

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. Holló Mária Terézia ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű és **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű felpereseknek, - a személyesen eljáró **I.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű alperes neve** uo. lakos II. rendű, a dr. Katona Anna ügyvéd által képviselt **III.rendű alperes neve (címe)** szám alatti székhelyű III. rendű alperesek ellen hibás teljesítésből eredő követelés érvényesítése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2007. február hó 2. napján kelt 16.P.22.171/2004/62. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 63., míg a III. rendű alperes által 64. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét **nem érinti**, megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja**, a III. rendű alperes marasztalását - a perköltségre, a le nem rótt eljárási illetékre és az állam által előlegezett költségre kiterjedően is - **mellőzi**.

A III. rendű alperessel szemben a keresetet teljes egészében **elutasítja**.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással **hagyja helyben**, hogy az I-II. rendű alperesek marasztalása tekintetében a teljesítési határidő 15 nap.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen a III. rendű alperesnek 162.000,-(Egyszázhatvankettőezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 900.000,-(Kilencszázezer) Ft másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az I-II. alperesek építették a **/ingatlan címe 1/** szám alatti lakóépület 1. számú lakását. A szerkezetépítési munkálatokat az I-II. rendű alperesek megrendelésére a III. rendű alperes végezte, míg az épületgépészeti kivitelező az I. rendű alperes érdekkörébe tartozó **/cég neve 1/** volt. Az I-II. rendű alperesek a 2003. június hó 12. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlan 2/4-ed tulajdoni hányadának - az 1. számú lakásnak - a tulajdonjogát 31.000.000,-Ft vételárért átruházták az I. rendű felperesre, míg a II. rendű felperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak.

A lakóépület kivitelezése fél év alatt zajlott le, ugyanakkor a hagyományos, falazott építési technológia jellemzője, hogy a szerkezetépítést követően a teljes önsúlyterhelés hatására lassú - természetes - konszolidációs folyamat zajlik le, amelynek során apró összenyomódások, alakváltozások keletkeznek az alapozás alatti talajrétegben, a szerkezeti elemekben és azok illesztéseinél, valamint a falazatok kötőanyagában. Ez a folyamat mintegy 1-2 év alatt zajlik le, és csak ezen idő után ajánlatos a felületkezelések, burkolatok elkészítése, amennyiben ez korábban történik meg, úgy repedések, törések, sérülések keletkeznek. A perbeli lakásban konszolidációs repedések találhatók az emeleti nappali szoba oldalfalán, a konyha és a dolgozószoba íves bejárata körül, az utcai erkélyajtó kávéjának két oldalán. A tetőtéri fürdőszobában a gépészeti csövek az aljzatbeton felső síkjában kerültek elhelyezésre, a csövek és padlólap eltérő hő mozgása miatt átrepedt a burkolat. A tetősíkban elhelyezett ablakoknál sem a tetőfólia, sem a hőszigetelés, sem a párazáró fólia nincs csatlakoztatva az ablakok tokszerkezetéhez, ez eredményezheti az ablakok körüli vizesedést, páralecsapódást. Az emeleti fürdőszobában a padlóburkolaton - a tetőtéri fürdőszobaihoz hasonló okból - repedés alakult ki. A lépcső az eltérő méretű lépcsőfokok kialakítása miatt balesetveszélyes. A lépcsőkorlát és a tetőtéri galéria korlátja nem éri el a járófelülettől mért 1 méteres magasságot, ezért az idevonatkozó műszaki előírásoknak nem felel meg. A tetőtéri fürdőszobában a technológiai vízszigetelés nem lett beépítve a padlóba, és a padló összefolyó sem került kialakításra. A bejárati ajtó vetemedett, cseréje indokolt. Az épületben található két lakás közötti határoló fal csak a tető alsó síkjáig lett felfalazva, a tetőszerkezetben lévő hőszigetelés és fóliazárás csatlakozása hiányos, ezért a lakások között légáramlás alakulhat ki. Ezen hibákra tekintettel az indokolt vételár leszállítás 700.000,-Ft.

A javítható hibák a következők: kazán vízszivárgása idomcserével; vízmelegítő szivárgása biztonsági szelep cseréjével; klímaberendezés cseppvezetékének javítása; padlástéri fürdőszoba hidegvíz vezetékek cseréje a hozzátartozó padozatbontással majd javítással. A javítások összköltsége 262.160,-Ft.

A felperesek indokoltan javították a hibás teljesítésnek minősülő mosogató bekötő pvc csövének cseréjét, a kül- és beltéri nyílászárók anyagbeszáradás miatti hézag nyílások rugalmas anyaggal történő tömítését, mindezek költsége 72.000,-Ft volt.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresetükben kérték a bíróságot, kötelezze az I-III. rendű alpereseket, összesen 16.500.495,-Ft egyetemlegesen történő

megfizetésére. Keresetüket arra alapították, hogy a I-II. rendű alperesek az adásvételi szerződést hibásan teljesítették, miután a keresetlevelükben felsorolt hibajelenségeket tartalmazó lakást adtak el részükre, emellett az épület alapozása nem megfelelő, a közúton elhaladó járművek terhelésének hatására rezonál, a nem kellően erős és szilárd alapba a szennyvíz befolyik. Az I-II. rendű alperesek szavatossági felelősségük, míg a kivitelező III. rendű alperes a kötelező jótállás alapján tartozik helytállással. A meglévő hibákra tekintettel a vételár leszállítása indokolt, ezen a címen 15.000.000,-Ft megtérítésére tartottak igényt, míg a fennmaradó 1.500.495,-Ft-ot hibás teljesítéssel okozott kárként követelték. Ez utóbbi egy része javítási költség volt, míg kárként kérték megtéríteni a lakásvásárlással kapcsolatos 100.000,-Ft hitelbírálati díjat, 81.050,-Ft közjegyzői díjat, 96.600,-Ft hitelfolyósítási díjat, 124.200,-Ft adminisztrációs díjat, 761.645,-Ft tulajdonszerzési illetéket és a lakásban kialakítandó rendelő engedélyezési eljárásának költségeként 35.000,-Ft-ot.

Az I-III. rendű alperesek kérték a kereset elutasítását.

Az I-II. rendű alperesek vitatták a hibás teljesítés tényét, utaltak arra, hogy I. osztályú építési anyagból az engedélyezett terveknek megfelelően építették meg az épületet, birtoklásuk ideje alatt semmilyen hiba nem jelentkezett.

A III. rendű alperes ellenkérelmében kifejtette, hogy az I-II. rendű alperesekkel állt szerződéses jogviszonyban, ezért a felperesek vele szemben igényt nem érvényesíthetnek, egyébiránt a megrendelők kívánságára alkalmazott a tervtől eltérő alapozási módot (lemezalapot) ez azonban szakszerűen került kialakításra, és ugyanolyan biztonságot ad, mint a terv szerinti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a I-III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 700.000,-Ft-ot, valamint kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek további 334.160,-Ft-ot. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg egyetemlegesen a felpereseknek 40.000,-Ft részperköltséget és kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 200.000,-Ft részperköltséget a felpereseknek. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte az alpereseket, hogy külön felhívásra fizessenek meg az államnak egyetemlegesen 54.000,-Ft eljárási illetéket és 11.200,-Ft részköltséget, megállapította, hogy a fennmaradó 846.000,-Ft illeték és 176.112,-Ft előlegezett részköltség az állam terhén marad. Határozata indokolásában kifejtette, hogy az I-II. rendű alperesek az adásvételi szerződésből eredő szavatossági felelősségük, míg a III. rendű alperes az 53/1987. (X.24.) MT. rendeletben szabályozott kötelező jótállás alapján helytállási kötelezettséggel tartozik a hibás teljesítésért. Az igazságügyi építési- és épületgépészeti szakértők aggálytalan szakvéleménye alapján megállapította a részbeni hibás teljesítést és erre tekintettel a III. rendű alperes által elvégzett épületszerkezeti kivitelezési munkálatokkal összefüggő vételár leszállítási igényt 700.000,-Ft erejéig megalapozottnak találta, és ebben a körben mindhárom

alperest egyetemlegesen marasztalta. Az épületgépészeti kivitelezéssel összefüggő hibák esetében a javítási költségek megfizetésére az I-II. rendű alpereseket marasztalta csupán, figyelemmel arra, hogy ezen kivitelezést már nem a III. rendű alperes végezte, ebben a körben a keresetet 334.160,-Ft erejéig találta megalapozottnak. A statikus szakértő a felperesek által sérelmezett hibák egy részét - harántirányú földémozgás, épületrezgés - anyagjellemzőkre, talajszerkezetre, azaz természetes, a kivitelezés körén kívül eső okokra vezette vissza, míg az alapozási mód megfelelőségéről kompetencia hiányában nem tudott nyilatkozni. Ez utóbbi körben azonban utalt arra, hogy nem tapasztalt olyan jelenségeket, amelyekből okszerűen lehetne következtetni az alapozás hibáira, ezért az elsőfokú bíróság statikai kérdésben a szakértő véleményének további kiegészítését, új szakvélemény beszerzését nem találta indokoltnak. A tulajdonszerzéssel, hitelfelvétellel kapcsolatos költségek kárként nem érvényesíthetőek az alperesekkel szemben, miután azok nem a hibás teljesítés következményeként merültek fel. A különböző mérvű pervesztesség-pernyertességre figyelemmel kötelezte az I-III. rendű alpereseket különböző módon és mértékben perköltség és elsőfokú eljárási illeték viselésére, míg a fennmaradó részben a felperesek költségmentességére tekintettel megállapította, hogy a meg nem térülő illeték és állam által előlegezett költség az állam terhére marad.

Az ítélet ellen az I-II. rendű felperesek, valamint a III. rendű alperes terjesztett előfellebbezést.

Az I-II. rendű felperesek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása mellett kérték az alperesek marasztalásának felemelését a keresetükben írt összegre. A III. rendű alperes az egész építkezés műszaki vezetője volt, ezért az épületszerkezeti munkálatokon kívül, valamennyi szakipari munkára is kiterjed a felelőssége, azaz az épületgépészeti munkák hibájára visszavezethető árleszállítási igény vonatkozásában is egyetemleges a helytállási kötelezettsége. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az egész lakást érintő penészesedést fényképekkel bizonyították, emellett a tervtől eltérő kivitelezés komoly használati problémát okoz, ezért árleszállítási igényük teljes egészében megalapozott. A másodfokú eljárás során igazságügyi szakértői véleményt csatoltak, amely álláspontjuk szerint megalapozza azon állításukat, hogy az alapozási mód nem megfelelő, az víz elleni szigetelést nem tartalmaz, a teljes építmény csak jelentős költségráfordítással javítható, tökéletessé, hibátlaná azonban nem tehető, ezért a 15.000.000,-Ft összegű árleszállítás nem túlzott.

A III. rendű alperes kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása mellett a felperesek keresetének vele szemben történő teljes körű elutasítását. Változatlanul fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett azon álláspontját, hogy hibás teljesítésből eredő vételár leszállítás címén vele szemben igény nem érvényesíthető, miután az adásvételi szerződésnek nem volt alanya. A kivitelezést teljes körűen nem látta el, a perbeli lakásra eső vállalkozói díja összesen 2.180.986,-Ft + ÁFA volt. Továbbra is fenntartotta azon álláspontját, hogy a kivitelezés során a terveknek, a megrendelők igényeinek és rávonatkozó előírásoknak megfelelően járt el,

kivitelezése hibátlan. A szakértők által feltárt hibajelenségek javíthatóak, ezért indokolatlan az árleszállítás alkalmazása. Mindemellett, ha a felperesek nem találták megfelelőnek a lakást, úgy 2003-ban elállhattak volna az adásvételi szerződéstől. Mint műszaki vezető nem követett el olyan hibákat, amelyért felelősséggel tartozna, ezért ezen minőségében sem marasztalható.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése **alaptalan**, míg a III. rendű alperesé **alapos**.

A III. rendű alperes fellebbezése tükrében a jogvita egyik fő kérdése az volt, hogy a felperesek hibás teljesítésre alapítottan az eladókkal, illetve az épület kivitelezőjével szemben egyidejűleg, egyetemleges helytállási kötelezettség mellett érvényesíthetnek-e igényt avagy sem. Az I-II. rendű és a III. rendű alperes hibátlan teljesítésért fennálló felelőssége különböző jogi tényekhez, jogviszonyokhoz kötődik. Az I-II. rendű alperesek, mint eladók az adásvételi szerződés hibátlan teljesítéséért felelnek, míg a felperesek relációjában a III. rendű alperes a kötelező jótállás alapján tartozhat helytállási kötelezettséggel. Az alperesek felelőssége azonban vagylagos, függ a jogosult felperesek választásától. A felperesek keresetükben - minden kétséget kizáróan - vételár leszállítási igényt érvényesítettek a többlet tényállásra alapított kártérítési igény mellett, amely egyértelműen az I-II. rendű alperesekkel kötött adásvételi szerződésből eredt. Ezen tényállás alapján és ilyen jogcímen a III. rendű alperessel szemben igény nem érvényesíthető, még ha a helytállási kötelezettsége a kötelező jótállás alapján fenn is áll. A felperesek az őket megillető igények és helytállásra köteles személyek közül választottak azáltal, hogy vételár leszállítást igényeltek, az igényérvényesítés vagylagosságára figyelemmel azonban követelésük csupán egyfajta jogcímen érvényesíthető. A vételár leszállítás csak az eladókkal - I-II. rendű alperesekkel - szemben érvényesíthető, ez kizárja azt, hogy egyidejűleg a III. rendű alperessel szemben a kötelező jótállásra és felelős műszaki vezetői minőségre alapítottan igényt érvényesítsenek a vevők, ezért a III. rendű alperes vonatkozásában a kereset alaptalan.

A felperesi fellebbezéssel érintett további részében az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, abból minden tekintetben helytálló következtetésre jutott és az aggálytalan szakértői vélemények alapján megalapozottan döntött a hibás teljesítés tényéről, annak köréről, volumenéről, az erre tekintettel megalapozottan érvényesíthető vételár leszállítási igényről, annak összegéről, valamint a javítási költségekről is. Megalapozottan utasította el a tulajdonjog átruházásával összefüggő költségigény, mint kártérítés iránti keresetrészt is.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel érintett részében - részben - megváltoztatta, a III. rendű alperes marasztalását teljes egészében - a perköltségre, feljegyzett illetékre, állam által

előlegezett költségre is kiterjedően - mellőzte, a keresetet az ő vonatkozásában teljes egészében elutasította.

Egyebekben - az I-II. rendű alperes marasztalása tekintetében a teljesítési határidő megállapítása mellett - az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek a III. rendű alperes másodfokú eljárási költségének megfizetésére, amelynek összege a lerótt 42.000,-Ft eljárási illetékből, valamint 100.000,-Ft + 20 % ÁFA összegű ügyvédi munkadíjból áll (32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet).

A másodfokú bíróság az Itv. 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM. számú rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján megállapította, hogy a felperesek fellebbezése kapcsán feljegyzett másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad személyes költségmentességükre tekintettel.

S z e g e d, 2007. november 12. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Lakatos Péter sk.
előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
táblabíró