

Pfv. VII.20.115/2011/4.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az dr. Eiter Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Soós Tünde jogtanácsos által képviselt alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt a Siófoki Városi Bíróságon 1.P.20.479/2009. szám alatt indult, és a Somogy Megyei Bíróság 3.Pf.21.438/2010/3. számú ítéletével befejezett perében az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperes részére 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2006. október 5-én kelt adásvételi szerződés alapján 28.440.000 forint vételár ellenében értékesítette a felperes részére a ... hrsz. alatt nyilvántartott társasházi lakást. Az ingatlan birtokbavételét követően a felperes jelentős mennyiségű hibát észlelt. A lakás fűtési rendszere és központi konyhai szagelszívó rendszere ugyanis nem működött megfelelően. Emellett az egyes helyiségekben a csomópontok, illetve a vázfalak bekötésénél repedések találhatók, a teraszkorlát magassága nem éri el az irányadó építési szabályokban előírt magasságot, és festése sem megfelelő, a beltéri ajtók deformáltak, a nappali és a terasz burkolata hibás, a fürdőszoba ablak megfelelően nem nyitható, az északi szoba redőnyét nem lehet teljesen felhúzni, a szúnyogháló pedig szorul. Mindezeket túl a felperes folyamatos zajhatást is észlelt, a társasház gépészeti berendezéseit ugyanis az alperes e lakás közelében helyezte el. A hibák kijavítására nem került sor.

A felperes keresetében 2.185.000 forint árleszállítás és járulékai megfizetésére, valamint a perbeli ingatlan alaprajzának, metszeti rajzának, műszaki leírásának, továbbá az épületgépészeti és a megvalósítási tervdokumentációjának kiadására kérte az alperest kötelezni.

Az alperes a tervdokumentációk kiadását nem ellenezte, egyebekben a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest a kereset szerint marasztalta, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapítható volt, hogy az alperes a perbeli adásvételi szerződést hibásan teljesítette. Az a körülmény, hogy a gépészeti berendezések zajkibocsátása az irányadó jogszabályok által megengedett zajszintet esetlegesen nem éri el, a hibás teljesítés megállapítását nem zárja ki. Az ingatlan használhatóságát ugyanis a megengedett zajhatárt el nem érő zajkibocsátás is korlátozhatja. Az alperes a hibákat nem javította ki, így a Ptk. 306. § (1) bekezdése alapján a felperes megalapozottan tartott igényt árleszállításra. Az árleszállítás mértékét a bíróság a beszerzett szakértői vélemény alapulvételével a vételár 10 %-ában, 2.185.000 forintban határozta meg. Ebben a körben kiemelte, hogy az árleszállítás megállapítása során nem külön-külön kell számításba venni az egyes hibák által kiváltott értékcsökkenést, hanem a felmerült hibákat együttesen kell értékelni.

A jogerős ítélet ellen - annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a felperes a per során nem bizonyította azt, hogy a gépészeti berendezések zajkibocsátása meghaladja a jogszabályban meghatározott határértéket. A hibás teljesítés tényét ezért a bíróság e vonatkozásban szerinte a Ptk. 305. § (1) bekezdésének megsértésével állapította meg. Előadta továbbá, hogy a hibák egy része a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény szerint javítható, ő maga pedig a kijavítástól - az állítása szerint - nem zárkózott el. Ezért a felperes a véleménye szerint e hibák miatt árleszállításra a Ptk. 306. § (1) és (2) bekezdései értelmében nem tarthat igényt. Végül arra hivatkozott, hogy a hibák kijavítása a társasház közös tulajdonú helyiségeit is érinti, ezért a jogvita szerinte a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdéséből következően a társasház perben állása nélkül nem bírálható el.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A felperes a keresetében az általa megvásárolt, saját tulajdonú társasházi lakás hibái miatt a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján árleszállítás fizetésére kérte az eladó alperest kötelezni. E jogvita elbírálásához a társasház perben állására nem volt szükség.

A szerződéseket a Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában többek között alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos fajtájú szolgáltatásokat rendszerint használnak, és rendelkeznie kell azzal a minőséggel, illetve nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos fajtájú szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat.

A felperes a perbeli esetben egy új társasházi lakást vásárolt az alperestől, így alappal várhatta el, hogy az ingatlan a lakás céljára történő rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. A beszerzett szakértői véleményből kitűnően azonban a lakás használhatóságát a társasház gépészeti berendezéseinek folyamatosan hallható, zavaró hatású zajkibocsátása hátrányosan befolyásolja. A hibás teljesítés ezért e vonatkozásban is megállapítható, tekintet nélkül arra, hogy a zajhatás az irányadó jogszabályban előírt határértéket meghaladja-e vagy sem. A szerződésszerű teljesítés érdekében ugyanis a társasház építése során olyan építészeti megoldásokat kellett volna alkalmazni, amelyek megfelelően biztosítják azt, hogy a gépészeti berendezések zavaró zajhatása az egyes lakásokban ne legyen érzékelhető.

Hibás teljesítés esetén a jogosult a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontja értelmében elsősorban 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. Ha viszont sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül nem tud eleget tenni, a jogosult a

Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján - választása szerint - megfelelő árleszállítást igényelhet, vagy elállhat a szerződéstől.

Az alperes a perindítást megelőző nyilatkozataiban egyértelműen elzárkózott a hibák kijavításától. Ezért a felperes a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja értelmében alappal tartott igényt árleszállításra. Az árleszállítás mértékét pedig a bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértése nélkül, a bizonyítékok helyes értékelésével állapította meg.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2011. április 28.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila sk. előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k bíró