett észrevételeit részleteiben megválaszolta. A fellebbezési eljárás során még vitás szakkérdésekben kellő súlyú és meggyőző erejű szakvéleményt adott.

Így egyrészt az ítéletábra elvetette az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő aggályos szakvéleményét; másrészt nem tartotta szükségesnek a további szakértői bizonyítást. Az ítélethezatalt megelőző fellebbezési tárgyaláson ez utóbbit a felek maguk sem indítványozták.

Ezekre tekintettel az ítéletábra a fellebbezési eljárás során beszerzett szakvéleményt elfigadva; az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a felperesek javára megállapított marasztalási összeget az I.r., valamint a III.r.-IV.r. felperes esetében 1.508.533 - 1.508.533 Ft-ra, míg a II.r. felperes esetében 667.525 Ft-ra szállította le.

Az elsőfokú ítélet le nem rótt kereseti illekre és perkölség viselésére vonatkozó rendelkezését az ítéletábra mellőzte.

A felperesek keresete együtt számított eredeti perértéke 6.900.000 Ft volt, a személyes illekefeljegyzési joguk folytán le nem rótt kereseti illeke 414.000 Ft. A jogerős ítélet alapján az alperest terhelő együttes marasztalási összeg 3.684.591 Ft-ra csökkent, mely az elsőfokú eljárásban az eredeti keresethez viszonyítva 53/47 %-os arányú felperesi pernyerést jelent. Ezért a le nem rótt illeke 47 %-át, 194.600 Ft-ot a felperesek kötelesek viselni, míg 219.400 Ft-ot az alperes. (Pp. 78. § /1/ bekezdés, 81. § /1/ bekezdés, Itv. 59. § /1/ bekezdés) A felperesek a le nem rótt kereseti illeket a Pp. 82. § /2/ bekezdése alapján egymás között egyenlő arányban kötelesek megfizetni az illekeügyben eljáró hatóság külön felhívására. (A maradéktalanul nem osztható 194.600 Ft-ból az I.r. felperes 64.868 Ft-ot, míg a II.r. és a III.r.-IV.r. felperesek 64.866 - 64.866 Ft-ot.)

Az ugyanazon jogi képviselet meghatalmazó felperesek terhére az elsőfokú eljárás során 150.000 előlegezett szakértői díj, és 12.000 Ft egyéb kölség merült fel. A felperesek a jogi képviseletükkel felmerülő ügyvédi munkadíj megállapítását a R. 2. § /1/ bekezdése a./ pontja szerint benyújtott megállapodás alapján kérték, amely szerint jogi képviseletük tárgyalásonként bruttó 30.000 Ft jelenléti díjra, illetve - sikerdíjként - a jogerősen megítélt összeg bruttó 10 %-ára tarthatott igényt. Az ítéletábra egyetértett az alperes azon fellebbezési érvelésével, hogy a R. 2. § /1/ bekezdése tárgyalási jelenléti díjra vonatkozó szabályozást nem tartalmaz, azonban mindez nem jelenti azt, hogy a felek az ügyvédi megbízási szerződésben ne köthetnének ki ilyen jogcímű díjazást. Különösen így van ez az olyan követelések megtérítése iránt indított perekben, amelyek összegszerű megítélése - szakértői bizonyítást követően - bírói mérlegelés kérdése. Azért a másodfokú bíróság nem tartotta indokoltnak a felperesek ügyvédi munkadíj címén megillető perkölségből a 150.000 Ft ügyvédi jelenléti díj mellőzését. A felperesek a megítélt összeg után 368.460 Ft ügyvédi

munkadíjra tarthatnak igényt, mely egyéb költségeikkel együtt 680.846 Ft elsőfokú perköltséget jelent.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viselését a pernyertesség-pervesztesség arányában (Pp. 81. § /1/ bekezdés) határozta meg. Ezzel szemben az ítéletábra úgy ítélte meg, hogy a perbeli keresetnél indokoltabb a Pp. 81. § /2/ bekezdésének alkalmazása, amely szerint a bírói mérlegeléstől függő kártérítési perben az ellenfelet akkor is kötelezni lehet a terhére megállapított marasztalási összegnek megfelelő perköltség megfizetésére, ha a bíróság a követelt összegnél kevesebbet ítél ugyan meg, de a követelt összeg nem tekinthető nyilvánvalóan túlzottnak.

Ezért a felperesek a 680.846 Ft teljes elsőfokú perköltségükből a pernyertességüknek megfelelő, 53 %-os mértékű, 360.848 Ft-ot igényelhetnek együtt az alperestől; melybe az alperes nem számíthatja be pernyertessége arányában az elsőfokú perköltségét. A felperesek elsőfokú perköltség követelését a Pp. 82. § /2/ bekezdése alapján szintén meg kell osztani a felperesek között; abból az I.r. felperesre 120.284 Ft, míg a II.r., illetve III.r.-IV.r. felperesekre 120.282 - 120.282 Ft esik.

A fellebbezési perérték 5.595.644 Ft volt, melyhez viszonyítva a másodfokú eljárásban a felperesek 66/34 %-os arányban lettek pernyertesek. A felperesek terhére a másodfokú eljárásban ügyvédi munkadíjból álló perköltség merült fel, melynek összegét az ítéletábra - a másodfokú eljárásra kikötött megállapodás hiányában - a R. 3. § /2/, /5/ - /6/ bekezdései alapján az Áfa-val növelt 112.500 Ft-ban határozta meg. A 66 %-os másodfokú pernyerés arányában a felperesek 74.250 Ft másodfokú perköltségre tarthatnak igényt együttesen az alperestől. Ezt az összeget a Pp. 82. § /2/ bekezdése szerint megosztva az I.r., II.r, III.r.-IV.r. felperesek 24.750 - 24.750 Ft másodfokú perköltséget követelhetnek az alperestől. Ebbe az összegbe a Pp. 81. § /2/ bekezdése alapján szintén nem számítható be az alperes terhére a másodfokú eljárásban felmerült - lerótt fellebbezési illetékből, előlegezett szakértői díjból és ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltség pernyertességének megfelelő, arányos része.

Az első- másodfokú perköltség egybeszámítása után az alperes az I.r. felperesnek 145.034 Ft, míg a II.r., III.r-IV.r. felpereseknek (az utóbbiaknak, mint együttes jogosultaknak) 145.032 - 145.032 Ft perköltség megfizetésére köteles.

Győr, 2010. május 19.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: