

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Dombovári és Szloboda Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szloboda János ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos I.r., **II.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos II.r., **III.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos III.r., **IV.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos IV.r., **V.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos V.r., **VI.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos VI.r., **VII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos VII.r., **VIII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos VIII.r., **IX.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos IX.r., **X.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos X.r., **XI.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XI.r., **XII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XII.r., **XIII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XIII.r., **XIV.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XIV., **XV.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XV.r., **XV.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XVI.r., **VII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XVII.r., **XVIII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XVIII.r., kk. **XIX.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XIX., **XX.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XX.r., **XXI.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XXI.r., **XXII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XXII.r., **XXIII.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos XXIII.r. felpereseknek - Dr. Kulhanek Annamária ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti székhelyű alperes ellen jótállási és szavatossági igény érvényesítése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2008. október 13. napján kelt 10.G.40.159/2007/31-I. számú részítélete ellen az alperes 35. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

- 2 -

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit részben az alábbiak szerint megváltoztatja. Kötelezi az alperest, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási összegek után 2006. június 15. napjától a kifizetés napjáig fizesse meg minden naptári félév teljes időtartamára az érintett naptári

félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a fűtésrendszer hiányosságain túl érvényesített szavatossági igények tekintetében a marasztalási összegeket meghaladóan a keresetet elutasítottnak tekinti.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperesek a **cím 1** alatti társasház tulajdonosai. Lakásingatlanaikat 2003. évben (a XIII-XIV.r. felperesek 2003. február 27-én) kötött adásvételi szerződésekkel vásárolták meg az alperestől. A perbeli lakások mindegyikében megrepedezett a vakolat, amely részben a vasbeton födém lehajlására, a szakszerűtlen vakolásra, a födém alatt kialakuló repedések tekintetében pedig a helytelen ún. felzáró falazási technika alkalmazására vezethető vissza. Ugyancsak mindegyik lakásban a belső ajtótok mellett rés keletkezett, amely a nyílászárók szakszerűtlen szerelésének a következménye.

A nem a szakmai előírásoknak megfelelően történt kivitelezés következtében a 2., 3., 4., 8., 12., 18. és 23. számú lakásban a hidegburkolat megrepedt, illetve a zománc felpattogzott, a 6., 8., 10. és 12. számú lakásokban pedig a laminált parketta elhelyezése nem volt szakszerű. A hőszigetelés hiányosságai miatt a 12., 18., 24. és 36. számú lakásban a falon páralecsapódás és penészedés észlelhető. Ezt meghaladóan a 18. számú lakásban a nappali szobában a lábazat egyes részeken levált. A nyílászárók nem megfelelő beépítése folytán a 23. számú lakásban a tetőablakok, a 25. számú lakásban a bejárati ajtó cseréje, a 32. számú lakásban pedig az udvar felé néző szoba ablakánál észlelhető hézag javítása vált szükségessé. A 36. számú lakásban a fürdőszobában a csatornacső tisztításának a lehetősége nem került kiépítésre. A 12. számú lakás lépcsőpihenőjén a keményfa járólap összeszáradt, újbóli lerakása indokolt.

A felperesek módosított keresetükben a társasházban lévő lakások egyedi fűtésrendszerével kapcsolatos hiányosságok vonatkozásában árleszállítás iránti

Gf.II.30.547/2008/4. szám

igényt terjesztettek elő, e címen 17.054.500.- Ft megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Ezt meghaladóan az épület egyéb, a 27. sorszám alatti beadványukban részletezett hiányosságai miatt érvényesítettek szavatossági igényt, közelebbről árleszállítás és javítási költség címén 7.365.850.- Ft megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A lakásokban észlelt hibákat túlnyomórészt elismerte, védekezése szerint azonban a felpereseket az árleszállítás, illetve a javítási költség azért nem illeti meg, mert ő maga vállalta a hibák javítását.

Az elsőfokú bíróság részítéletével - lakásonkénti bontásban - mindösszesen 5.682.350.- Ft megfizetésére kötelezte az alperest. A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján az alperesi hibás teljesítést a tényállásban részletezettek szerint állapította meg. Rámutatott, a hibák egy része - a szakvéleményből kitűnően - nem javítható, ezért azok értékcsökkenést eredményeznek. Ezek vonatkozásában a Ptk. rendelkezései alapján az árleszállítás joga megilleti a felpereseket. A javítható hibák tekintetében is megalapozottnak találta az alperes javítási költség, illetve árleszállítás megfizetésére kötelezését, amelyet azzal indokolt, hogy a hibák túlnyomó része az alperes számára már a per megindítása előtt ismertté vált, ehhez képest az alperes - állításával ellentétben - nem tudta azt igazolni, hogy javítási munkákat végzett.

A részítelet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben kérte, az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg akként, hogy az egyes lakások tekintetében a részíteletben tételesen meghatározott hibák kijavítására kötelezze és mellőzze pénzbírság marasztalását. Hivatkozott arra, hogy az alperesek a 2006. június 15. napján benyújtott keresetükben megjelölt szavatossági igényeket a pert megelőzően vele nem közölték. Azok megismerését követően mindvégig vállalta a kijavítást, teljesítési készségét a garanciális hibák kijavítására vonatkozó kötelezettségének teljesítésével alá is támasztotta. Hangsúlyozta, a hibák részben a per során, a szakértői vélemény beszerzésével váltak ismertté, ekkor került abba a helyzetbe, hogy felismerje, milyen hibákat kell kijavítani. Hivatkozott a Ptk. vonatkozó rendelkezéseire, amelyek a szavatossági jogok érvényesítése tekintetében szigorú sorrendet állítanak fel. Ennek alapján a jogosult elsődlegesen kijavításra vagy kicserélésre tarthat igényt. Árleszállításra kötelezés csak akkor lehetséges, ha a fenti szavatossági igény érvényesítésére nincs mód, vagy a kötelezett a kijavítást, kicserélést nem vállalja, vagy e kötelezettségének nem tud eleget tenni. Tekintve, hogy a hibák kijavításától nem zárkózott el, az elsőfokú bíróság a szavatossági igények érvényesítésének jogszabályi sorrendiségét nem mellőzhette volna.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben a részítelet helybenhagyását kérték. Hangsúlyozták, hogy a szakértői vélemény alapján megállapítható, hogy bizonyos hibák, így a vakolat megrepedése, illetve az ajtótokok beszerelése tekintetében a kijavítás lehetetlen, illetve aránytalan költséggel jár. Hivatkoztak arra, hogy a lakások átadása óta eltelt 6 évben az alperes érdemi javítást nem végzett. Érvelésük szerint a berendezett, lakott lakásokban a szavatossági hibák kijavítása a tulajdonosok lakhatási körülményeinek jelentős zavarásával jár, ezeket akkor célszerű elvégezni, amikor a tulajdonos egyéb nagy volumenű felújítási munkát vagy festést végeztet. Rámutattak arra is, hogy a javítható

hibák kijavítása során nemcsak a konkrét munka költsége, hanem a munkavégzéssel járó egyéb kiadások, mint például a szabadság kivétele, takarítás is együtt jár. Keresetüket a Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontjára alapítottan felemelték, kérték az alperest 2006. június 15. napjától kezdődően az elsőfokú részítéletben megállapított marasztalási összeg után késedelmi kamat megfizetésére kötelezni.

A fellebbezés **nem alapos.**

A másodfokú eljárásban már nem volt vitatott, hogy a perbeli adásvételi szerződések vonatkozásában az alperesi teljesítés nem felelt meg a Ptk. 277. §-ában írtaknak, ezért a teljesítés hibás volt (Ptk. 305. § (1) bekezdés). Nem volt vitatott a hibás teljesítés köre sem.

A fellebbezés folytán az ítéletablának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperesek ezzel összefüggésben milyen szavatossági igényt érvényesíthetnek.

A felperesek követelésüket a jótállás szabályai (Ptk. 248. §) szerint kívánták érvényesíteni. A jótállás alapján a jogosult a szavatossági jogokkal azonos igényt érvényesíthet a szavatosságra vonatkozó rendelkezések alapján.

Az I. emelet 23. számú lakásra vonatkozó adásvételi szerződést a felek 2003. február 27. napján kötötték, ezért a XIII. és a XIV.r. felperes által érvényesíteni kívánt igény tekintetében a Ptk. akkor hatályos 306. § (1) bekezdésének rendelkezései az irányadók, amely szerint hibás teljesítés esetén a jogosult választása szerint kijavítást vagy megfelelő árleszállítást kérhet. E szabályozás szerint a kijavítás és az árleszállítás egyenértékű szavatossági jog. A jogosult választása szerint bármelyiket érvényesítheti. Ebből következően a XIII. és a XIV.r. felperesek az alperes kijavításra vonatkozó nyilatkozatától függetlenül érvényesíthetik árleszállítás iránti igényüket.

A per tárgyát képező további szerződések vonatkozásában a Ptk-nak a 2003. VII. 1. napján hatályba lépett, ezt követően kötött szerződésekre irányadó - az elsőfokú ítéletben is hivatkozott - rendelkezéseit kell alkalmazni.

A módosított szabályozás a szavatossági jogok két lépcsőben való érvényesíthetőségét vezeti be. Az első lépcsőben a jogosult a dolog szerződésszerűvé tételét követelheti, választva a kijavítás vagy kicserélés között.

Gf.II.30.547/2008/4. szám

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 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 második lépcsős szavatossági jogokat a jogosult csak akkor gyakorolhatja, ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének a (2) bekezdésben írt feltételekkel nem tud eleget tenni. Ilyen esetben a jogosult - választása szerint - megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől (Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pont).

A (2) bekezdés szerint a kijavítást vagy kicserélést - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésre figyelemmel, megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül kell végezni.

A jelen ügyben a jogvita tárgyát az képezi, hogy a felperesek jogosultak-e áttérni az első lépcsőben biztosított kijavítás jogáról - a kicserélés joga a per tárgyánál fogva kizárt - a második lépcsőben szabályozott árleszállításra.

Az elsőfokú bíróság azért találta megalapozottnak a felperesek árleszállítási igényét, mert álláspontja szerint az alperes a javítható hibák tekintetében a kijavítási kötelezettségének nem tett eleget. E vonatkozásban azonban a tényállás nem teljes körűen tisztázott, hiszen az alperes - ahogyan arra a fellebbezésében is hivatkozott - mindvégig állította, hogy vállalja a hibák kijavítását, s a peradatok szerint erre tett is kísérletet egyes lakások tekintetében, de eredménytelenül. Ily módon felmerülhet a felperesek oldalán az együttműködési kötelezettség (Ptk. 277. § (4) bekezdés) megszegése. Az elsőfokú bíróság e vonatkozásban a tényállást nem tárta fel kellő alaposággal, így a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg egyértelműen, hogy az alperes által hangsúlyozottan vállalt javítási munkákra ténylegesen miért nem került sor, s hogy ehhez képest a javítás elmaradása megnyitotta-e a felperesek számára az ún. második lépcsős szavatossági jogokat. A fenti körülmények tisztázatlansága azonban nem akadályozza a fellebbezés érdemi elbírálását az alábbiakra tekintettel:

Az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadott szakvéleményből kitűnően - amelynek megállapításait az alperes fellebbezésében nem vitatta - egyes hibák véglegesen vagy értékcsökkenés nélkül (födém lehajlása miatti falrepedések, a belső ajtók beszerelésével összefüggő hibák) nem javíthatók, így ezeknél fel sem merülhet a kijavítás, mint szavatossági jog érvényesíthetőségének a lehetősége. A további hibák ugyan kijavíthatók, de olyan jellegűek, hogy a kijavítás nem lehetséges a Ptk. 306. § (2) bekezdésében megfogalmazott feltételek között. Valamennyi lakásban észlelhető a levakolási technika

hiányosságaiból eredő vakolatrepedés, amelynek javításához szükséges a repedések kitágítása, a vakolás újbóli elvégzése, a teljes felület glettelése és az ezt érintő helyiségek újrafestése. E munkáknak az elvégzése a felpereseket mindenképpen gátolja - ha átmenetileg is - a lakások rendeltetésszerű használatában, feltételezi adott esetben, hogy a helyiségekből ki kell pakolni, esetleg a lakóknak el kell költözniük, a munkavégzés biztosításához szabadságot kell igénybe venniük. Ugyanez mondható el a nyílászárók cseréjével, valamint a hőszigetelés és a burkolatok hibáinak kijavításával kapcsolatos munkákra is. Egyetért az ítéltábla azzal a fellebbezési ellenkérelemben megfogalmazott érveléssel, miszerint jogos igénye a felpereseknek, hogy ezek a munkálatok a lakások egyébként is majdan felmerülő felújításával együtt kerüljenek elvégzésre, különös tekintettel arra, hogy a felperesek további igényt érvényesítenek a fűtésrendszer hiányosságaival kapcsolatban, amellyel összefüggésben átépítési, átalakítási munkálatok elvégzése ugyancsak felmerülhet. Mindez tehát olyan jelentős mértékű kényelmetlenséget okozna a felpereseknek, amely a Ptk. fentebb hivatkozott 306. § (1) bekezdés a) pontjának utolsó fordulata alapján megnyitja számukra a lehetőséget arra, hogy áttérjenek az árleszállítási igényére, mint második lépcsős szavatossági jogra.

Az árleszállítás mértékének meghatározásakor a szerződésben kikötött vételárból kell kiindulni, a hiba kijavítási költsége csak az árleszállítás mértéke megállapításának egyik tényezője (BH. 1995/212.). Tekintve azonban, hogy a fellebbezés az elsőfokú bíróság által megállapított árleszállítás összegét nem érintette, ezért azt az ítéltábla a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira figyelemmel nem vizsgálhatta.

A másodfokú eljárásban a felperesek a Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja szerinti megengedett keresetfelemeléssel éltek, kérték az alperes kötelezését az elsőfokú ítélet szerinti marasztalási összeg késedelmi kamatának megfizetésére, amelynek az ítéltábla a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a Ptk. 298. § a) pontjában írtakra - helyt adott.

Gf.II.30.547/2008/4. szám

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, egyebekben - a fentebb kifejtett eltérő jogi indokok alapján - helybenhagyta.

S z e g e d , 2009. február 11.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanóczné dr.Ocskó Erzsébet sk.	Dr.Rakita Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró