

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.329/2011/2.szám

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 Dr. Szula Attila ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - **(I.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű, **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos II. rendű és a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **(III.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű III. rendű alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2011. március 7. napján kelt 5.P.20.344/2010/11. számú ítéletével szemben a felperes 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, fizessen meg a III. rendű alperesnek 15 nap alatt 30.000,- (Harmincezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az **É... Kft.** 2003-ban társasház építésébe kezdett **(település, utca, házszám)** alatti ingatlanon. A III. rendű alperes tudomást szerzett arról, hogy az építkezés az építési engedély beszerzése előtt megkezdődött, ezért helyszíni szemlét tartott, majd 2003. augusztus 19-én az alapozás végleges fennmaradására és az épület terv szerinti továbbépítésére engedélyt adott, egyben a kivitelezővel szemben építésügyi bírságot szabott ki. A II. rendű alperes felelős műszaki vezetőként dolgozott 2003. október 10. napjáig, október 31-én bejelentette a III. rendű alperesnek is, hogy ezt a feladatot a továbbiakban nem látja el. Ebben az időpontban az épület körítő főfalai álltak. A továbbiakban az építkezés műszaki vezető közreműködése nélkül zajlott.

A kivitelező kismértékben eltért az építési engedélytől, 2005. februárjában megvalósulási tervet készített, amely tartalmazta a módosításokat is. Az elkészült lakások tulajdonosai 2005-ben megbízták az I. rendű alperest, hogy a használatbavételhez szükséges okiratokat szerezze be és tegyen műszaki vezetői

nyilatkozatot. Ezek alapján a III. rendű alperes az érintett lakásokra a használatbavételi engedélyt megadta.

A felperes 2006. március 23-án az É... Kft-vel 4.000.000,- Ft-os vételáron a 9. számú, 68 m² alapterületű tetőtéri lakásra adásvételi szerződést kötött. Ebben rögzítették, hogy a vételár kialakításánál figyelembe vették a készültségi fokot, hiányoztak a belső válaszfalak, a teljes belső szerelési és szerelvényezési munkák. Az eladó tájékoztatta a felperest arról is, hogy egyes munkákat már a lakók végeztek, ilyenek voltak a homlokzatvakolás, a tetőszerkezet megerősítése, a betonozás, a közművek lakásokba való bevitele, mely munkák tekintetében a vevő a lakóközösséggel külön megállapodást fog kötni. Tartalmazza a szerződés, hogy: „Evonatkozásban az eladót felelősség nem terheli”. A vétel megtekintett állapotban történt, a felperes lényegében egy továbbépítésre szánt padlásteret vásárolt meg.

Az eladó kft-vel szemben 2006. szeptember 19-én felszámolás indult, a cég törlése a cégjegyzékből 2008. március 7-én megtörtént. A felperes az eladóval szemben hibás teljesítésre alapítottan semmilyen igényt nem érvényesített.

A felperes kezdeményezte a III. rendű alperesnél az építési engedély módosítását, a tervező ennek során két támasztó oszlop elhelyezését tartotta szükségesnek. A III. rendű alperes 2008. december 10-én hozott III.775-10/2008. számú határozatával engedélyt adott a tetőtéri lakás műszaki tervdokumentációtól eltérő módon történő továbbépítéséhez azzal, hogy a kivitelezés során a tetőszerkezet és a lépcsőfeljáró megerősítésére van szükség, miként azt a benyújtott és **(személy neve)** által készített műszaki leírás tartalmazza.

A felperes felkérésére 2007. december 15-én **(személy neve)** szakértői véleményt készített és megállapította, hogy az eredeti 6,6 m fesztáv helyett 7,7 m készült, eltértek az építési engedélytől. Álláspontja szerint a szakszerűtlen munkáért a kivitelező felel, de mulasztott a műszaki vezető és a használatbavételi engedélyt kiadó hatóság is. Kimunkálta a javítási költségeket és az értékcsökkenés mértékét.

A felperes keresetében az általa beszerzett szakvéleményre alapítottan 2.975.000,- Ft szerződésen kívül okozott kár egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Arra hivatkozott, hogy az I. és II. rendű alperesek műszaki vezetőként felelősséggel tartoznak a kivitelezés hibáiért. A III. rendű alperes államigazgatási jogkörben eljárva elmulasztotta a tervtől eltérő építkezés ellenőrzését, majd törvénysértő módon adta ki a használatbavételi engedélyeket.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását arra figyelemmel kérte, hogy a kivitelezésben műszaki vezetőként nem vett részt, tevékenysége csupán azon lakásokra korlátozódott, amelyek tulajdonosai a használatbavételi engedély beszerzése kapcsán megbízták.

A II. rendű alperes kiemelte, hogy az építkezésben való részvétele műszaki vezetőként 2003. októberéig tartott, a tetőszerkezet kivitelezése ezt követően történt, arra semmilyen hatással nem lehetett.

A III. rendű alperes álláspontja szerint a használatbavételi engedélyek kiadása jogszerűen történt. Kiemelte, hogy a felperes az adásvételkor tisztában volt azzal, miként valósult meg a kivitelezés, bizonyos munkákat maguk a lakók végeztek el, a továbbiakban milyen munkákra lesz szükség. Ezt kompenzálta a 4.000.000,- Ft-os vételár.

Utalt arra is, hogy a szakértői véleményben kifejtettekkel szemben a szakértő a későbbiekben az engedélyes terv szintjén csupán két tartóoszlop elhelyezését tartotta szükségesnek. Nem valósult meg a teljes fedélszék csere, nem történt meg a földem megerősítése, a lépcső elbontása, a felperes alatt lakók kiköltözése.

Az alperesek egybehangzó véleménye szerint a felperes úgy vette meg a padlásteret, hogy annak műszaki állapotával tisztában volt, erre nézve külön tájékoztatást is kapott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperessel szemben a vele jogviszonyban álló eladó szavatossági felelősséggel tartozott, szavatossági alapon azonban a felperes az eladóval szemben nem lépett fel, mivel a dolog hibáival tisztában volt, a hibákat ismerte. A felperes tudottan „károsodott” lakást vett meg, ennek megfelelő volt a vételár is. Az I. rendű alperes nem járt el műszaki vezetőként, így az ő felelőssége fel sem merülhetett. A III. rendű alperes esetleges mulasztása és a kár között nincs okozati összefüggés, a felperes kára ugyanis abból ered, hogy a csökkent funkciójú lakást megvásárolta.

Az ítélettel szemben a felperes élt fellebbezéssel, kérte annak megváltoztatását és keresete szerinti döntés hozatalát. Álláspontja szerint a III. rendű alperesnek már 2003-ban a fennmaradási és továbbépítési engedély kiadásakor észlelnie kellett volna a tervektől való eltérést és az engedélyt nem adhatta volna ki termódosítás, statikai vizsgálat nélkül. Az építkezést is leállíthatta volna, de nem tette, ezzel mulasztott. Megfelelő ellenőrzés után intézkednie kellett volna a tervtől eltérő kivitelezés esetén, ezzel megelőzhetné volna a felperes károsodását. Az alperes mulasztása igazolt, enélkül nem érte volna kár a felperest, a kár és az okozati összefüggés fennállta bizonyított.

Az I. rendű alperes műszaki ellenőrként nem jelezte, hogy nem vállalja a felelősséget a perbeli lakásra, ilyen nyilatkozatot a II. rendű alperes sem tett. A 9. számú lakás alatti 10. számú lakás ellenőrzésekor is észlelni kellett volna, hogy a tervektől eltérő 1 m-nél nagyobb eltéréssel készült a fesztáv, ezt jelezni kellett volna a hatóság felé.

Tagadta, hogy tudott volna a padlástér hibáiról, ott méréseket nem végzett, így nem is tudhatott arról, hogy lényeges méretbeli eltérések vannak. Állította, hogy az ingatlan vételára valójában 6,6 millió Ft volt, 600.000,- Ft-ot fizetett a lakótársaknak, így a vételárból sem következik, hogy tudott volna az ingatlan hibáiról.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes keresetében a szerződésen kívül okozott károk megtérítésére vonatkozó Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján a vagyonában beállott tényleges károk megtérítésére tartott igényt. A vagyoni károsodást abban jelölte meg, hogy: „Az eredetileg betervezett 6,60 (méter) fesztáv helyett 7,60 (méter) fesztáv készült, eltértek az építési engedélytervtől” (keresetlevél 1. oldal). Ezzel összefüggésben szükségessé vált a 9. számú tetőtéri lakást érintő tetőszerkezet megerősítése, a hiba javítása mellett - állítása szerint - jelentős értékcsökkenés is fennmaradt.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a keresetlevélben, a felperes által beszerzett magánszakértői véleményben felsorolt és kifogásolt hibák a felperes

és az eladó közötti jogviszonyban a Ptk. 305. § (1) bekezdése szerinti hibás teljesítésnek minősülnének. A perbeli szerződésen kívüli felelősség megállapításának előfeltétele, hogy a felperes bizonyítsa, az eladó részéről valóban hibás teljesítés történt, károsodás hiányában ugyanis kárigénye nem lehetett megalapozott. Amennyiben az az alperesi állítás nyer bizonyítást, hogy a felperesnek már a szerződéskötés időpontjában számolnia kellett a tetőszerkezet megerősítésével, hibás teljesítés - károsodás - nem áll fenn, következésképpen az alperesekkel szembeni kárigénye megalapozatlan.

A hibás teljesítés, mint szerződésszegés jogi fogalom, amely mindig az adott szerződés keretei között, annak tartalmához viszonyítva értelmezhető. A hibás teljesítésért való felelősség szabályai nem általában a minőséghibát, hanem a konkrét szerződés hibás teljesítését szankcionálják. A szolgáltatott dolog materiális értelemben vett hibája és a hibás teljesítés jogi fogalma nem feltétlenül esnek egybe. Nem történik szerződésszegés, ha a kötelezett bizonyítani tudja, hogy éppen a köznap értelemben vett „hibás” (hiányos, fogyatékos, stb.) dolog vételében állapodtak meg, mivel ilyenkor a szerződés tartalmának megfelelő teljesítés történik, vagyis jogi értelemben nincs hibás teljesítés. A kötelezett ilyen esetben mentesül nem csupán a szavatossági felelősség alól, hanem a hibás teljesítés valamennyi jogkövetkezménye, így a kárfelelősség alól is (Szegedi Ítéltábla Polgári kollégiuma 1/2004. (VI.17.) számú kollégiumi ajánlás I. pont - megjelent: BDT 2004. évi 9. számában).

A Ptk. 2003. július 1-jétől beiktatott 305/A § (1) bekezdése szerint ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól. E törvényhely kibővíti a hibás teljesítés alóli mentesülés esetkörét, és nem csak akkor mentesül a kötelezett a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát igazoltan ismerte, hanem - vagylagosan - akkor is, ha „azt ismernie kellett”. A Legfelsőbb Bíróság a Bírósági Határozatok 2005/3. számában közzétett 1/2004. (XII.2.) PK. véleményében foglalkozik a hibás teljesítés egyes jogértelmezési kérdéseivel. Ennek 1. pontja tartalmazza: nincs hibás teljesítés és ebből következően a kötelezett mentesül annak valamennyi jogkövetkezménye alól, ha bizonyítja, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, ez utóbbi alatt értve azt, hogy a jogosultnak kellő gondossággal eljárva számítania kellett a szolgáltatott dolog teljesítéskori hibájával. A vélemény 1. pontjához fűzött indokolás szerint a jogalkotó a megtekintett állapotban történő vétel esetén azt vélelmezi, hogy a jogosult mindazoknak az ún. nyílt hibáknak az ismeretében kötötte meg a szerződést, amelyeket kellő gondosság mellett felismerhetett.

A perbeli esetben az alperesek állították, hogy a felperesnek fel kellett ismernie a tetőmegerősítés szükségességét, az ezzel kapcsolatos műszaki fogyatékoságokat, ezért hibás teljesítés - károsodás - nem történt. Az adásvételi szerződésben az eladó tájékoztatást adott a vevő számára arra vonatkozóan, hogy a tetőszerkezet megerősítését nem ő, hanem a lakók végezték, az ezzel kapcsolatos munkák kapcsán a lakókkal kell elszámolnia. Miután a tetőszerkezet megerősítése nem az eladó kötelezettsége volt, kijelentette, hogy evonatkozásban őt felelősség nem terheli. Tartalmazza a szerződés továbbá, hogy a vételár összegét minden lényeges körülmény, így a már előbb említett műszaki állapot, valamint a készültségi fok ismeretében határozták meg 4.000.000,- Ft-ban. A felperes az eljárás során arra

hivatkozott, hogy az ingatlan vételára magasabb összeg volt, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adatok azonban ezzel ellentétesek. A szerződéskötés időpontjában egyedül a perbeli ingatlanra nézve hiányzott a használatbavételi engedély, amit az magyarázott, hogy a felperes egy üres, továbbépítésre szánt padlásteret vásárolt meg. A perbeli ügyletkötéskor már rendelkezésre állt a 2005. évben készített ún. megvalósulási terv is. Amennyiben a felperes a használatbavételi engedélyezési eljárás, illetve a megvalósulási terv adatait ismeri, a beépítéshez szükséges kellő felkészülés és gondos előkészítés után, a kapott tájékoztatásra is figyelemmel, tisztában kellett lennie a szerződéskötéskor a tetőtér műszaki állapotával és a tetőszerkezet megerősítésével kapcsolatos várható feladattal. A felperes tehát olyan „hiba” - a tetőmegerősítés szükségessége - ismeretében kötött adásvételi szerződést, amelyről kellő gondosság mellett eljárva legalábbis „tudnia kellett”, ezért a hibás teljesítés nem áll fenn.

A felperes az alperesek szerződésen kívüli károkozó magatartását ugyanabban a tényben jelölte meg, mint ami az eladó szerződésszegésének (hibás teljesítés) minősült volna. Mivel a hibás teljesítésben álló károkozás nem valósult meg, ugyanezen körülmény miatt szerződésen kívül sem keletkezhett kártérítési felelősség. A felperes a továbbépítésre szánt padláster lényeges hiányosságaira vonatkozó tájékoztatás ismeretében vásárolta meg a perbeli ingatlant megtekintett állapotban, ezért számolnia kellett azzal, hogy a tetőmegerősítés és az emiatti engedélyezési eljárás költségeit neki kell viselnie, ezeket kárként másra nem háríthatja át.

Megjegyzi az ítélet, hogy a felperes a kár összegét sem igazolta, hiszen az építési engedélytől való eltérés engedélyeztetése során csupán két tartóoszlop elhelyezése vált szükségessé, szemben a magánszakértői véleményben kifejtettekkel, kárként legfeljebb az ezzel kapcsolatos költség lett volna értékelhető.

A kifejtettek folytán az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a III. rendű alperes másodfokú eljárási költségét, a jogi képvisellel kapcsolatban felmerült költség összegét az ítélet a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont és (5) bekezdés alapján állapította meg.

Szeged, 2011. szeptember hó 8. napján

Dr. Kermenés István sk.
a tanács elnöke

Dr. Mátyóki Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró