

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Sólymos Ügyvédi Iroda (7633 Pécs, Endresz György u. 2., ügyintéző dr. Sólymos Vilmos ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Pécsi 19. számú Ügyvédi Iroda)7624 Pécs, Mátyás király u. 6., ügyintéző dr. Sziptner Attila ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 8.G.21.267/2005/133. számú ítélete ellen az alperes 135. sorszámú fellebbezése, és a felperes Gf.IV.30.220/2010/3. számú csatlakozó fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az 1999. október 15-én kelt vállalkozási szerződéssel megrendelte az alperestől a S. „C. P.- V. V.” üdülő építőmesteri, kerítésalapozási és festés-mázolási munkáit. Az alperes a munkavégzést megkezdte, a felperes azonban elégedetlen volt a végzett munka színvonalával, ezért 2000. április 25-én a vállalkozási szerződéstől elállt. Eddig az időpontig az épület kitűzése, az aljzat kivitelezése és az épületszerkezetek elkészítése készült el.

Az épület S.-on a B. utca szám alatt, a B. közelében fekszik. A kivitelezés megkezdését megelőzően készített talajmechanikai szakvélemény a terület maximális vízállását az Adriai tenger szintje felett 105,7 méterben az épület mértékadó talajvízszintjét 106,2 méterben határozta meg. Az épület járdaszintjére 106,4 m, a padlószintjére 106,7 m szintet javasolt felvenni. Az épület engedélyezési

terve az aljzat rétegrendjében a 4 cm-es lépésálló hőszigetelő anyag fölé PVC technológiájú szigetelő fólia terítését írta elő. Készült kivitelezési terv is, amely nem tér ki a szigetelésvédő fólia alkalmazására.

Az épület kitűzését az alperes nem megfelelően valósította meg, az épület a tervezett szinthez képest 11,5 cm-rel mélyebbre került. Az alperes a lépésálló hőszigetelő anyag fölé nem alkalmazott PVC fólia terítést. Tekintettel arra, hogy az aljzatbetonozás betonpumpás technológiával készült a nyomóerő hatására a hőszigetelő anyagok utólag már nem megállapítható mértékben széttolódtak. Az 5 cm-es felbeton és a hőszigetelő anyag alatt elhelyezkedő nedvességszigetelést védő beton a hőszigetelő táblák közötti betonösszefolyások útján érintkezik, amely nagymértékben rontja az aljzat hőszigetelő képességét.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a Ptk. 310. § alapján kötelezze az alperest 5.000.001 forint kártérítés, és ennek 2005. március 10-étől számított kamatai megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság az alperest 2.500.000 forint kártérítés, és ennek 2006. március 10-étől a kifizetés napjáig terjedő időre, minden késedelemmel érintett naptári félévre az adott félét megelőző napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű kamata megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felek között a Ptk. 402. § (1) bekezdése szerinti építési-szerelési szerződés jött létre. Az alperes teljesítési hibái következtében a felperest ténylegesen kár érte. A színtezési pontatlanság miatt megnőtt annak veszélye, hogy alulról talajvíznyomás éri az épületet, az aljzat hőszigetelési hibái következtében pedig csökkent az épület energetikai hatékonysága. Mindezek értelemszerűen az ingatlan forgalmi értékét is csökkentik. A terjedelmes bizonyítás ellenére sem volt azonban meghatározható, hogy a felperest ilyen módon ért károk mekkora összeget tesznek ki. A kár tényleges összegének bizonyíthatatlansága azonban nem mentesíti az alperest a kártérítés felelőssége alól. Ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 359. § (1) bekezdése alapján a kártérítés összegét 2.500.000 forintban határozta meg. Az összeg meghatározásakor figyelemmel volt arra, hogy az épület az alatta lévő földterület figyelmen kívül hagyásával is nagy értékű, a színtezési pontatlanság 11,5 %-kal növelte meg a talajvíznyomás bekövetkezésének valószínűségét, és a hőszigetelés hibájából adódó energetikai hatékonyságcsökkenés jelenleg csak a forgalmi érték csökkenésében jelentkezik, tekintettel arra, hogy az ingatlant a felperes üdülőként hasznosítja. Az ingatlan értékesítése esetén azonban az energia hatékonyság csökkenése a forgalmi értékre, így a vételár összegére is befolyással lehet.

Az ítélet ellen az alperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a keresetet utasítsa el. Vitatta, hogy a felperest kár érte, és álláspontja szerint, amennyiben megállapítható lenne a kár, úgy az azt kiváltó károkozó magatartás nem bizonyítható. Nem bizonyított a

hőszigetelési hiányosság. Egyfelől a PVC fóliaterítést az alperes elvégezte, ezt a műszaki ellenőr sem vitatta az építési naplóban, egyébként is kizárólag a felperes által rendelkezésre bocsátott anyagokból dolgozott. Másfelől a betonpumpás technológia alkalmazását a felperes rendelte el, ennek hátrányaira a megrendelő figyelmét az építési naplóban felhívta az alperes. Az, hogy a betonpumpás technológia a hőszigetelést károsította, csupán a garázsban volt tetten érhető. A felperes bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, a megnyugtató számú feltárást nem engedélyezte, attól annak ellenére is elzárkózott, hogy erre a szakértők és a bíróság is felhívta a figyelmét.

Az alperes véleménye szerint a szint pontozási eltérés alperes róható hibája szintén csak feltevés. A tényleges kitűzést a felperes műszaki ellenőre és a felperes végezte el, a területet fixen beállított magassági pont mellett vette át az alperes, kárt tehát nem okozott. Az eltérés egyébként sem okozhat kárt, sőt még annak veszélyét sem hordozhatja.

A felperes csatlakozó fellebbezésében kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, és az alperest 5.000.001 forint kártérítés és annak járulékai megfizetésére kötelezze. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes nem szerződésszerűen teljesített, és hogy szavatossági jog érvényesítésén túl a hibás teljesítésből eredő kár megtérítését is követelni lehet. Azt is helyesen állapította a bíróság, hogy a kár mértéke pontosan nem számítható ki, de a károsodásért felelőst olyan összegű kártérítés megfizetésére kell kötelezni, amely a károsult teljes anyagi kárpótlására alkalmas. Ezt az összeget a 165.000.000 forint forgalmi értékű ingatlannál túlzott mértékben alacsonyan állapította meg az elsőfokú bíróság. Az ingatlant valóban pihenés céljára használja a felperes, de az lakóingatlanak minősül, és értékesítése esetén az ítélet indokolásában szereplő 100.000.000 forint figyelembe vételével is minimálisan 10 % értékvesztést jelent az alperes által okozott kár. A felperes 5 %-os mértékű kártérítést kér, amely megítélése szerint nem is fedezi teljesen az okozott kárt.

Az alperes a csatlakozó fellebbezésben érintett körben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság az alperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel az elsőfokú eljárásban beszerzett bizonyítók alapján a következőkkel egészíti ki:

Az aljzat hőszigetelési hiányosságát a felperes a garázsban végzett próbafúrás során észlelte. A kifúrt magminta rétegösszetételéből, felépítéséből a perben eljáró igazságügyi szakértő, Cs. A. helyi hiányosságra - valószínűsíthetően illesztési elmozdulásra - következtetett és megjegyezte, hogy amennyiben az átmenő hézagmentes, hőhídmentes hőszigetelő réteg elérése lett volna a cél, az építész

tervi rétegfelépítés átlapozással toldott osztott hőszigetelő-réteg, illetve fóliaterítés előírányzásával, annak tervi szabályozásával vált volna lehetővé (17. számú szakvélemény 4-5. oldal). Az alperes rendelkezésére állt engedélyezési terv a fóliaterítés szükségességét tartalmazta, a kiviteli terv azonban nem, az a hőszigetelésre nézve nem is tartalmazott leírást (22. sorszámú jegyzőkönyv). Az alperes műszaki vezetőjének a szakértőhöz intézett nyilatkozata szerint a pumpás betonozás a felperes kérése volt, e technológia egyik következménye az, hogy a pumpa csövéből kilövellő beton súlya a lerakott hő- és hangszigetelő-anyagot a takarófóliával együtt átrendezheti, összegyűrheti. A műszaki vezető nyilatkozata szerint a hátrányokra az alperes építési napló bejegyzéssel felhívta a felperes figyelmét (81. sorszámú nyilatkozat). Cs. A. igazságügyi műszaki szakértő a 95. sorszám alatt csatolt szakértői összefoglalásában utalt arra, hogy a garázs padozatát feltáró magminta alapján joggal tételezhető fel, hogy az egyes hőszigetelő-táblák között máshol, akár véletlenszerűen is előfordulhatnak nem kívánatos betonillesztési sávok, és arra is, hogy a pumpás betonozás dinamikus hatásai mellett a hőszigetelő-táblák elmozdulásának veszélye fennáll.

A per 2005. novemberében indult. A 2009. augusztus 18-ai tárgyaláson csatolta a felperes a P. és B. M. I. készítette szakvéleményt, amely tartalmazza azt a megállapítást, hogy a hőszigetelésre betonozás előtt nem készítettek ún. technológiai szigetelést. Ennek a szigetelésnek pont az lett volna a célja, hogy a beton ne kerüljön be a hőszigetelő táblák közé. A magminta feltárása egyértelműen azt igazolta, hogy a betont közvetlenül a hőszigetelő táblákra öntötték. Azáltal, hogy nedvesség került a hőszigeteléshez a betonrétegen keresztül, azt ez a nedvesség károsíthatja. Ennek megfelelően a hőszigetelés hővédelmi képességet dramatikusan lecsökken, ez további hőveszteséget eredményez. A szakvélemény készítőjét, P. J.-t a bíróság a tárgyaláson tanúként kihallgatta, a tárgyaláson az alperes jogi képviselője jelen volt. P. J. a tanúvallomásában is úgy nyilatkozott, hogy az alkalmazástechnika szerint hőszigetelő anyagot kötelező fóliavédelemmel ellátni, ez pedig kimaradt az adott esetben és a magmintában sem lelhető fel. E tényállításra az alperes az elsőfokú eljárás során nem terjesztett elő észrevételt.

Az iratokhoz 4. sorszám alatt csatolt generálkivitelezői építési napló 1999. november 3-án tervezői bejegyzést tartalmaz, amely szerint a vasbeton lemezalap vasalása a terv szerint elkészült, a betonozás megkezdhető. A november 4-ei bejegyzés szerint a munkamenet: vasbeton alaplemez betonozása betonpumpával. E technológiával összefüggésben az építési naplóban egyéb bejegyzés nincs.

Mindebből következően a másodfokú bíróság a tényállást azzal egészíti ki, hogy a fólia alkalmazásának szükségére, illetve a betonpumpás technológia alkalmazása folytán a hőszigetelő-táblák elmozdulásának veszélyére az alperes a felperes figyelmét nem hívta fel.

A kiegészített tényállásra figyelemmel is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság az alperes kártérítési felelősségét, és helyesen alkalmazta a Ptk. általános kártérítésre vonatkozó szabályait, és a kárösszegét is helyesen állapította meg.

Az elsőfokú eljárás során az alperes nem hivatkozott arra, hogy a PVC fóliát elhelyezte volna, és arra sem, hogy a felperest figyelmeztette volna az elhelyezés szükségességére, erre vonatkozó nyilatkozatot csak az alperes műszaki vezetője tett a szakértőhöz.

Az alperes csak a fellebbezésében állította azt, hogy a PVC fóliát elhelyezte, a fólia hiányára vonatkozó tényállításra az elsőfokú eljárás során semmilyen észrevételt nem tett. Az alperes tehát a fellebbezésében új tényre hivatkozott, és erről a tényről a fólia elhelyezéséről az elsőfokú határozat meghozatala előtt tudnia kellett. Ezért a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében erre az új tényre a fellebbezésben nem hivatkozhat. Ténybeli hivatkozás hiányában erre nézve az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti figyelmeztetési kötelezettség sem terhelte, ezért ezt a hivatkozást a másodfokú bíróság nem vehette figyelembe. Ugyanez a helyzet a betonpumpás technológia hátrányaira történt figyelmeztetés vonatkozásában is. Megjegyzi azonban a másodfokú bíróság, hogy e tényállítás valóságát az alperes által megjelölt bizonyíték sem támasztja alá, mert az iratokhoz 4. sorszám alatt csatolt generál-kivitelezői építési napló a figyelmeztetés tényét nem tartalmazza.

A felperes a keresetét az aljzat hőszigetelésének hibájára és az épület kitűzésének hibájára alapította. A perben lefolytatott bizonyítás alapján megállapítható, hogy a fóliaterítés szükségességét az alperes rendelkezésére álló engedélyezési terv tartalmazta, az ettől eltérő hiányos kivitelezési tervre nem hivatkozhat, mert a hibás kivitelezési terv hibáját felismerhette, a felperes figyelmét azonban erre nem hívta fel. A kivitelezési tervet nem is tekinthette irányadónak, mert az felismerhetően hiányos volt, egyszerűsített rétegrendet tartalmazott. A fóliaterítés elmaradásért tehát kártérítési felelőssége a Ptk. 205. § (3) bekezdése, 277. § (2) és (3) bekezdése, és a 392. § (2) bekezdése alapján fennáll (GK. 54. számú állásfoglalás). Az alperes a betonpumpás technológia alkalmazásának veszélyeire a felperes figyelmét nem hívta fel, ezzel a Ptk. 392. § (3) bekezdésében foglalt figyelmeztetési kötelezettségét elmulasztotta, és az sem állapítható meg, hogy a megrendelő hibás utasítása alapján végzett munkát egyébként a szerződésnek, valamint a tevékenységére vonatkozó szakmai szabályoknak megfelelően végezte el (BH.1995.44., EBH.2003.942.).

Az épület hibás kitűzésének tényét, a kiviteli hibát és ezzel összefüggésben az alperes Ptk. 310. §-án alapuló kártérítési felelőssége fennállását az elsőfokú bíróság ugyancsak helyesen állapította meg, indokaival a másodfokú bíróság egyetért.

Az alperesnek a kár összegére vonatkozó kifogása azért megalapozatlan, mert a károsodás mértékének pontos meghatározása az alapozás teljes felbontását igényelte volna, amely nyilvánvalóan nem valósítható meg.

A csatlakozó fellebbezés azért megalapozatlan, mert az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg azt az összeget, amely a károsult felperes teljes anyagi kárpótlására alkalmas. Az ítélet indokolásában helyesen jelölte meg azokat a körülményeket,

amelyeket a kártérítés összegének meghatározásánál figyelembe vett, és ezek mérlegelésével a másodfokú bíróság is egyetért.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés is eredménytelen volt, a pernyertesség-pervesztesség aránya között nincs eltérés, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

P é c s, 2010. október 6.

. Veszely Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró