

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Esze István ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű felpereseknek - a dr. Szabó Mónika Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű alperesek ellen hibás teljesítésből eredő igények érvényesítése iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2010. május 21. napján kelt 21.P.20.007/2010/9. számú ítélet ellen az alperesek részéről 10. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja, és a felperesek keresetét teljes egészében elutasítja.

A felperesek által az alpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 350.000 (háromszázötvenezer) forintra, míg az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét személyenként 198.000 (százkilencvennyolcezer) forintra felemeli.

Mellőzi az alpereseknek feljegyzett elsőfokú eljárási illetékben és állam által előlegezett költségben való marasztalását.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 31.250 (harmincegyezer-kettőszázötven) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság felhívására - személyenként 30.000 (harmincezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperesek a 2007. március 28-án kelt adásvételi szerződéssel 6.600.000 forint vételárért vásárolták meg az alperesektől az Á, Z utca 00/2. szám alatti ingatlant. A 2007. augusztus 22. napján történt birtokba lépést követően az ingatlan falain nedvesedést, később penészesedést észleltek, amely miatt az ingatlan elhagyására kényszerültek. A hibákra tekintettel a 2007. november 14-én kelt és az alperesekhez eljuttatott levelükben az adásvételi szerződéstől elálltak, az alperesek azonban a szavatossági igényt nem ismerték el. A 2009-ben megkezdett javítások ellenére az ingatlan falai jelenleg is vizesek, penészesek.

A perbeli lakóépület 60-70 éves, szerkezeti fala vertfal, a vakolat részben sártapaszos. Építéskor szigeteléssel nem rendelkezett, az utólagos szigetelés szakszerűtlen, a nedvességet nem tartja távol a falszerkezettől. A kiülő lábazaton a csapó eső megmarad, amely folyamatosan beszivárog és támadja a vertfalat. Az oldalhatár erős cementes vakolata, illetve a belső térben a tapétázás, illetve diszperzites festés gátolja a falszerkezet átszellőzését és a pára leadását.

A felperesek - módosított keresetükben - kérték, hogy a bíróság a szerződés hibás teljesítése miatt elsődlegesen 1.000.000 forint árleszállítás, másodlagosan 500.000 forint javítási költség és 500.000 forint árleszállítás, továbbá ezen összegek késedelmi kamatának megfizetésére kötelezze az alpereseket.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, mert álláspontjuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincsen, a felperesek által tapasztalt nedvesedés az ingatlan nem megfelelő használatának a következménye.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek személyeként 500.000 forintot, valamint ennek az összegnek 2007. május 7. napjától járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, a felpereseket kötelezte az alperesek javára elsőfokú részperköltség megfizetésére, továbbá rendelkezett a feljegyzett eljárási illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről. Határozatának indokolásában megállapította, hogy az ingatlan nedvesedését és penészesedését a szakszerűtlenül elvégzett szigetelés, a kiülő lábazaton összegyülemelő csapadékvíz belső térbe jutása, a falszerkezet külső- és belső szellőzésének festéssel és tapétázással történt gátolása okozta. Ez a hiba már az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában is fennállt, de a nyári szárazabb időszakban a lakóépület falai kiszáradtak, így a nedvesedést a felperesek nem ismerhették fel. Az ingatlan vizesedését okozó hibák kijavításának költsége 471.155 forint, mely munkálatok elvégzésével a lakásfunkció helyreállítható, de az értékcsökkenés továbbra is fennáll. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felpereseknek a módosított kereset szerinti 1.000.000 forint árleszállításra irányuló igénye nem tekinthető eltúlzottnak.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása, és a kereset teljes elutasítása érdekében az alperesek fellebbeztek. Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az ingatlannak rejtett hibája nincsen, műszaki állapota a korának megfelelő, a

szerződés teljesítésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban volt. Vitatták az elsőfokú bíróság által megállapított árleszállítás összegét is. A perben eljáró igazságügyi szakértő ugyanis az ingatlan vizesedését okozó hibák kijavításának költségét a felek között 40-60%-os arányban megosztani javasolta, megállapítását azonban az elsőfokú bíróság megfelelő indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta. Sérelmezték azt is, hogy míg a szakértő alapszakértői véleményében az épület korára figyelemmel értékcsökkenést nem állapított meg, addig az elsőfokú ítéletben foglalt döntés alapjául szolgáló kiegészítő szakvéleményében - ugyancsak mellőzve az indokolást - 500.000 forint értékcsökkenést tartott indokoltnak.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel és érdemi döntésével azonban a másodfokú bíróság nem értett egyet.

A Ptk. 305.§-ának (1) bekezdése alapján akkor áll fenn a kellékszavatossági felelősség, ha a szolgáltatott dolog nem felel meg a szerződéssel elérni kívánt célnak, illetőleg a rendeltetésszerű használat követelményeinek. A 2002. évi XXXVI. törvény 7.§-ával beiktatott 305/A.§-ának (1) bekezdése szerint a kötelezett akkor mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett. Ez utóbbi fordulat nem csak a megtekintett állapotban való vétel esetére vonatkoztatható, miután a jogosultnak számos más esetben is a szerződés tartalma, vagy a szerződéskötés körülményei alapján számítania kell arra, hogy a szolgáltatás a teljesítéskor a köznap értelemben véve minőséghibás lesz.

A hosszú ideje következetes bírói gyakorlat szerint használt dolgok adásvétele esetén az eladó helytállási kötelezettsége csak azokért a hibákért áll fenn, amelyek annak figyelembevételével is hibának minősülnek, hogy a szolgáltatás tárgya használt dolog. Lakóingatlan eladása esetén a dolog szerződéses tulajdonsága, hogy a lakóépület a korának és az abból következő műszaki állapotának megfelelő mértékben rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen. Régi lakóépület megvásárlása esetén a vevőnek mérlegelnie kell, hogy a lakóház építésekor milyen műszaki követelményeknek kellett megfelelni, és hogy az alkalmazott kiviteli mód azt kielégítette-e. A hibás teljesítés ugyanis - jogi értelemben - csak akkor állapítható meg, ha a kivitelezés a korabeli építési előírásoknak sem felelt meg, illetve a hiba független a használtagságtól, vagy az elhasználódás számítható mértékét jelentősen túllépi. A hibás teljesítésért való felelősség szabályai tehát nem általában a minőséghibát, hanem a konkrét szerződés hibás teljesítését szankcionálják (Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának véleménye a hibás teljesítés egyes jogértelmezés kérdéseiről, BH 2005.3.szám, BDT. 2007.1530.,BH 1999.500).

A perben beszerzett igazságügyi műszaki szakértői vélemény szerint a perbeli ingatlan vizesedésének oka a szigetelés hiánya, illetve a nyomokban felfedezhető

utólagos szigetelés szakszerűtlensége. A szakértő által feltárt egyéb hiányosságok a hibát nem előidézték, hanem annak hatását felerősítették.

A szakértő szerint az épület szerkezeti jellemzői alapján legalább hatvan éves vagy ezt meghaladó korú, a födém és tetőszerkezet az 1940-es években szokásos építési jegyeket mutatja. A hitelbiztosítéki törzslap az épület építésének időpontjaként az 1935. évet tünteti fel. Az épület szerkezeti fala vertfal, a vakolat részben sártapasztásos. Mind az alap, mind pedig a 28. sorszám alatti kiegészítő szakvélemény utal arra, - de más, hasonló tárgyú perekben készült szakvéleményekből is ismert a bíróság előtt -, hogy a hasonló korú, és építési módú lakóépületeknél sem padozatszigetelés, sem fal alatti szigetelés nem készült. A hagyományos - és a korabeli építési előírásoknak megfelelő - építési mód vertfalaknál az ún. átszellőző külső és belső falkialakítást követte. A külső homlokzaton és a belső helyiségeknél is mészfestést alkalmaztak, így a falba bejutó, kapillárisan felszívódó nedvesség akadálytalanul elpárolgott, vagyis az épület szerkezete kiszáradt. ((Ennek megfelelően nem is jelentkezik a penészedés a perbeli épület azon helyiségeiben - kamra, fürdőszoba-, amelyekben mészfestést alkalmaztak). Az ilyen épületen a külső hőmérsékleti és csapadék viszonyokhoz igazodó nedvesedés áll fenn, amely azonban a lakás funkciót nem veszélyezteti.

A fentiekből következően a perbeli ingatlant megvásárló felpereseknek - akik előtt az I. rendű felperes személyes előadása szerint mind a lakóingatlan építésének ideje, mind annak építési módja már az adásvételi szerződés megkötését megelőzően ismert volt - számítaniuk kellett arra, hogy a lakóépület korából fakadóan szigeteléssel nem rendelkezik, és ennek hiányában vizesedés jelentkezik. A peradatok szerint egyébként a felperesek ezzel is tisztában voltak, ugyanis az I. rendű felperes - saját előadása szerint - úgy gondolta, hogy az alperesek által elvégzett felújítás az utólagos alapozást és szigetelést is magában foglalta. A szolgáltatás köznapi értelemben vett hibája ellenére tehát az alperesek részéről a szerződés tartalmának megfelelő teljesítés történt, jogi értelemben nincs hibás teljesítés, ezért az alperesek a szavatossági felelősség alól mentesülnek.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - megváltoztatta, és a felperesek keresetét teljes egészében elutasította.

A másodfokú bíróság döntése folytán a felperesek az elsőfokú eljárásban teljes egészében pervesztesek lettek, ezért ehhez igazodva a Pp. 78.§-ának (1) bekezdésére figyelemmel fel kellett emelni az alperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség, illetve az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét, illetve mellőzni kellett a pernyertes alpereseknek a feljegyzett illetékben és állam által előlegezett költségekben való marasztalását. A felperesek a szakértői költségekre kiterjedő részleges költségmentességben részesültek, ezért az előlegezett szakértői költségeket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986 (VI.26) IM rendelet (Kmr.) 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Az alperesek fellebbezése sikeres volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján igényt tarthatnak a másodfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjat magában foglaló költségeik megtérítésére. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2033 (VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2 bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése, valamint 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. Az alperesek részleges költségmentességére figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a felperesek a Kmr. 13.§-ának (2) bekezdése alapján kötelesek.

Pécs, 2011. február 10.

Dr. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. bíró