

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.285/2011/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Tasi Judit ügyvéd (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a dr. Láncki Ferenc ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és II. rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesekkel szemben hibás teljesítés miatt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 10.P.21.020/2009/40. számú ítélete ellen az alperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett és 43. sorszám alatt indokolt, valamint a 44. sorszám alatt módosított fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A szám alatti ingatlant az alperesek **V. J.** vállalkozóval építették fel, majd azt a 2007. április hó 17. napján 18 000 000 Ft vételárért eladták a felperesnek, aki azt megtekintett állapotban vásárolta meg. Az adásvételkor az alperesek jelezték a fűtési rendszer hibáját azzal, hogy azt már korábban javíttatták. A felperes élettársával 2007. május hó 15. napjától lakja az ingatlant; ők 2007. szeptember hónapban észlelték, miszerint az épületből a szomszéd felé folyik a szennyvíz azért, mert a WC alatti könyökcső eltörött. Októbertől nyomáscsökkenést észleltek a fűtési rendszerben. Kezdetektől problémaként jelentkezett, hogy az ereszcsontra **K.Gy-né** szomszéd felől nem vezette el a vizet, az idomok a toldásoknál szétváltak, ezért nagyobb esőzésnél a víz a falon folyt. 2007. december hónapban vették észre a ház falazatának repedését, a nappali falazatának elmozdulását és a padló süllyedését. 2007. év telén a járda felfagyott, repedezetté vált, 2008. év tavaszán

pedig a házfal és a mellette lévő föld is nedvesedett, aminek oka a fürdőszobai szennyvízelvezető meghibásodása volt.

A felperes megbízása alapján **K. Z.** szakértő 2008. június hó 4. napján elkészített szakvéleményében megállapította, hogy a feltöltés és emiatt az aljzat is megsüllyedt, ezért a beépített vezetékek, csövek károsodtak. 2008. június hó 12. napján a felperes tájékoztatta az alpereseket ezekről a hibákról a szakértői vélemény megküldésével, amit az alperesek vitattak.

A perbeli ingatlanok a következő hibái voltak, amelyek okai a szerződéskötés időpontjában már fennálltak, ám laikus által nem voltak észrevehetőek:

- a belépő előtti kis teraszon a burkolólapok nem tapadnak az aljzathoz, ezért azok a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok voltak,
- előszoba: a boltív melletti lap felvált, a másik oldalon repedt lap található, a fugák közül kipergett a fugázó anyag, ez az alkalmatlan szerkezet nem elégíti ki a szabvány előírásait,
- étkező: egy burkolólap elrepedt a kijárat ajtó mellett, a lapok tapadása nem megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok,
- konyha: az étkezőt elválasztó dilatációs és repedt lap található, ami a szabványnak nem felel meg,
- közlekedő: a szoba melletti részen a burkolat és a lábazat között egyre növekvő hézag található, a burkolat tapadása nem megfelelő, alkalmatlan szerkezet,
- a többi helyiségben is a feltöltésnek a nem megfelelő tömítés miatti utólagos üledése következtében az aljzat alatt üreg alakult ki.

A padlóburkolat felválása még nem következett be, az egy hosszabb folyamat eredményeként alakul ki, míg a járda felfagyása az adásvételt követő télen jelentkezett. Ezek hibák az adásvételkor részben nem voltak láthatók, részben pedig egy laikus vásárló által nem voltak észlelhetők, az ő számára ezek a hibák a bentlakás folyamán váltak nyilvánvalóvá. A hibák kijavítása úgy lehetséges, hogy a hidegburkolatokat és az aljzatbetont fel kell verni, a padlófűtést ki kell bontani, a lábazatok közé megfelelő anyagból készült és döngölt feltöltést kell csinálni, majd a hidegburkolatokat, az aljzatbetont és a padlófűtést újra el kell készíteni, valamint a nem szálirányban rögzített gipszkarton lapokat cserélni kell.

A födém szerkezetnél hiányzik a párafékező fólia, amely a szerkezet penészesedésével járhat, valamint nem készült el a terv szerinti deszkázat és aljzatbeton, amely utóbbi látható volt az adásvételkor is; a deszkázat pótlása a közlekedés biztosítása miatt indokolt. A tetőfedés bitumenes zsindelyből készült, ami nincs teljesen síkban, továbbá a szellőzőelemek nem lettek beépítve, ezért a szerkezet átszellőzése nincs megoldva. Ezeket a hibákat a laikus felperes is észrevehette, ahogy azt is, hogy a főbejáratnál és a teraszon az első lépcsőfok fellépése 3 cm, illetőleg 5 cm. A csapadékcatorna horganyzott lemezből készült az eredetileg tervezett horganylemez helyett, ami nem befolyásolja a funkcionalitást, s mivel a felperes nem a műszaki leírás alapján, hanem megtekintett állapotban vette meg az ingatlant, ezért ez nem is minősül hibának.

A homlokzaton a bejárati ajtó mellett hajszálrepedés található, ahogy a konyha melletti kisszoba falán is, nyomásra a homlokzati lapok mozognak, aminek az oka, hogy az OSB burkolat nem kötésben készült és a mozgó lemezvég nincs megfelelően rögzítve. A lábazat nedvesedésének az oka, hogy az épület cölöpalapozással és felette gerendaráccsal készült. Mivel a cölöpalap és a lábazat utólagosan egybe van öntve, közéjük szigetelést nem lehet beépíteni, ezért a lábazati rész alulról nedvességet tud felszívni. Ez az alkalmazott, az építőiparban elfogadott építészeti megoldásból adódik, nem javítható, viszont hibának sem tekinthető. A járda felfagyásának az oka, hogy az előírászerű kavicságy hiánya miatt az megsüllyedt és emiatt a nedvesség felszívódott.

A tetőszerkezet a tervtől eltérően épület meg, így a középszelemen helyett egy ferde deszkasor lett beépítve, ami nem szakszerű és ami miatt a székoszlopokra ható erő nem függőlegesen terhel, a szerkezet ezért nem stabil. A fogópárok rövidek és csak két-két darab szeggel vannak rögzítve, ami nem elegendő, valamint hiányoznak a viharlécek s a székoszlopok könyökfái is. Emiatt szükséges a fogópárok kicserélése és méretezett kötés alkalmazása, megfelelő középszelemen és állószékek utólagos beépítése könyökfákkal, viharlécekkel. Az ereszdeszka és a hőszigetelés csatlakozásánál lévő hézag takaróléccel lefedhető. Az épület hátsó részénél a kőfeltöltés és a lábazati talpgerenda csatlakozásánál azért van hézag, mert a talpgerenda nem lett a talajba süllyesztve, amely hiba a betonjárda pótlásával javítható.

A rejtett hibák javításának költsége összesen 4 997 758 Ft.

A felperes módosított keresetében 9 500 000 Ft tőke és ennek 2008. június hó 5. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni alpereseket.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték elsősorban a szavatossági igényérvényesítés elkészttségére tekintettel.

Az elsőfokú bíróság a 40. sorszám alatt meghozott ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 4 997 758 Ft tőkét és 612 225 Ft perköltséget, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rendelkezett a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bírósági Gazdasági Hivatalnál az EL. 154/ 2010. szám alatt kezelt 38 800 Ft -nak a letevő alperes részére való visszautalásáról.

Határozatának indokolása szerint a perben beszerzett szakvéleményt fogadta el döntése alapjául. Megállapította, hogy a felperesnek az adásvételt megelőzően észlelnie kellett a lépcsőméret eltérését és a tető átszellőztetésének hiányát kivéve a tetőfedés esztétikai hibáját, ezért ezzel kapcsolatban hibás teljesítésre nem hivatkozhatott, ezek nem voltak rejtett hibának tekinthetőek. A felperes álláspontjával ellentétben a támfal megépítése nem indokolt, valamint a lábazati szigetelés és a lábazati nedvesedés nem volt hibának tekinthető.

Annak nem volt jelentősége, hogy az eredeti építési engedélyes tervtől mennyiben tértek el az alperesek, illetőleg az általuk megbízott kivitelező, ezzel szemben az volt vizsgálandó, miszerint az épület a rendeltetésének, a műszaki előírásoknak és a szabványoknak

megfelelt-e. Vizsgálni kellett azt is, melyek voltak azok a hibák, amelyeket a felperes az adásvételekor észlelt vagy észlelnie kellett. A lépcső méreteltérését és a tetőfedés esztétikai hibáját a felperesnek észlelnie kellett, ezért e tételek vonatkozásában az alperesek mentesültek a szavatossági felelősségük alól.

Az adásvételt követően a hibák 2007. év őszétől jelentkeztek, azonban azok jellegénél fogva egészen **K. Z.** szakértő szakvéleményének elkészültéig a felperes menthető okból nem volt abban a helyzetben, hogy felismerje, ezek a hibák nem a tulajdonost terhelő kockázati hibák, hanem az alperesek szavatossági felelősségi körébe tartozó rejtett hibák. A felperes a szakvélemény által lehetővé tett felismerést követő két hónapon - egyben az adásvételt követő három éves jogvesztő határidőn- belül a bíróság előtt érvényesítette a szavatossági igényét, ezért azzal nem késett el, a szavatossági joga nem évült el.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keresetnek részben helyt adott, és az alpereseket a hibás teljesítésükből eredően egyetemlegesen kötelezte a javítási költség megfizetésére, amit a jelenlegi árszinten határozott meg, ezért ez után késedelmi kamatfizetésre nem kötelezte őket.

A felperes 53 %-ban lett pernyertes, ezért ennek arányában kötelezte egyetemlegesen az elsőfokú bíróság az alpereseket a felperes perköltségének a megfizetésére, ami állt 299 865 Ft kereseti illetékből és bruttó 312 360 Ft ügyvédi munkadíjból. A szakértői díjat az alperesek előlegezték, amelynek viselésére is őket kötelezte az elsőfokú bíróság, mert egyrészt a szakértő kirendelésére a pernyertességtől, illetőleg a pervesztességtől függetlenül szükség volt, másrészt pedig a felperesnek is merült fel fizetési kötelezettsége az általa peren kívül felkért szakértő felé.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben az ítélet részbeni megváltoztatásával a terhükre megállapított marasztalási összeg leszállítását kérték a látható hibákra jutó 2 020 891 Ft-tal. A szavatossági igény elkésettségére alapított fellebbezési kérelmüket utóbb visszavonták, s kizárólag arra hivatkoztak, hogy a belépő előtti kis terasz, az előszoba, az étkező és a közlekedő esetében a hibák felismerhetőek lettek volna, mert a felperes nem volt elzárva attól, hogy szakember közreműködését vegye igénybe az ingatlan megtekintésénél, ezért nem tarthat igényt az ezek kijavításához szükséges 2 020 891 Ft-ra.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét részben elutasító, valamint az alpereseket 2 976 867 Ft tőkében marasztaló rendelkezését. Az ítélet tábla a fellebbezést alaptalannak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, és abból az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával helytálló következtetésre jutott.

Az alperesek a fenntartott fellebbezésüket kizárólag arra alapították, hogy a törvény nem differenciál laikus és szakember között, ezért nem volt alapja az elsőfokú bíróság által alkalmazott megkülönböztetésnek, amely miatt a laikus felperestől nem várta el az adott hibák felismerését, ebből következően pedig azokat nem is lehetett volna rejtett hibáknak minősíteni.

A Ptk. 305/A. §-ának (1) bekezdése szerint, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett, a kötelezett mentesül a szavatossági felelősség alól. Mentesül a kötelezett a szavatossági felelősség alól akkor is, ha a hiba a jogosult által adott anyag hibájára vezethető vissza, feltéve, hogy az anyag alkalmatlanságára a jogosultat figyelmeztette.

Az alperesek érvelésének megfelelően kétségtelen, hogy a jogalkotó nem tett különbséget a jogosultak között aszerint, hogy hozzáértő vagy hozzá nem értő személyekről van szó, ugyanakkor viszont azt sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy nem a hiba általában felismerhető jellegének, hanem a jogosult tudattartalmának, illetve képességének tulajdonított meghatározó jelentőséget. A peres felek között adásvételi szerződés jött létre, márpedig a szerződés jelentette relatív szerkezetű jogviszonyból következően a szavatossági felelősség fennállásának megítélése szempontjából nem lehet elvonatkoztatni a jogosult személyétől, annak konkrét tudomásától és képességétől, ugyanis csak ennek függvényében ítélt meg, hogy - maradva a perbeli esetről - az épület fellebbezésben megjelölt hibáinak a számára felismerhetőnek kellett volna lenniük. Ebben a tekintetben pedig meghatározó jelentősége van annak, hogy a jogosult felperes rendelkezett-e építőipari szakismerettel, ami képessé tehetné volna őt a hibáknak a felismerésére, avagy ő ebből a szempontból laikusnak tekintendő. A hibák felismerése önmagában nem is lett volna elegendő az alperesek mentesüléséhez, mert emellett szükséges lett volna az annak felismerésére való képesség is a felperes részéről, hogy az adott hiba milyen jelentőséggel bírt. Amennyiben ugyanis a jogosult a hibát ismerte, de annak jelentőségét már nem ismerhette fel, a kötelezett szavatossági felelőssége változatlanul fennáll, mert nem állapítható meg, hogy a jogosult a hibát valóban, azaz a maga valójában és jelentőségében ismerte az ügylet megkötésekor. Önmagában az sem zárhatta ki az alperesek felelősségét, hogy az adásvételre megtekintett állapotban került sor, ugyanis abból nem következett okszerűen, hogy a felperes előtt az utóbb sérelmezett hiba a szerződés megkötésekor ismert lett volna. Amint arra az alperesek utaltak, a felperes nem volt elzárva attól, hogy szakember segítségét igénybe vegye a perbeli ingatlan megtekintése alkalmával, azonban ennek akkor lett volna ügydöntő jelentősége, ha erre ténylegesen sor kerül, és ennek eredményeként a hibák léteiről és azok jelentőségéről tudomást szerzett volna. Ez elmaradt a felperes részéről, ám az építőiparban jártas szakember közreműködésének igénybevételére vonatkozó kötelezettsége hiányában ez az alperesek szavatossági felelősség alóli mentesülését szintén nem eredményezhette.

A leírtak miatt az alperesek eredménnyel nem kifogásolhatták a fellebbezésükben megjelölt hibák tekintetében a felperes laikus mivolta miatt azok rejtettként történt minősítését, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperesek a fellebbezési eljárásban elvesztesek lettek, viszont a felperesnek perköltsége nem merült fel, ezért ennek kérdésében az ítélőtáblának határoznia nem kellett.

Debrecen, 2011. október hó 4. napján

dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, dr. Bakó Pál sk. előadó bíró, dr. Riczu András sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő