

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Jurida Ferenc ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a dr. Ákos Elek ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve I.r. és II.rendű alperes neve II.r. alperes ellen (mindketten:I-II.r. alperes címe) hibás teljesítés miatt indított perében - mely perbe az I.r. alperes pernyertessége érdekében a személyesen eljáró Alperesi beavatkozó 1. (I.r. alperesi beavatkozó címe) I.r. és a szintén személyesen eljáró Alperesi beavatkozó 2. (II.r. alperesi beavatkozó címe) II.r. beavatkozó beavatkozott - a Fejér Megyei Bíróság 5.P.21.231/2007/106. sorszámú ítélete ellen, az I. és II.r. alperesek által 107. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II.r. alperest, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen a felperesnek fellebbezési eljárási költség fejében 80.000.- (azaz nyolcvanezer) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat fizessenek meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az I-II.r. alperest egyetemlegesen kötelezte, hogy fizessenek meg a felperes javára 2.554.230.-Ft-ot, valamint 1.000.000.-Ft után 2009. október 6-tól, 300.000.-Ft után 2009. október 9-től, 572.750.-Ft után 2009. október 15 napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatait, valamint 137.277.-Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a felperesek 2006. október 1-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a per tárgyát képező, és az alperesek által 2000. évben épített 1 szoba, 3 félszobából álló családi házas ingatlant 49.000.000.-Ft vételárért.

A felperes a beköltözést követően rövid idő múlva 2006. decemberében észlelte, hogy a konyha-étkezőben, a szélfogó előszobában a kerámiamázas padlóburkolat több helyen meglazult, üregesen kopog, illetve megrepedt, és a fugaanyag több

helyen kipergett, valamint a konyha- és az étkező plafonja megrepedt, amely 2006. december végén, mintegy 3 m²-es területen leszakadt.

A felperes a hibákat közölte az I.r. alperessel, aki az általa megbízandó szakemberrel kívánta a leszakadt mennyezet kijavítását elvégezni. A felperes azonban az I.r. alperes által felajánlott javítást nem fogadta el.

2007. április elején leszakadt a hálószoza mennyezeti vakolata csaknem teljes egészében, 2007. májusában a fürdőszoba és az előszoba falánál az előszobai oldalon vizesedés jelei jelentek meg, amelytől a fal omladozott, 2007. augusztus 20-án a nappali teljes hosszában, mintegy 25-30 cm szélességben hullott le a vakolat, majd a ház további helyiségeiben is hibák jelentek meg. Az alagsori háztartási helyiség és a kis szoba mennyezetén repedések jelentkeztek, a garázsfeljáró csúszásmentes cementanyagú felületbevonattal kezelt felülete keresztirányban több helyen szétrepedt, feltöredezett, a tetőtérben a Bramac fóliát több helyen hiányosan hajtották vissza, valamint a tetőszék oszlopai alá teherelosztó gerenda nem készült. Ezért a földem a pontszerű terhelés miatt túlterhelt.

A felperes még a pert megelőzően szakértői véleményeket szerzett be (Farkas Béla építőmérnök, Juhász József igazságügyi szakértő) amelyek a felperes által észlelt hibák meglétét alátámasztották, és megállapításaik szerint azok tervezési hibára, és szakszerűtlen kivitelezésre vezethetők vissza.

A per megindulását követően pedig a felperes a hibák egy részét kijavíttatta, így a B. B. Kft-t a mennyezeti repedések gipszkartonozással történő kijavításával, valamint a régi burkolatok felbontásával, új burkolat lerakásával, és ezen munkákkal kapcsolatos építési törmelék elszállításával bízta meg. A fürdőszoba kivételével a munkák elvégzésre kerültek, amelyért a felperes 2009. október 6. napján 1.000.000.-Ft vállalkozási díjat fizetett ki részükre. A munkákat megelőző, és a munkákat követő takarítási munkákat pedig ugyancsak a felperes megbízása alapján a R. S. Kft. végezte 300.000.-Ft-os vállalkozási díj mellett, amelyet a felperes 2009. október 9-én ugyancsak kifizetett.

Majd pedig 2009. október 15-én a szükséges festési munkákat is elvégeztette a P. C. Kft-vel, 572.750.-Ft vállalkozási díj kifizetése mellett. Ez utóbbi cég a lépcsőházi átázásból eredő károsodás kivételével a munkákat elvégezte.

A még fennmaradó további hibák (fürdőszobai burkolathiányosságok, repedések, lépcsőházi festés, az átázás okainak megszüntetése, a tetőtéri alátámasztás elkészítése, a garázsfeljáró hibáinak megszüntetése) 2009. árszinten történő kijavítás költsége 381.480.-Ft.

Az elsőfokú bíróság a felperes által, a per előtt beszerzett szakértői vélemények, valamint a perben beszerzett további szakértői vélemények (Marton Ferenc igazságügyi. szakértő 34. sorsz. szakvéleménye, Móricz József igazságügyi szakértő 47. sorsz. alatti szakértői véleménye, valamint ennek kiegészítései,

továbbá dr. Csonki István 73. sorsz. szakértői véleménye, illetve annak kiegészítései, továbbá dr. Sárközi Gábor igazságügyi orvosszakértő 99. sorsz. szakvéleménye) alapján a felperes hibás teljesítés miatti kereseti kérelmét melyben 5.490.490.-Ft javítási költség megfizetésére kérte kötelezni az I-II.r. alperest, továbbá nemvagyoni kártérítési igényét részben megalapozottnak találta. A felperes ez utóbbi kárigényét annak alapján terjesztette elő, hogy rendkívül megviselte az a tény, hogy az alperesek, az általa jelentős értéken megvásárolt ingatlannak nem közölték a hibáit, családi kapcsolata negatív irányban változott, s egészségi állapotában is rosszabbodás következett be.

A perben eljáró valamennyi szakértő megállapította a perbeli ingatlan mennyezethibáit, amelynek tényét az alperesek vitássá sem tették. A további hibák fennállásával kapcsolatban nem fogadta el az elsőfokú bíróság az alperesek azon védekezését, hogy a hibák az adásvételkor láthatók voltak, így a felperes ezek ismeretében kötötte meg az adásvételi szerződést [305/A.§ (1) bek.]. Az alperesek ugyanis ezzel összefüggésben nem bizonyították azt, hogy a felperes a hibákat ténylegesen ismerte volna, és azt sem, hogy az ingatlan vételárának kialakításakor figyelembe vették volna a burkolat hibáját, hiányosságát. Személyes meghallgatásukkor az alperesek maguk adták elő, hogy a felperessel semmilyen hibát nem közöltek sem a szerződés megkötése előtt, sem pedig a szerződés megkötésekor. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság az I-II.r. alpereseknek a hibák fennállásáért való felelősségét megállapította.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság az alpereseknek azon hivatkozását sem, hogy a felperes keresete azért nem alapos, mivel a hibák kijavítását felajánlották, csupán a felperes azt nem fogadta el. A felek személyes előadása alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek csupán a mennyezeti hibák részleges kijavítására vállaltak kötelezettséget, ez pedig a hibák teljes körű kijavítására nem volt elégséges. Így a felperes nem járt el jogszerűtlenül, amikor az alperesek által felajánlott javítást nem fogadta el [306.§ (1) bek. a.), 306.§ (3) bek.].

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes által már elvégzett javítások költségeként elfogadta a számlával igazolt 1.872.750.-Ft-ot javítási költséget. E körben az elsőfokú bíróság figyelemmel volt dr. Csonki István szakértő szakvéleményére, illetve annak kiegészítésére, amelynek alapján megállapítható volt, hogy a felperes által eddig elvégzett munkák javítási költsége 2009. évi árszinten 1.797.937.-Ft, így a ténylegesen kifizetett javítási költség nem eltúlzott, ezért az elsőfokú bíróság ezen összeget a felperes javára megállapította.

Ugyancsak e szakértői vélemény alapján állapította meg az elsőfokú bíróság a még ki nem javított hibák javítási költségét, megállapítva azt, hogy a szakértői véleményben megjelölt mely tételek javítása nem történt meg, és ezen tételek javítása a szakértői véleményben meghatározott költségekkel számolva, 2009. évi árszinten: 305.084.-Ft + 25 % ÁFA=381.480.-Ft tesz ki.

Ezért a fentebb már elszámolt javítási költségen túl, ezen összeget is elszámolta a felperes javára. Így a felperest megillető összes javítási költség: 1.872.750 + 381.480=2.254.230.-Ft, és ezen összeg megfizetésére kötelezte az alpereseket.

Ezen összegből a felperes által már kifizetett összegek után a kifizetés napjától járó késedelmi kamatok megfizetésére is az alperesek kötelesek a Ptk. 301.§ (1) bekezdése alapján.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság a felperesnek az értékcsökkenésre, és az általános kártérítés megfizetésére irányuló kereseti kérelmét, mivel a perbeli hibákkal kapcsolatban - figyelemmel az épület korára - a kijavítási költség azonos az értékcsökkenés összegével.

Az általános kártérítésként igényelt takarítási költségeket pedig az elsőfokú bíróság arra tekintettel nem fogadta el, hogy ezen munkák ténylegesen elvégzésre kerültek, amelynek kifizetését a felperes igazolta, a kifizetett összeget pedig az elsőfokú bíróság a felperes javára elszámolta. Ezt meghaladóan pedig az általános kártérítés feltételei nem állottak fenn [Ptk. 359.§ (1), PK.49].

A nemvagyoni kártérítés körében az elsőfokú bíróság a felperes kárigényét 300.000.-Ft-ban látta megalapozottnak.

E körben dr. Sárközi Gábor igazságügyi szakértő szakvéleményét fogadta el, mely szerint a felperes megbetegedései - a már meglévő cukor betegségére is tekintettel - un. sorsszerű megbetegedések, és ezen betegségei kialakulása nincs összefüggésben az alperesek hibás teljesítésével, vagy annak negatív hatásával.

Ugyanakkor a szakvélemény alapján megállapítható volt, hogy a tartósan fennálló stresszhelyzet kedvezőtlen hatással van a felperes cukorbetegségére, a vércukorszint terápiaiban nehezen befolyásolhatóan emelkedhet.

E szakértői véleményen túl az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokra is figyelemmel volt (Molnár Mihály, Bohnár Bernadett) és mindezen bizonyítékokat mérlegelve a fenti összegben fogadta el a felperes nemvagyoni kárigényét, mivel ez áll arányban az elszenvedett jogsérelemmel.

Mivel a felperes nagyobb részben lett pervesztes, kisebb részben pernyertes, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltségről.

Az ítélet ellen kizárólag az I-II.r. alperesek éltek fellebbezéssel.

Fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérték akként, hogy az alpereseket szavatosság jogcímén mindösszesen 1.872.750.-Ft kijavítási költség terheli, vagyis ezt meghaladóan kérték a felperes kereseti kérelmének az elutasítását.

Fellebbezésükben mindenk előtt azt sérelmezték, hogy az alperesek már a pert megelőzően felajánlották a felperesnek a műszakilag valóban indokolt és szükséges kijavítást, a felperes azonban a felperes a kijavítást nem fogadta el.

A perben beszerzett szakértői vélemény alapján nem vitatták, hogy a hibás teljesítés körében felmerült indokolt költséget viselni kötelesek.

Ez a javítási költség pedig dr. Csonki István igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint: 1.872.750.-Ft. Ezért ezt meghaladóan további 381.480.-Ft javítási költség áthárítására nincs jogi lehetőség.

Ezen javítási költséggel érintett hibák az adásvételi szerződés megkötésekor a bejárásakor felvett hibák kétséget kizáró módon láthatóak és észlelhetőek voltak, a felperessel tehát ezen hibáról tudva, alku eredményeként határozták meg a vételárat.

Vitatták a felperes javára megítélt nemvagyonosi kártérítést mind jogalapjában, mind összepszerűségében. Ezzel összefüggésben hivatkoztak Fejénné Csete Katalin független tanú nyilatkozatára, amely tanú vallomása alapján az állapítható meg, hogy az ingatlanba történő beköltözést követően a felperes és hozzátartozói között jelentős, több tényre visszavezethető családi problémák voltak. A perben kirendelt orvosszakértő véleménye sem támasztotta alá a felperes ezen kereseti kérelmét.

A másodfokú bíróság mindenk előtt kiemeli, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét csupán a fellebbezés keretében vizsgálhatta, a nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinthette.

A fellebbezés körében pedig az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a tényállást, jogi okfejtése és döntése is teljes egészében helytálló és megalapozott volt.

Az I-II.r. alperesek fellebbezésével kapcsolatban a másodfokú bíróság csak az alábbiakra mutat rá.

Az alperesek sem az elsőfokú eljárás során, sem pedig a fellebbezésükben a hibás teljesítés tényét nem vitatták, csupán a hibák körét, és annak összepszerűségét.

A Ptk. 306.§ (1) bekezdés a.) pontja szerint hibás teljesítés esetén a jogosult elsősorban - választása szerint - kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget.

A (3) bekezdés szerint pedig ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja.

Ezen szavatossági igények érvényesítése egyben igényérvényesítési sorrendet is jelentenek. Vagyis a jogosult szavatossági joga érvényesítésénél elsősorban a hibák kijavítását igényelheti.

Mindezen rendelkezések ellenére a másodfokú bíróság sem találta alaposnak az alperesek azon fellebbezési hivatkozását, hogy még a per előtt felajánlották a felperesnek a javítást, csupán a felperes nem fogadta el, helyette értékcsökkenés megállapítását kérte.

A perben lefolytatott bizonyítási eljárás adatai - a felek személyes meghallgatása alapján - ugyanis megállapítható volt, s erre az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott, hogy az alperesek által felajánlott javítás, csupán részleges javítást jelentett volna, a hibák teljes körű kijavítását nem vállalták, sőt a hibák egy részét, illetve az azért való felelősségüket mind az elsőfokú eljárás során, de fellebbezésükben is vitatták.

Ilyen körülmények között pedig a felperes alappal tekinthette úgy, hogy az alperesek a kijavítást nem vállalták, és jogszerűen végeztette el mással a hibák döntő részének a kijavítását.

A fentebb írt alperesi kifogások mellett azonban alperesek fellebbezésükben a felperes által kifizetett javítási költséget lényegében vitássá nem is tették. Fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy erre nézve Dr. Csonki István igazságügyi szakértő által meghatározott javítási költséget fogadják el, amely 1.872.750.-Ft. Dr. Csonki István igazságügyi szakértő által adott alapszakértői vélemény (73.sorsz.), valamint az általa adott kiegészítő szakértői vélemény (86.sorsz.) egybevetéséből megállapítható azonban, hogy a szakértő a teljes - valamennyi hibára kiterjedő - javítási költséget 2007. évi árszinten 1.834.260.-Ft-ban határozta meg. A javítási költség 2009. árszinten számolva - amikor a felperes a hibákat kijavíttatta - 2.108.402.-Ft.

Az elsőfokú bíróság azonban ettől eltérően megállapította tételesen, hogy mely hibák kerültek kijavításra, és ennek a szakértői véleményben írt javítási költségét 2009. árszinten 1.797.937.-Ft-ban határozta meg a szakvélemény alapján.

Mivel azonban a szakvélemény alapján kiszámított javítási költség és a felperes által ténylegesen kifizetett javítási költség között a különbség nem volt eltűzött, ezért a ténylegesen kifizetett javítási költséget - 1.872.250.-Ft-ot - számolta el a felperes javára.

Ugyanakkor a szakértői vélemény alapján megállapítható volt az is, hogy nem valamennyi hiba lett kijavítva, és az elsőfokú bíróság ítéletében tételesen felsorolta

a ki nem javított hibák körét, és a szakértői vélemény alapján, az ott meghatározott költségeket 2009. évi árszinten számolva állapította meg ezen hibák kijavítási költségét, amely 381.480.-Ft.

A másodfokú bíróság sem fogadta el ezzel összefüggésben az alperesek azon védekezését, hogy a felperes e hibákról tudott, vagy tudnia kellett az adásvételi szerződés megkötésekor, és ennek ismeretében alku eredményeként került a vételár meghatározásra. E körben ugyanis a Pp. 164.§ alapján az alpereseken volt a bizonyítási teher.

Az alperesek pedig ezt nem bizonyították. Nem igazolták, hogy az adásvételi szerződéskor a bejárásról - bármely hibajegyzék felvételre került volna, személyes meghallgatásuk alkalmával elismerték, hogy ők maguk hibát a felperessel nem közöltek. Nem jelöltek meg semmi olyan tény, vagy bizonyítékot, amely azon állításukat alátámasztotta volna, hogy a felperes ténylegesen ismerte, felismerte az általuk vitatott hibákat, és a vételárat - e hibákra tekintettel - alku eredményeként határozták volna meg. Alperesek mindezeket csak előadták, de állításukat nem bizonyították.

Márpedig a Ptk. 305/A.§ (1) bekezdése szerint a kötelezett csak abban az esetben mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett.

Minthogy az alperesek ezzel kapcsolatos állítása bizonyítást nem nyert, így a fellebbezett hibák körében is fennáll szavatossági felelősségük, és ezért az elsőfokú bíróság a perben kirendelt - és az alperesek által vitássá sem tett - szakértői vélemény alapján kellő alappal állapította meg, hogy az alperesek kötelesek a még ki nem javított hibák kijavítási költségét is megfizetni.

A nemvagyoni kártérítés körében sem találta a másodfokú bíróság az alperesek fellebbezését megalapozottnak.

Az elsőfokú bíróság a kihallgatott tanúk vallomásai, valamint a perben beszerzett szakértői vélemény adatai egybevetésével, a bizonyítékokat mérlegelte, és ennek alapján állapította meg a felperes javára nemvagyoni kártérítést.

Az elsőfokú bíróság mérlegelése okszerű, és helytálló volt, és az elszenvedett hátrányokkal arányban álló volt, ezért a másodfokú bíróság nem látott alapot arra, hogy a mérlegeléssel megállapított nemvagyoni kár összegét megváltoztassa.

Mindezen kiegészítésekre is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mivel az alperesek fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárási költségek viselésére is ők kötelesek.

Budapest, 2011. január 26.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő