

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.776/2010/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla dr. Kelemen György ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű, III.rendű felperes neve III. rendű, IV.rendű felperes neve IV. rendű (valamennyien: cím) felpereseknek - dr. Hunyadi Éva ügyvéd (cím) által képviselt **alperes neve, címe** alperes ellen hibás teljesítésből eredő árleszállítás és kártérítés iránt folyamatba tett perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10.P.20.633/2008/50. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 52. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helyben hagyja.

Az ítéltábla arra kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg I. és II. rendű felpereseknek 6 250 (Hatezer-kettőszázötven) forint általános forgalmi adót magában foglaló 31 250 (Harmincegyezer-kettőszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Az ítéltábla arra kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg III. és IV. rendű felpereseknek 6 750 (Hatezer-hétszázötven) forint általános forgalmi adót magában foglaló 33 750 (Harminchéromezer-hétszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Az alperes beruházásában épült a **P., H. u. ...-..** sz. alatti társasház.

Az épületet 2005 májusában adták át a 2003. február 16. napján jogerőre emelkedett építési-, valamint a 2005. március 16. napján jogerős használatbavételi engedély alapján. Az I-II. rendű felperesek 2007. február 20. napján megvásárolták az alperestől a fenti társasházban található **...1/..A/..** helyrajzi számon felvett 62,22 m² alapterületű, a

természetben a ... számú lépcsőház tetőtér ... ajtószám alatt található lakásingatlant 10 900 000 Ft vételárért.

A III-IV. rendű felperesek 2006. január 20. napján vásárolták meg az alperestől az ...**1/./A/..** helyrajzi számon felvett 70,12 m² alapterületű, a fenti társasház tetőszint ... ajtószám alatti lakásingatlant 11 995 120 Ft vételárért.

Az I-II. rendű felperesek 2007. december hó 15. napján, míg a III-IV. rendű felperesek 2007. május hó 15. napján jelezték az alperesnek, hogy az épület kivitelezése nem megfelelő, a lakások penészesednek.

A felperesek felkérésére **Ny. S.** építésmérnök magánszakértői véleményt adott mindkét lakásról.

A III-IV. rendű felperesek lakásingatlanáról a szakértő megállapította, hogy a konyhában, a nappali szobában, az északi fekvésű hálószobában, valamint a déli fekvésű hálószobában is falpenészesedés, továbbá a konyhában és a nappali szobában páralecsapódási nyomok tapasztalhatóak. Az egyes szerkezetek hőtechnikailag nem megfelelően kivitelezettek, az épület egyes részei „hőhidasak”.

Az I-II. rendű felperesek tulajdonában álló lakásról a szakértő megállapította, hogy a nappali szobában, a konyhában, a gyerekszobában erős penészesedés jelentkezett, helyenként páralecsapódás nyomokkal. A falak felülete nem alkot síkot, a felületi eltérések mértéke az elméletileg sík felülethez képest 1-2 cm. Ezen lakásról is megállapította a szakértő, hogy hasonlóan a .. számú lakáshoz „hőhidas”.

Mindkét lakásról megállapította még a magánszakértői vélemény, hogy az épület- fizikai jellegű károsodások nem utalnak rendeltetésellenes lakáshasználatra.

A perbeli lakásokban a ténylegesen mért felületi hőmérsékletek nem érik el a tervezett értékek alapján számított belső felületi hőmérsékletet. A geometriai vonalcsatlakozásoknál a felületi lehűlés intenzívebb a számított (tervezett) értéknél. A lakások a geometriai csatlakozásoknál erőteljesen „hőhidasak”, páralecsapódásosak, ezt igazolják a telítettségmérési eredmények is. A felületeken erőteljes pára-lecsapódás képződik, melynek eredményeként a lakásban számos helyen megjelent a penészesedés. A belső hőmérséklet elmarad a +20 C°-os tervezési értéktől, alul-fűtöttség a lakások állapotából következően nem jellemző, ezt igazolja az általános helyeken mért felületi hőmérséklet is.

Az ingatlanok rendeltetésszerű egészséges használata nem lehetséges, mivel az előírt végállapot nem megfelelő, és a nedvesség (pára) káros hatásaival szemben nem biztosított a védelem.

Összességében a lakóépület energetikai jellemzői nem felelnek meg a 7/2006. (V.24.) TNM, valamint a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatályos szabályainak.

Mindkét lakásban a falmezők, földemmezők, kettős és hármas fal, illetve fal középsík csatlakozásnál mért hőfok különbség 5-6 fok, ezen csatlakozások a páralecsapódásra hajlamosak, -15 C° vagy azt közelítő külső hőmérséklet esetén a falsarkok harmatpontot

megközelítő értéket mutatnak, a parapett falakban a vasbetonkoszorú vonalában is ugyanilyen mértékű hőfok különbség mutatkozik, így itt is fennáll a hőhidasság és páralecsapódás veszélye.

A javítási költség az I-II. rendű alperesek ... számú lakásában 506 716 Ft, míg a III-IV. rendű alperesek ... sz. lakásban 737 585 Ft. Az III-IV. rendű alperesek lakásában kialakult penészesedés 70 %-os mértékben vezethető vissza kivitelezési hibára, a kialakult károsodásban 30 %-os mértékben a III-IV. rendű alperesek is közrehatottak, miután a lakás részben „alulfűtött”.

Az I-II. rendű felperesek elsődlegesen árleszállítás, másodlagosan szerződés-szegéssel okozott kár megtérítése címén 2 500 000 Ft megfizetésére kérték kötelezni az alperest. III-IV. rendű felperesek keresetükben 2 600 000 Ft megfizetését igényelték szerződésszegéssel okozott kár megtérítése jogcímén. A felperesek pernyertességük esetén perköltségre igényt tartottak. Hivatkozásuk szerint az alperestől megvásárolt új lakóingatlanok hibái - penészesedés - rövid időn belül értékcsökkenés nélkül nem javíthatóak, és az alperes is elutasította a kijavítás iránti kérelmüket.

Az alperes a kereset elutasítását indítványozta, perköltségre igényt tartott.

Vitatta a hibás teljesítés tényét, védekezése szerint a felperesek lakásában nem hőhidasság miatt alakult ki a penészesedés, hanem azért, mert a felperesek nem kellő gyakorisággal és időtartamban szellőztettek, valamint a lakásokat nem megfelelően fűtötték. A 30-as porotherm téglából készült főfalra 4 cm-es hungarocell szigetelést is készítettek, a lakások nyílászárói azonban fokozott légzárású, gumírozott, festett fa nyílászárók, ezért a lakások fokozott mértékű szellőztetése szükséges ahhoz, hogy a penészesedés elkerülhető legyen. Az alperes álláspontja szerint **Ö. J.** szakértő nem rendelkezik épületfizikai szakkérdésben kompetenciával. Indítványozta a tervező, a műszaki ellenőr, valamint a felelős műszaki vezető tanúkénti meghallgatását.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét részben alaposnak találta, kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I., II. rendű felpereseknek 1 051 720 Ft-ot, továbbá a III. és IV. rendű felpereseknek 1 116 310 Ft-ot, valamint 131 520 Ft perköltséget, ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek 20 000 Ft perköltséget, kötelezte az alperest, hogy térítsen meg az államnak külön felhívásra 63 000 Ft le nem rótt illetéket és 240 335 Ft meg nem fizetett szakértői díjat. A III-IV. rendű felpereseket 74 455 Ft meg nem fizetett szakértői díj utólagos megfizetésére kötelezte, megállapította, hogy a további le nem rótt 87 000 Ft eljárási illeték és meg nem fizetett 182 985 Ft szakértői díjat az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rámutatott arra, hogy a felperesek bizonyítási kötelezettségüket teljesítették, bizonyították, hogy az alperes által a felperesek részére eladott lakások a jogszabályban illetve a szerződésben rögzített kellékeknek nem feleltek meg, ugyanakkor az alperes nem igazolta, hogy a felperesek a hibákat ismerték vagy ismerniük kellett volna.

A perben beszerzett szakértői véleményeket aggálymentesnek találta, és rögzítette, hogy **Ő. J.** szakértő a perbeli szakkérdések körében kompetenciával rendelkezik, melyet nyilatkozata alátámaszt.

A szakértői vélemények alapján az elsőfokú bíróság következtetést vont arra, hogy a lakások nem alkalmasak az OTÉK 56. § (2) bekezdésben foglalt energetikai és hőtechnikai előírásoknak megfelelő légállapot biztosítására, továbbá az 57. § (1) bekezdésben foglalt az MSZ 04-140/2/1991. sorszámú ágazati szabvány előírása szerinti követelménynek sem felelnek meg, a nedvesség (pára) káros hatásaival szemben a védelem nem biztosított.

A hiba a perbeli lakásoknál kivitelezési eredetű, a falsarokban, élekben erőteljes lehűlés, páralecsapódás jött, illetve jön létre, amelynek következménye penészesedés. A hőhidasság rendszerhiba, mely a lakások megvásárlása időpontjában nem volt felismerhető. A III-IV. rendű alperesek esetében 30 %-os közrehatást állapította meg a lakás károsodásában, alulfűtöttség miatt.

A felajánlott tanúbizonyítást az elsőfokú bíróság mellőzte, rámutatott arra, hogy az alperesre esetlegesen kedvező tanúvallomások sem alkalmasak arra, hogy az aggálymentes szakértői vélemények perbeli bizonyító erejét megdőntsék.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését indítványozta, hivatkozása szerint **Ő. J.** szakértő épületfizikai szakkérdés elbírálásában nem kompetens. Vitatta **Ny. S.** szakértői véleményét is, hivatkozása szerint utóbbi szakértő sem rendelkezik kompetenciával épületfizikai szakkérdések terén. A penészesedés oka mindkét lakás esetében az alulfűtöttségre, továbbá a szellőztetés hiányosságára vezethető vissza, kizárólag a nem rendeltetésszerű használat következménye. Az ÉMI vizsgálat nem a perbeli ingatlan használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedése időpontjában hatályos jogszabályok előírásai alapján történt.

A felperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el. A Pp. 253. § (3) bekezdés szerint - fellebbezés hiányában - nem érintette az elsőfokú bíróság I-II. rendű felperesek keresetét 1 051 720 Ft, míg III-IV. rendű felperesek keresetét 1 116 310 Ft-ot meghaladó részében elutasító ítéleti rendelkezéseit.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint alaptalan.

A fellebbezési kérelem korlátai között az ítélet tábla kizárólag azt vizsgálta, hogy **Ő. J.** a per során ügydöntő jelentőségű szakkérdésben kompetenciával rendelkezik-e, és esetleges kompetencia hiány miatt sor kerülhet-e az ítélet hatályon kívül helyezésére.

A Debreceni Ítélet tábla Pf.20.699/2009/3. sorszámú végzésében **Ő. J.** szakértő kompetenciája kérdésében irányadóan állást foglalt az alábbiak szerint.

Ő. J. szakértő szerepel az Igazságügyi Minisztérium igazságügyi szakértőket nyilvántartó rendszerében és a nyilvántartás szerint „építész” szakterületen jogosult igazságügyi szakértői tevékenység végzésére.

Az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II.27.) IM rendelet 37. §-a (4) bekezdésének a) pontjában, illetve a 11. sz. melléklet 8. pontjában foglaltak egybevetéséből következően az építésügyi terület magában foglalja többek között az épületfizika szakterületet is, amelyhez képesítésként - hasonlóan az építésügyi terület építészet szakterületéhez - szintén az okleveles építőmérnöki, okleveles építészmérnöki, vagy okleveles gépészmérnöki végzettséget kívánja meg.

Az ugyanezen rendelet 37. § (1) bekezdés értelmében az építész területen az igazságügyi szakértői névjegyzékbe csupán azok vehetők fel, akik az adott szakterületen működő mérnöki vagy építészkamara tagjai.

Önmagában tehát abból a tényből, hogy a kirendelt szakértőt az Igazságügyi Minisztérium az igazságügyi szakértői névjegyzékben építész szakterületen nyilvántartja, következik, hogy a szakértőnek az építésügyi területen valamennyi olyan szakterület a kompetenciakörébe tartozik, amelyhez a jogszabályok az építész szakterületről eltérő további, vagy más végzettséget nem kíván meg, valamint, hogy a szakértőnek kamarai tagnak kell lennie.

Miután az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény 3. illetve 4. §-ában foglaltak szerint a névjegyzékbe való felvétel során az igazságügyi szakértői névjegyzéket vezető hatóság ellenőrzi e feltételek meglétét, a nyilvántartásba vett adatok valódiságát a bíróság nem vonhatja kétségbe.

Ezen, az ítélet tábla által az előzmény során kifejtett, az eljárásban irányadó jogi álláspont alapján **Ő. J.** szakértő kompetencia hiányára hivatkozó fellebbezés nem foghat helyt.

Alapítván az alperes **Ny. S.** szakértő kompetenciáját vitató fellebbezési hivatkozása is.

Az elsőfokú bíróság indokolásában egyértelműen rögzítette, hogy **Cs. T.** igazságügyi ingatlanforgalmi és **Ő. J.** igazságügyi építész szakértők szakértői véleményei, valamint az eljárás során csatolt okiratok tartalma alapján állapította meg a tényállást.

Ny. S. szakértő a perben a felperesek megbízásából magánszakértői véleményt adott. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.473/2001/4. sorszámú végzésében rámutatott arra, hogy a fél megbízásából készült magánszakértői vélemény a fél előadásának minősül, azonban az abban foglaltak bizonyítékként figyelembe vehetők.

Az elsőfokú bíróság a fél által előterjesztett magánszakértői véleményt helyesen okirati bizonyítékként értékelte, ebből következően nem eredményezheti az elsőfokú ítélet

hatályon kívül helyezését azon fellebbezési érvelés, amelyben a magánszakértő szakkérdésbeli kompetenciáját az alperes vitatja.

Az elsőfokú bíróság a közrehatás személyi körét és mértékét is okszerűen állapította meg a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján.

Az ÉMI Kft. által készített vizsgálati jegyzőkönyv következtetéseinek alapjául szolgáló jogszabályok (7/2006. (V. 24.) TNM rendelet és a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet) még nem voltak hatályban a perbeli építmény használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedése időpontjában, így az ítéletábla a hivatkozott vizsgálati jegyzőkönyv következtetéseit mellőzi, azonban kiemeli azt, hogy a vizsgálati jegyzőkönyv ténymegállapításai az ítékezés alapjául elfogadandóak és a szakértői véleményekkel egybevetve bírói bizonyosságot keletkeztetnek az alperes szavatosi, illetőleg kártérítő felelőssége tárgyában.

Az alperes fellebbezése kizárólag az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a keretben bírálta felül, és az idézettek szerint sem a Pp. 252. § (2) bekezdés, sem a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján nem látott okot az ítélet hatályon kívül helyezésére.

A szakértő kirendelése a szakértő személyére kiterjedően helyes volt, helytálló továbbá az elsőfokú bíróságnak az alperest a beszerzett szakértői véleményre alapítottan részben marasztaló ítélete, ezért az ítéletábla az elsőfokú bíróság fellebbezési korlátok között nem jogszabálysértő ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a fellebbező alperes teljes egészében pervesztes lett, ezért köteles a pernyertes felperesek ügyvédi munkadíj formájában felmerült perköltségét a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni.

Az ügyvédi munkadíjat az ítéletábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet keretei között állapította meg, melynek során figyelembe vette az ügyértéket, a kifejtett képviseleti tevékenység módját és körét valamint az ügy nehézségi fokát.

Debrecen, 2011. február 17.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Senyei György s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -