

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Késmárki Ügyvédi Iroda (Dr. Késmárki Károly ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r., Dr. I.rendű felperes nevené (II. felperes címe) felpereseknek - Dr. Varga Alexandra ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen hibás teljesítés iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 11.P.22.048/2009/22. sorszámú ítélete ellen, a felperesek által 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése, valamint a Pf. 3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés kiegészítése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. r. felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek fellebbezési eljárási költség fejében 200.000 (azaz kettőszázezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi továbbá a bíróság az I. és a II. r. felperest, hogy az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték fejében az államnak külön felhívásra 577.000 (azaz ötszázhetvenhétezer) Ft-ot fizessenek meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I., II.r. felperesek javára az alperest 57.500 Ft és ennek 2001. április 10. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Kötelezte a bíróság a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára 571.000 Ft le nem rótt illetéket, és az alperesnek 15 napon belül 1.836.980 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította - és ez nem is volt a peres felek között vitás -, hogy a felperesek tulajdonában lévő telekre, a felek szóbeli megállapodása alapján az alperes építette meg a családházat az 1992. december 23-án kiadott építési engedély alapján. A vállalkozási díjat a felek 15.000.000 Ft-ban határozták meg. A vállalkozói díj összegét az elsőfokú bíróság a felperesek nyilatkozata, valamint az általuk csatolt átvételi elismervények,

anyagszámlák alapján állapította meg. E díjat a felperesek az alperesnek teljes egészében ki is fizették. A kivitelezést az alperes 1993. július 5-én kezdte meg, az ingatlanba a felperesek 1994. júniusában költöztek be. Ezt követően még kisebb munkákat végzett az alperes az ingatlanon, a használatbavételi engedély kiadására azonban csak 1997. július 4-én került sor. A felperesek 1996. évben észlelték első ízben, hogy a pince beázik. Ezt jelezték az alperesnek, aki a kijavítás végett meg is jelent a helyszínen, s megállapította, hogy a beázást a pince egyik sarkában a szigetelés hibája okozta, és e hibát foltszerű bitumenes lemezdarab ráolvasztásával javították. Ezt követően a felperesek 1999. tavaszán észlelték, hogy a pincében több helyen beázás keletkezett, s a földszinten egyes falrészekben penészesedés jelentkezett. A hibát a felperes több ízben szóban, telefonon jelezte az alperesnek, a hiba kijavítására azonban az alperes részéről nem került sor. Ezért a felperes 1999. december 13-án írásban szőlította fel az alperest a hibák kijavítására, amely hibák javítására ezt követően sem került sor. Ezért a felperesek 2000. március 28-án szakértői véleményt szereztek be.

R. G. adott az ügyben szakértői véleményt 2000. április 6-án, a szakértő a beázások valószínűsíthető okaként a szigetelés csatlakozási hibáit, a technológiai előírások be nem tartását jelölte meg, mind a fal alatti átvezetésnél, mind a felső lezárásnál, illetve az illeszkedések valószínűsíthető átszakadását véleményezte. A penészesedés okaként pedig azt valószínűsítette, hogy a hőszigetelés nem a hőtechnológiai szabványoknak megfelelően készült, s emiatt hőhíd keletkezett, és ez vezetett penészesedésre. E szakértői vélemény alapján fordultak a felperesek a bírósághoz, és 2000. június 13-án előterjesztett keresetükben az alperest a hibák kijavítására, illetve a kijavítási költség megfizetésére, valamint a beázásból eredő káraik megtérítésére kérték kötelezni. A kereset jogalapjaként a Ptk.305.§ (1) és (2) bekezdésére, a Ptk.306.§ (1) bekezdésére, a Ptk.307.§ (1) bekezdésére, valamint a Ptk.310.§-ára hivatkoztak. A szakértői vélemény alapján a kijavítási költség összegét 4.893.904 Ft-ban jelölték meg.

Az első ízben lefolytatott eljárás során az alperes a felperesi keresettel szemben érdemben nem védekezett, csupán azt adta elő, hogy garanciális és szavatossági körbe tartozó javítási munkákat az építető és közte történt végelszámolás és az azt követő kifizetés után hajlandó elvégezni, s arra hivatkozott, hogy a felperes a kivitelezés díját nem egyenlítette ki, a számláit nem fogadta be. További védekezést azonban nem terjesztett elő, és a tárgyalásokon nem jelent meg, ezért az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest a felperesi kereset szerint marasztalta (Budakörnyéki Bíróság 4.P.20.633/2000/9. sorszámú ítélet).

Az alperes fellebbezése folytán a Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság a 2003. február 17. napján kelt 5.Pf.22.873/2002/3. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során az alperes vitatta a felperesek kereseti kérelmét, annak elutasítását kérte, vitatta a hibás teljesítést, de elsősorban elévülésre hivatkozott.

A megismételt eljárás során beszerezett szakértői vélemény szerint a pince szigetelése hibásan történt, és a beázásnak ez az oka. A homlokzati hőszigetelés sem megfelelő, ezt mutatja a hőhidaknál megjelenő penészesedés. A kijavítás költségeként a szakértő 2008. évi első félévi árszinten 9.675.000 Ft-ot jelölt meg.

A felperesi keresetfelemlés folytán az elsőfokú bíróság az iratokat a Pest Megyei Bíróságra tette át.

E bíróság előtt folyamatban lévő perben az alperes maga is szakértői véleményt szerzett be, és T. B. adott az alperes kérésére szakértői véleményt, mely szakértői vélemény a perben kirendelt szakértői véleményekkel kapcsolatban fejtette ki álláspontját. E szakértői vélemény szerint a perben eljáró szakértők téves következtetést vontak le, ugyanis a falnedvesség megállapítására furat-mintavétel készült, ezekkel kapcsolatban a perben kirendelt szakértők is megállapították, hogy a minták szárazak voltak. T. B. szakértő álláspontja az volt, hogy a szárazságból arra vonható következtetés, hogy a vizesedés nem a szigeteléssel összefüggő, a falak nedvesedése nagy valószínűséggel a csapadékvíz hatásával függ össze. Az eljáró szakértők pedig nem vizsgálták a szigetelés minőségét, megfelelőségét, ezért megalapozatlanul javasolták a pinceszint újraszigetelését irreálisan magas áron. Az egymással ellentétes szakértői véleményre tekintettel az eljáró elsőfokú bíróság a műszaki igazságügyi szakértői testületet rendelte ki, a szakértői vélemények között mutatkozó ellentétek feloldására.

Az elsőfokú bíróság mindenképp osztotta az alperesi álláspontot abban a körben, hogy a felperesek a szavatossági igényük érvényesítésével elkéstek.

A felperesek részéről ugyanis a hiba felismerése saját nyilatkozatuk szerint is, 1999. tavaszán történt meg, eddigre azonban a teljesítéstől számított hat hónapos igényérvényesítési határidő már eltelt, ezért a hiba felismerésétől kezdve három hónap állt a felperesek rendelkezésre szavatossági igényeik érvényesítésére. Ehhez képest a pert a felperesek csupán 2000. június 13-án indították, ezért szavatossági igényükkel elkéstek. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a felperesek a hibás teljesítés miatti igényüket kártérítésként is előterjesztették, és az irányadó bírói gyakorlat szerint nincs akadálya annak, hogy a szavatossági igényüket az általános elévülési időn belül kártérítési igényként érvényesítsék. Ez esetben azonban a hibás teljesítés tekintetében kimentésnek lehet helye.

Emellett az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az igényérvényesítést a felperesek az akkor hatályban volt 53/1987. (X. 24.) MT számú rendelet 2.§ (1) bekezdése is lehetővé teszi, amennyiben az itt írt három éves határidő a használatbavételi engedély keltétől még nem telt el.

Ezért az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét érdemben vizsgálta.

Az egymásnak ellentmondó szakértői vélemények miatt szerzett testületi véleményt az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta.

E szakértői vélemény alapján pedig az volt megállapítható, hogy a jelenlegi vízbefolyás, nedvesedés döntően a csapadékvíz elvezetésének a hiánya. A csapadékvíz elvezetését követően áll be a ténylegesen fennálló talajnedvesség, amelyre a szigetelést tervezni, vagy megépíteni kell. Addig a teljes épületkörüli szigetelést kibontani és újjáépíteni felesleges.

A nedvesedésnek az okai három csoportra oszthatók. A csapadékvíz elvezetésével kapcsolatos problémák, a közművezetékek fal- és szigetelés áttörési helyei, továbbá az épület befejezetlensége. A testületi szakértői vélemény a javítás módjánál meghatározta azt, hogy melyik feladat, kit terhel, így a felperesek feladata a befejező munkák elvégzése, figyelemmel arra, hogy az épület ma is az 1994-es készültségnek megfelelő állapotban van.

Minthogy a felperesek azt nem kifogásolták, hogy az alperes valamely, a vállalkozási szerződés körébe tartozó munkát nem készített el, ezért az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy úgy kell tekinteni, hogy a szóbeli vállalkozási szerződés műszaki tartalma annyi volt, amilyen készültségi fokban az építmény 1994-re megvalósult.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság elfogadta a szakértői testület azon megállapítását, hogy a felperesek feladatát képezi a befejező munkák elvégeztetése. A tervező felelőssége körébe eső munkák körébe eső javítási költségét a szakvélemény 68.478 Ft-ban határozta meg. E költséget az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta figyelemmel arra, hogy nem az alperes feladata volt a tervezés. Az alperest terhelő kijavítási költségek közül a garázslehajtónál történő beázás javítási költségét ugyancsak figyelmen kívül hagyta a bíróság, mivel a felperesek a garázslehajtónál történő beázásra a perben már nem hivatkoztak. Ezt hibaként nem jelölték meg, így erre irányuló kereset hiányában az erre eső javítási költséget - 60.975 Ft-ot - sem igényelhetik. Ennek folytán az elsőfokú bíróság a küszöbök kialakításának javítási költségéből 7.500 Ft javítási költséget állapított meg az alperes terhére. A közműcsatlakozások helyreállítása ugyancsak az alperes feladatkörébe eső javítás, ennek költsége 50.000 Ft, ezért az alperest mindösszesen 57.500 Ft értékű kijavítási költség terheli.

Erre tekintettel marasztalta az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest 57.500 Ft és ennek 2001. április 10. napjától járó kamatai megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Minthogy a felperesi kereset döntőrészen alaptalan volt, az elsőfokú bíróság ennek megfelelően rendelkezett a perben felmerült költségek viseléséről. A perköltségviselés körében figyelemmel volt a felek által előlegezett szakértői költségekre is.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel.

Fellebbezésükben részben eljárási szabálysértésre hivatkoztak, részben pedig a bizonyítás lefolytatásának hiányosságai okán az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérték.

Bizonyítási indítványként a szakértők meghallgatását indítványozták, a szakértői vélemények közötti ellentmondások feloldására.

Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és kereseti kérelmüknek történő helyt adást, és az alperesnek perköltségben történő marasztalását kérték.

Fellebbezésükben mindenek előtt az elsőfokú bíróság ítéletének azon megállapításait vitatták, amely ítélezése alapjául a testületi véleményt fogadta el. Álláspontjuk szerint e szakértői vélemény teljes egészében ellentétben áll a korábban eljárt szakértői véleményekkel, és a szakértői vélemény ténybeli tévedéseket is tartalmaz. E körben az elsőfokú eljárás során a szakértői véleményre tett észrevételeikben foglaltakat változatlanul fenntartották, mivel a szakvéleményben hivatkozott vízbefolyások, és hiba-előfordulások ott és azon a helyen ahol a szakértői vélemény megállapította, nem léteznek. Erre tekintettel látták az elsőfokú bíróság ítéletét megalapozatlannak, s eljárási hibaként lényegében a bizonyítás lefolytatásának hiányosságát jelölték meg.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás során - a felperesi bizonyítási indítványra tekintettel -, részbizonyítás keretében szakértői bizonyítást rendelt el, és az így beszerzett kiegészítő szakértői vélemény, valamint a felperesi észrevételekre tett további kiegészítő véleményt a másodfokú bíróság is ítélezése alapjául elfogadta.

A szakértői testület véleményével kapcsolatban a másodfokú bíróság rámutat arra is, hogy a testületi vélemény nem tekinthető felülvéleménynek a Pp.183.§ (2) bekezdése szerint. E jogszabályi rendelkezés alapján ugyanis a bíróság szakértői testületet akkor rendelhet ki, ha a perben felmerülő szakkérdés a Pp.182.§ alapján két egymástól független szakvélemény előterjesztése után a kirendelt szakértő személyes meghallgatása során sem tisztázható. A szakértői testület azonban nem kötelezhető a korábbi szakvélemények felülvéleményezésére, szakvéleménye a szakértő szakvéleményével esik egy tekintet alá, vagyis az IMSZI, mint testület által adott szakértői vélemény nem a korábbi szakértői vélemények felülbírálatként keletkezett, hanem a perben kirendelt egy további testület által adott szakértői véleménynek tekintendő, és azokkal esik egy tekintet alá. Az egymással ellentétes bizonyítékok értékelése pedig a bíróság feladata a Pp.206.§ (1) bekezdése alapján. A bíróság ugyanis a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során

felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.

E rendelkezésre is tekintettel, valamint a fellebbezési eljárás során lefolytatott részbizonyítás eredménye alapján a másodfokú bíróság is helytállónak találta az elsőfokú bíróság ténymegállapításait. A kiegészítő szakértői vélemény ugyanis figyelemmel volt a felperesek által is felhívott magyar szabvány rendelkezéseire. E szakértői vélemény is megállapítja, hogy a Porotherm 30-as téglá nem fagyálló, ugyanakkor a perbeli esetben a szigetelés a szigeteléstartó téglafal alkalmazása mellett a fal külső oldalán készült, így a pincefal nem érintkezik a talajjal. A felperesek által is felhívott magyar szabvány 5.10 pontja szerint pedig tartósan nedvességnek kitett (például talajszint alatt) szerkezetek építéséhez sem könnyűbeton anyagú, sem lyukas, vagy üreges, sem 14 N/nm^2 -nél kisebb átlagos nyomószilárdságú falazó elemek nem használhatók. Minthogy a fentebb írtak szerint a pincefalazat külsőoldali szigeteléssel készült, így a lyukacsos téglából épült falszerkezet nem érintkezik a talajjal, tehát tartós nedvességnek kitéve nincs. Megismételte a szakértő kiegészítő szakértői véleményükben azt is, hogy a szigetelés befejezve nincs, mivel a talajszinttől mért 300 mm távolság nincs betartva, a függőleges falszigetelés csak a terepszintig készült. Ugyanakkor a kiviteli terveken is így szerepel, s a lábazati burkolatkészítések ez a hiányosság pótolható, megoldható. Erre tekintettel állapították meg a szakértők, hogy a terepszint alatti védelem megfelelő, a terepszint feletti védelem azonban nem.

A felperesi észrevételekkel kapcsolatban hivatkoztak a szakértők arra, hogy a perben kirendelt és eljáró szakértők egyike sem rögzített friss beázási nyomot, illetve a falazat a mintavétel során nedvességet nem mutatott ki. A felperesek által csatolt fényképfelvételek alapján is csak az állapítható meg, hogy egyetlen helyen látható friss nedvesedési nyom, ez a hely pedig a kerti csap vízvezeték áttörésének a helye. Erre tekintettel a szakértői testület véleményét fenntartotta, mely szerint a vizesedés oka a csapadékvíz elvezetésével kapcsolatos problémák, a közművezetékek fal- és szigetelés-áttörések helyei, illetőleg az épület befejezetlensége. Ezek együttes hatása eredményezi a nedvesedést. Az a körülmény, hogy a pincefalazat 30-as Porotherm téglából készült, nem oka az eddigi és a jövőben várható nedvesedésnek. Véleményüket a felperesek által tett észrevételben foglaltakra is fenntartották.

E szakértői vélemény pedig összhangban áll az alperes által megbízott Tóth Barnabás igazságügyi szakértő által adott szakértői véleménnyel. Kétségtelen, hogy e szakértőt az alperes bízta meg szakvélemény készítésével, s így szakvéleménye ún. magánszakértői vélemény, amelyet úgy kell értékelni, mint a fél szakmai előadását. Ugyanakkor e szakértői véleményt, s egyben az ítékezés alapjául elfogadott szakértői testület által adott szakvéleményt alátámasztja az a felperesek által sem vitatott tény, hogy a perbeli épületnél falnedvesség mérése is történt, amelynek során vett fúrat-minták szárazak voltak.

A szakértői testületi vélemény is utalt rá - a másodfokú bíróság azonban nyomatékosan hivatkozik, és kiemeli, hogy a perbeli épület 1994. év óta abban a

készültségi fokban áll, ahogy azt az alperes elkészítette, vagyis további, az épület befejezését szolgáló, avagy a nedvesedés, valamint az ebből eredő kár elhárítását célzó munkákat a felperesek nem végeztek. Erre a körülményre is figyelemmel, valamint a bizonyítékok egybevetése alapján helytállóan állapította meg az első fokú bíróság, hogy a perbeli pince vizesedése csupán kisebb részben vezethető vissza az alperes tevékenységére. Ennek alapján pedig helytálló volt az elsőfokú bíróság döntése.

Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a felperesek szavatossági igényükkel elkéstek, de a hibás teljesítéssel kapcsolatos igényüket a Ptk.310.§ alapján érvényesíthették.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság tévesen, és szükségtelenül hívta fel az akkor hatályos 53/1987. (X. 24) MT rendelet rendelkezéseit, amely a kötelező jótállásról rendelkezik.

A felperesek ugyanis keresetüket jótállásra nem alapították és téves is volt az ezzel kapcsolatos elsőfokú bírói megállapítás, ugyanis a jótállási határidő kezdete nem a használatbavételi engedély kelte, hanem a jótállási idő, az ingatlan, az építmény átadás-átvételétől számít.

A felperesi fellebbezésben és a felpereseknek a fellebbezési eljárás során előterjesztett előkészítő irataiban foglaltakat pedig a szakértői vélemények nem támasztották alá.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés körében a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta míg a nem fellebbezett rendelkezéseit nem érintette.

Mivel a felperesek fellebbezése alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp.78.§ (1) bekezdés alapján a felpereseket kötelezte a fellebbezési eljárási költségek viselésére, s ennek keretében a felperesek kötelesek az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2011. szeptember 14.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő