

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pelle & Dr. Ujlaky Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Pelle Béla Tamás ügyvéd) által képviselt I.r. felperes neve(I.r. felperes címe) I.r. és II.r. felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek a Harsányi és Baltay Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr.Baltay Levente ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen szavatossági jogok érvényesítése iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2010. június 24. napján kelt 21.P.20.459/2006/56. számú ítéletével szemben az alperes által 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest fizessen a felpereseknek 15 nap alatt 300.000 (azaz háromszázezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat fellebbezési eljárási költség fejében.

Az alperes költségmentessége folytán le nem rótt 830.000 (azaz nyolcszázharmincezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A 2003. január 29-én kötött előszerződés alapján 2003. március 20-án a felek között létrejött és a 2003. április 17-én módosított adásvételi szerződéssel a II.r. felperes megvásárolta az alperes tulajdonát képező gy-i ... hrsz-ú ingatlan 402/878 tulajdoni illetőségét, mely ingatlan természetben Gy. ... szám alatt található ikerházzrész, a hozzá tartozó telekrésszel. A kialkudott vételár 15.850.000 Ft volt, amelyet a felperesek kifizettek az alperesnek részben szociálpolitikai támogatás és lakásvásárlási kölcsön igénybevételével. A felperesek még az adásvételi szerződés megkötése előtt beköltöztek az ingatlanba. Az alperes az adásvételi szerződésben vállalta a két lakást elválasztó kerítés, utcafronti kerítés, vízelvezető járda, lakásbejáráshoz vezető járda és lépcsői megépítését, az épület színezését és olyan szintezés kialakítását, hogy a csapadékvíz az udvarról távozni tudjon. Az alperes vállalta a csatorna közműfejlesztési hozzájárulás teljes körű megfizetését és az épület hálózatra való rákötését is.

A felperesek a beköltözést követően építési hibákat észleltek és magánszakvéleményt készítettek a fennálló hibákról, azok okairól és a javítási költségekről. 2004. szeptember 30-án a felek, valamint az alperessel jogviszonyban álló vállalkozó között megállapodás jött létre a garanciális munkák finanszírozásáról és kivitelezéséről. Ennek keretében az alperes és a kőműves a hibák részleges kijavítását vállalta azzal, hogy a felpereseknek albérletet biztosítanak, a bútorikat elszállíttatják, illetve a felpereseket visszaköltöztetik a lakásba.

A kivitelezés során a földemgerendák nem megfelelően lettek bekötve a koszorúba, a válaszfalak alá nem készült sávalapozás, ezért a falak repedeznek, elválnak a főfaltól és a földemtől, fennáll a kidőlés veszélye; nem készült vasalt aljzatlemez, erősebb vasalt koszorú az alaptestben és a földémen, hiányzik a földémen az összekötő vasalás, az épület főfalainak alapja között a földfeltöltés nem lett megfelelően tömörítve; a kémény nem megfelelő téglából készült, a fedőkövet nem ragasztották le, e hiányosságok a kémény ledőlését idézhetik elő; a hőszigetelés részleges, hiányos, ami hőhidat okoz, ciklikus jelentkezése pedig a földémen újabb repedéseket okozhat; a vízszigetelés két részletben készült el, a két rész összeillesztése nem stabil, a talajmozgás miatt elrepedt, a repedésekben növények jelentek meg a lakásban; a tetőszerkezet fa tartószerkezeti kapcsolatai nem a szabvány szerint készültek el, a taréjszelemen a kéményhez közelebb van, mint a 12 cm-es védőtávolság; az épület belmagassága a tervhez képest alacsonyabb; a tetőtér hőszigetelése az előírtól kevesebb, a pallóterítés nem készült el; az ideiglenes szennyvíztároló az előírásához képest közelebb lett elhelyezve az épülethez; a bejárati kisterasz az épület falától elvált, burkolata töredezik; az épület körüli vízelvezetői járda repedezett, megsüllyedt; a WC-nek nem készítettek szellőzést; a hőszigetelő vakolat 1 cm-es vastagságban készült el, a vakolat több helyütt leesik; a bejárati ajtó megsüllyedt, küszöböt nem alakítottak ki; a falak csempeburkolatai fellazultak, egyes helyeken végigrepedtek, a faltól elválnak, amihez hozzájárul a nem megfelelő ragasztási technológia.

2010-es árszinten a hibák javítási költsége 8.163.550 Ft, amelyhez indokoltan 10 % tartalékkeret biztosítása szükséges, melynek összege 816.355 Ft; a felperesek javítás idejére történő kiköltözésének bérleti díja 600.000 Ft; a költözéssel, bútorok raktározásával kapcsolatos költség 240.000 Ft; a javítás teljes körű elvégzését követően az ingatlanban a vételárhoz képest 4 millió Ft-os értékcsökkenés marad vissza.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetének helytadva kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 13.819.905 Ft-ot, valamint bruttó 500.000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a felek költségmentessége folytán le nem rótt 829.194 Ft illetéket és 539.667 Ft állam által előlegezett díjat az állam visel.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 277. § (1) bekezdésére, 305. § (1)-(3) bekezdéseire és 306. § (1) bekezdésére utalással megállapította, hogy az alperes az adásvételi szerződést hibásan teljesítette. A hibák kivitelezési eredetűek, amelyért az eladót

szavatossági felelősség terheli. Az eladott ingatlan minősége és állaga nem felel meg az életkorának. A hibák az értékesítéskor is megvoltak, amelyről a felpereseknek nem volt tudomásuk, ez oknál fogva a Ptk. 305. § (3) bekezdése alapján az alperes nem mentesülhet a szavatossági felelősség alól.

A bíróság nem fogadta el az alperes azon védekezését, hogy amiatt nem terheli felelősség, mert nem ő építette a házat. Az eladó és a vevő állnak egymással jogviszonyban, így a vevő az eladóval szemben érvényesítheti igényét, az alperes pedig nincs elzárva attól, hogy a kijavítás költségeit esetleg továbbhárítsa a kivitelezőre.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződésben vevőként a II.r. felperes szerepel, azonban az I.r. felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa az ingatlannak a II.r. felperessel fennálló házassági életközösségre figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak az alperes arra való hivatkozását sem, hogy a felperesek akadályozták meg a hibák kijavításában az alperest, ugyanis a javítással kapcsolatos megállapodásban az alperes, illetve a kőműves a ténylegesen fennállt hibák egy részének a kijavítását vállalták. Másrészt utalt a bíróság arra is, hogy a szomszéd épületben is végzett az alperes és a kivitelező javítást, ami nem járt eredménnyel, így célravezetőbb, ha az alperes költségén a felperesek más vállalkozóval végeztetik el a javítást.

Az elsőfokú bíróság aggálytalannak tartotta az általa beszerzett építész- és statikai szakértői véleményeket és azokat akként értékelte, hogy azok nincsenek egymással ellentétben, hanem kiegészítik egymást. Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemények alapulvételével határozta meg a javítás 2010-es árszinten számított költségeit, elfogadta, hogy a javításokat követően is értékcsökkenés marad vissza, továbbá, hogy a felpereseknek a javítás idejére el kell költözniük a lakásból bútorukkal együtt.

Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a Ptk. 310. §-a értelmében a jogosult szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti, kivéve, ha a kötelezett bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte, indítványt tett az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, az elsőfokú bíróság újabb tárgyalás tartására, újabb határozat hozatalára való utasítására is.

Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása 4. bekezdésében kevesebb munkát tüntetett fel, mint amennyi elvégzésre került. Az alperes álláspontja szerint a hőszigetelést megfelelően készítették el, amennyiben az hibás, úgy az a felperes közrehatásának az eredménye, ezt a körülményt

azonban az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. Hivatkozott arra is, hogy a WC szellőzése kivezetéssel meg lett oldva. Hangsúlyozta, hogy a felperesek zárkóztak el a hibák kijavítása előtt, a szomszéd lakásban a hibákat kijavították, alaptalanul hivatkozott a bíróság a másik lakásra, miután összehasonlításként nem fogadta el az alperes arra irányuló bizonyítási indítványát, hogy a bíróság a szomszéd lakásban vizsgálta meg a kivitelezés tényleges állapotát. Azzal összefüggésben, hogy a hiba tényleges ismerete zárja ki a kötelezett felelősségét, utalt arra, hogy 2004. szeptember 30-án minden hiba ismert volt.

Az alperes álláspontja szerint nem tartozik felelősséggel a felperesek felé, mert nem ért az építkezéshez, megbízások útján végezte azt, nem tudta, hogy hibák, hiányosságok vannak. Az alperes a marasztalás összegét is túlzottnak tartotta a vételárhoz képest. Előadta, hogy a javítási költség is eltúlzott, a szakvéleményben foglaltaknál olcsóbb az építőanyag és a munkabér is, továbbá a helyi ingatlan forgalmi érték sem lett figyelembe véve.

A felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte aggálytalannak az általa beszerzett igazságügyi szakértői véleményeket. Helyes az az álláspontja is, hogy a két szakértői vélemény kiegészíti egymást, azok között ellentmondás nincs. A szakvéleményekben foglalt javítási költségek között azért van összegszerű különbség, mert a szakértők más-más intervallumra vonatkozó javítási költséget határoztak meg. Az 50. sorszámú építésügyi-, vízügyi-, ingatlanforgalmi szakértői véleményben a szakértő utal is arra, hogy a 41. sorszámú statikai szakvéleményben foglalt 2009-es javítási költség reális, s az utóbbi szakvélemény a 2004-es, illetve a 2010-es árszinten számított javítási költséget is kimunkálta.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, helyes érdemi döntést hozott és a jogi indokolása is helyes a fellebbezéssel támadott körben.

Megjegyzni a másodfokú bíróság, hogy a módosított adásvételi szerződésben a szerződés alanya vevőként csak a II.r. felperes, az I.r. felperes tehát nem szerződő fél, miután azonban az I.r. felperes javára vonatkozó marasztaló rendelkezés kapcsán fellebbezés nem lett előterjesztve, így a másodfokú bíróság az ítélet e rendelkezéseit nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján.

A szavatossági felelősség nem felróhatóságon alapuló felelősség. Így közömbös az, hogy nem az alperes volt a kivitelező, hanem a vele jogviszonyban álló kivitelező, s hogy a kivitelezései hibákról nem volt tudomása. A Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében helyesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az adásvételi szerződés teljesítésekor a kivitelezési hibák fennálltak, amelyért az alperest kellékszavatossági felelősség terheli. A felperesek sem a szerződés

megkötésekor, sem a teljesítéskor nem tudtak a kivitelezési hibákról, így az alperes sem a Ptk. 305. § (3) bekezdése alapján, sem a 316. § (2) bekezdése alapján nem mentesülhet a hibás teljesítés következményei alól. Az, hogy 2004. szeptember 30-án valamennyi kivitelezési hiba ismert volt, szintén nem alkalmas az alperes felelősségének kimentésére, hiszen ez az időpont későbbi, mint a szerződéskötés, illetve a teljesítés ideje.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy az alperes csupán részleges hibajavítást vállalt 2004. szeptember 30-án a kőművessel együtt, így nem hivatkozhat eredményesen arra sem, hogy a felperesek gátolták meg a hibák kijavításában. A felperesek időben közölték a hibákat az alperessel, így az alperes arra sem hivatkozhat, hogy a felperesek késedelméből eredően a javítás többletköltségeit nem háríthatják át az alperesre. Az alperes akkor járt volna el, úgy, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, ha 2004. szeptember 30-át követően valamennyi kivitelezési hibát kijavította volna. A szomszéd lakásban lakók tanúvallomása alátámasztja a felpereseknek azt az előadását, hogy az alperes, illetve a kőműves a szomszédos lakásban sem hárította el megfelelő módon a hibákat, illetve a szomszéd tanúvallomást tett arra vonatkozóan is, hogy a felperesek lakásában több és súlyosabb hiba merült fel, mint az ő lakásukban.

A szakértői vélemények alátámasztják, hogy a WC szellőzése nem volt megoldva, továbbá azt is, hogy a hőszigetelés módja sem volt megfelelő, ennél fogva nem foghat helyt az alperesnek az a védekezése, hogy a hőszigetelés nem megfelelő voltát a felperes közrehatása idézte volna elő. Egyébként is amennyiben a felperes közrehatása megállapítható is lenne, úgy az legfeljebb csak a kártérítés csökkentésére adhatna alapot a Ptk. 340. § (1) bekezdése értelmében. Miután az elsőfokú eljárásban fel sem merült, hogy a hőszigetelés nem megfelelő voltában a felperesek bármilyen módon közrehatottak volna, így az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt azzal kapcsolatban, hogy e körben a bizonyítás kapcsán nem adott tájékoztatást. A szakértői véleményekből ugyanis aggálytalanul állapítható meg, hogy a hőszigetelés nem megfelelő volta egyértelműen kivitelezési hiba következménye.

Közömbös a marasztalás szempontjából az is, hogy az alperes által elvégzett munkákat az ítélet indokolása teljes egészében felsorolja-e vagy sem, ugyanis a javítási költség, illetve a hibás teljesítéssel okozott kár összege nem a munkák elvégzéséhez, annak volumenéhez lett hasonlítva, hanem a javítási költség a ténylegesen meglévő hibák 2010-es árszinten számított javítási költsége. Ezt az összeget nem is a vételárhoz kell viszonyítani, tehát közömbös az is a javítási költség és a bekövetkezett kár szempontjából, hogy mennyi volt az ingatlan vételára, és közömbös az is, hogy mennyi az ingatlannak a jelenlegi ingatlan forgalmi értéke a helyben kialakult ingatlan forgalmi értékek tükrében.

A szakértői vélemények között a javítási költségösszegezésében sincs különbség. Az építész- és ingatlanforgalmi szakértő ugyanis a statikai szakértő számításait is figyelembe vette. Az alperes semmivel sem bizonyította, hogy az

építőanyagok és a munkabérek olcsóbbak lennének, mint ahogy azokat a szakértők számításba vették.

A Ptk. 310. §-án alapuló kártérítési felelősség a szavatossági felelősséghez képest enyhébb, ugyanis e körben a kötelezett akkor tartozik helytállási kötelezettséggel, ha a hibás teljesítés körében felróható magatartás terheli. Mentesül a felelősség alól, amennyiben bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az 1. PGED III. pontja értelmében e körben figyelemmel kell lenni a fogyasztói érdekek védelmére is. A felelősség elbírálásánál szigorú mértéket kell alkalmazni, ami jól szolgálhatja a károk megelőzéséhez és a hibátlan teljesítésre ösztönzéshez fűződő érdekeket. Az alperes nem hivatkozhat önmagában arra, hogy nem ért az építkezéshez, az ingatlant nem saját részére, hanem befektetőként értékesítésre építette. Elvárható lett volna az alperestől, hogy a kivitelező munkáját megfelelően ellenőrizze, szükség esetén műszaki ellenőr alkalmazásával.

Az alperes nem bizonyította, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt volna el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, így a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében ennek következményeit is viselnie kell, így tehát a hibás teljesítéssel okozott szavatossági alapú következményi károkért is köteles helytállni.

A kifejtett indokokra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A fellebbezési eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén, a Pp. 86. § (3) bekezdésén, továbbá a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2011. január 19.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő