

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Ruszti Gyula ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a felszámoló által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és a Dr. Boross Klára ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2011. február 22. napján kelt 62.P.23.871/2009/32. számú ítéletével szemben a II.r. alperes által 33. és Pf.3. sorszámon előterjesztett fellebbezés 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 részben megváltoztatja, és a marasztalás összegét 20.818.923 (azaz húszmillió-nyolcszáztizennyolcezer-kilencszázhuszonhárom) Ft-ra és annak kamataira, valamint 200.000 (azaz kétszázezer) Ft perköltségre leszállítja; egyebekben helyben hagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fellebbezési eljárási rész költség fejében fizessen a II. r. alperesnek 15 napon belül 540.000 (azaz ötszáznegyvenezer) Ft illetéket, valamint 170.000 (azaz százhetvenezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A B. ... szám alatti ingatlan a II.r. alperes tulajdonában állt, azon egy 1920-as években épült villaépület volt, és három önálló társasházi öröklakást foglalt magában. A villaépület a tartószerkezetek kivételével leromlott, elhanyagolt állapotú volt. 1996. július 8-án az építésügyi hatóság a II.r. alperes által megrendelt tervdokumentáció alapján engedélyezte a három lakásos épület átalakítását és bővítését azzal, hogy az ingatlanon egy önálló lakóépület kerüljön kialakításra. A felperes jogelődei megvásárolták az ingatlant a II.r. alperestől és 1996. november 19-én a felperesek jogelődei és a II.r. alperes között a Ptk. 401. §-ában szabályozott fővállalkozási szerződés jött létre a villa építési és felújítási munkáinak elvégzésére bruttó 96.183.522 Ft vállalkozói díjért, 1997. április 30-ai teljesítési határidőre.

1996. október 17-én a II.r. alperes, mint megrendelő az I.r. alperessel, mint vállalkozóval építési szerződést kötött a villa kivitelezési munkáira 20.955.989 Ft

átalányáron, amelynek alapja árazatlan költségvetési kiírás volt. E szerint a szivárgó építés és alapcsövezés anyagköltsége 208.800 Ft, díjköltsége 69.120 Ft, a szigetelésanyag költsége 460.560 Ft, díjköltsége 347.681 Ft volt. Az építésügyi hatóság 1997. május 16-án használatbavételi engedélyt adott.

2004. augusztus 12-én a felperes, mint állagvevő és a felperes édesanyja, mint haszonélvezeti vevő megvásárolták az ingatlant jogelődeiktől. Az eladók tájékoztatták a vevőket arról, hogy az ingatlanon lévő épület műszaki felújítása és átalakítása 1997-ben történt. A szerződés megkötése előtt a felperes műszaki szakemberek igénybevételével több alkalommal megtekintette az ingatlant, az épületen szigetelési hibát nem tapasztalt.

A felperes 2004. novemberében festési, majd 2005. tavaszán építési munkákat végeztetett az ingatlanon, miközben 2005. júniusában az építkezéssel nem érintett épületrészen falnedvesedést és penészesedést észlelt.

A munkavégzés során az l.r. alperes a belső tartófalaknál és válaszfalaknál injektálásos szigetelést nem végzett. A körülhatároló falak vízszintes és függőleges szigetelése hibás, vízzáró módon nem záródik össze, a drain csövezés hibásan lett kialakítva, mert a padozati szint felett helyezték el. A szigetelés előtt a felület egyenletességét nem alakították ki. A felperes 900.000 Ft-ért szigetelési munkákat végeztetett el, de a nedvesedés ennek hatására sem szűnt meg teljesen.

Az eladók a szerződés megkötésekor engedményezték az épület felújításával, átalakításával kapcsolatos szavatossági és kártérítési követelésüket, amelyről az eladók egyike 2006. január 17-én írásbeli nyilatkozatot tett. A felperes 2005. nyarán és 2005. őszén magánszakvéleményeket szerzett be, amelyek az épület hegy felőli helyiségeiben vízfelszívódási, nedvesedési, festési hibákat, vakolatpergéseket állapítottak meg azzal, hogy az a szivárgó, illetve a szigetelés hibájából ered.

2005. június 12-én a felperes a szigetelési hibákkal kapcsolatban szavatossági igényt jelentett be az l.r. alperesnél. A felperes 2005. szeptember 5-én keresetet nyújtott be a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz az alperesekkel szemben szavatossági jog érvényesítése iránt, de az elsőfokú eljárásban az engedményezésre nem hivatkozott. A Pesti Központi Kerületi Bíróság a 33.P.90.586/2005/7. számú ítéletével a keresetet jogviszony hiányában elutasította, a Fővárosi Bíróság a 2006. október 19-én kelt 52.Pf.633.403/2006/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A kereset elutasításának lényegi indoka az volt, hogy a felperes nem állt jogviszonyban az alperesekkel, és az adásvételi szerződés nem jelent univerzális jogutódlást, a másodfokú eljárásban csatolt engedményezési nyilatkozatot a Pp. 235. § (1) bekezdésre utalva nem vette figyelembe.

A felperes jelen perben igényét a Ptk. 310. §, majd 339. § és 305. §-ára is alapította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a II.r. alperes per megszüntetésére irányuló kérelmét elutasította. Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 39.875.504 Ft-ot, ezen összeg után 2010. november 1-jétől a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot, 9.600.000 Ft-ot, ezen összeg után 2010. november 1-jétől a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamatot, 900.000 Ft-ot, és ezen összeg után 2007. április 1-jétől a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot, továbbá 3.101.763 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek között folyamatban volt perben született ítélet anyagi jogereje nem zárja ki, hogy a 2006. január 17-én kelt és a perben figyelembe nem vett engedményezési nyilatkozat alapján a felperes szavatossági jogot érvényesítsen a perben. Miután a jelen perbeli és a korábbi perbeli kereset tényalapja részben eltérő, így a per megszüntetésének nincs helye. Az elsőfokú bíróság utalt e körben a Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontjára, 157. § a) pontjára, 158. § (1) bekezdésére, 229. § (1) bekezdésére, és 162. § (2) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta alaposnak a II.r. alperes elévülési kifogását sem a szavatossági, sem kártérítési követelés kapcsán. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a 2003. július 1-je előtti Ptk-beli szabályokat kell az ügyben alkalmazni, mert a felperes jogelődjei és a II.r. alperes közötti fővállalkozási szerződést 1996. november 19-én kötötték. Az elsőfokú bíróság a szavatossági jog érvényesítése kapcsán kifejtette, hogy a Ptk. 308. § (1)-(2) bekezdésére, a 11/1995.(VI.22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BkM együttes rendeletről, a Ptk. 326. § (2) bekezdésére, és a Ptk. 327. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felperes szavatosság címén támasztott követelése nem évült el a 2006. június 1-jei perindításig. Bár a szavatossági igényt a teljesítéstől számított 6 hónapon belül lehet érvényesíteni, a követelés érvényesítésének jogvesztő határideje 10 év, mert a talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelés kötelező alkalmassági ideje 10 év. A szavatossági igény 2005. június 5-ig, a hiba felismeréséig nyugodott, a jogosult eddig az időpontig menthető okból nem tudta igényét érvényesíteni. A 2005. júniusában a felperes jogelődeivel szerződéses viszonyban nem álló I.r. alperes javításra történő felhívása az elévülést nem szakította meg. Ha az engedményezési nyilatkozat meglétét tekintjük jogérvényesítési akadállyal, akkor ez az akadály legkésőbb 2006. február 6-án szűnt meg, mert az előző perben a felperes már ekkor csatolta a nyilatkozatot. A korábbi szavatosságra alapított kereset benyújtása megszakította az elévülést 2005. szeptember 5-én, az elévülés 2006. október 19-én folytatódott, mert az eljárást ekkor fejezték be jogerősen.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a károsodás 2005. júniusában következett be a Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében, mert a vizesedés ekkor kezdődött meg. A Ptk. 326. § (1) bekezdése értelmében a felperes kártérítési igénye nem évült el.

A 11/F/2. alatt csatolt nyilatkozat bizonyítja, hogy a felperes jogelődei a vállalkozási szerződésből eredő követelésüket a felperesre engedményezték, így a felperes a Ptk. 329. § (1) bekezdése értelmében jogelődeinek helyébe lépett, érvényesítheti a szerződésből eredő követelést a II.r. alperessel szemben. Ha nem történt volna engedményezés, önmagában a károkozás hoz létre kötelmi jogviszonyt a felek között.

A felperes jogelődei és az I.r. alperes között szerződéses jogviszony nem volt, így a felperes nem érvényesíthet közvetlenül szerződésszegésből eredő igényt az I.r. alperessel szemben. Ugyanakkor a károkozó alvállalkozóval szemben a jogosult a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján felléphet szerződésen kívüli kártérítés iránt. A jogosultat választási lehetőség illeti meg, hogy igényét a vállalkozási szerződés alapján a vállalkozóval szemben, vagy az alvállalkozóval szemben szerződésen kívüli károkozás miatt érvényesíti-e. Az elsőfokú bíróság mindebből arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. alperessel szemben a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján, a II.r. alperessel szemben a Ptk. 310. §-a, 339. § és 305-306. §-ai alapján érvényesíthet igényt a felperes.

Az I.r. alperes a szakmai szabályok figyelmen kívül hagyásával végezte el a szigetelési munkákat, melyet a szakvélemény alátámaszt, így kártérítési felelőssége fennáll. A II.r. alperes kötelezettsége volt a minőség ellenőrzése és a munka felügyelete, mely kötelezettségét a szakvélemény alapján megszegte. A felperes jogelődeivel való megállapodás alapján a felújítási munkákat a II.r. alperes vállalta el, mely kötelezettségét a II.r. alperes megszegte, a szerződést hibásan teljesítette, így a hibás teljesítésből eredő károk megtérítésére köteles.

Az I. és II.r. alperesek magatartása együttesen eredményezte a kár bekövetkeztét, így az alperesek felelőssége egyetemleges a felperessel szemben a Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság Dr. Páldeák Márta szakértői véleményét fogadta el ítélezésének alapjául azzal, hogy a szakértő a nedvesedést és annak mértékét mérésekkel állapította meg, részletesen nyilatkozott a korábban kirendelt Batizi György szakvéleményéről, aki azonban méréseket nem végzett, e nélkül állapította meg, hogy nincs vizesedés, és bár a szigetelés eltér a tervezettől, de vizesedés hiányában megfelelő, továbbá Batizi György a pontos szakvélemény adásához szükséges speciális szakismerettel nem rendelkezik. Dr. Páldeák Márta szakvéleménye egybehangzó a felperes által beszerzett magánszakvéleményekkel, továbbá a tanúvallomásokkal is az elsőfokú bíróság megítélése szerint.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 355. § (4) bekezdésére és Dr. Páldeák Márta szakértői véleményére figyelemmel megállapította, hogy a külső szigetelési munkák javítási költsége 2010-es árszinten 20.818.923 Ft, míg a belső szigetelési munkák javítási költsége 2010-es árszinten 19.056.581 Ft. A javítások elvégzése után 9.600.000 Ft ingatlanforgalmi értékcsökkenés marad vissza, mert az 1996-97-es építkezéskor a talaj adottságait visszafordíthatatlanul megváltoztatták, a szivárgó vizek elvezetése

helyett a feltöltés miatt e vizek ház alá történő vezetése következett be, ezeket az utakat már nem lehet elterelni. A megjelenő szivárgó vizek az alapfalak állékonyságát fokozatosan csökkentik, mely állékonyságromlás gyorsabb, mintha megfelelő szigetelés épült volna 1996-97-ben. A ház agyagos budai márgára épült, amely a víz hatására duzzad, ez a ház fokozott mozgását eredményezi, amely a ház élettartamát csökkenti. A gépészeti vezetékek nedvesség általi fokozott terhelése is csökkenti az épület várható élettartamát. Az elsőfokú bíróság Dr. Páldeák Márta szakvéleményére alapozva okszerűnek és szükségesnek tartotta a felperes által végeztetett részbeni szigetelési munka 900.000 Ft-os javítási költségét is.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésére, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel határozott a perköltség viseléséről. A késedelmi kamatok kezdő időpontját pedig a Ptk. 360. § (2) bekezdésére hivatkozással a károsodás bekövetkeztének időpontjában határozta meg.

A II.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását, illetve az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára való utasítását kérte.

A II.r. alperes hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy az eredeti megrendelés milyen mértékű szigetelésről szólt, így olyan szigeteléssel összefüggő kártérítési igényt bíralt el, amire nem terjed ki a szerződés. A teljesítés óta eltelt idő alatt éghajlati változások és talajviszony változások is bekövetkeztek.

A II.r. alperes fenntartotta az elévülési kifogását is. A II.r. alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elutasította a tanúkihallgatásra és újabb szakvélemény beszerzésére irányuló indítványát. A tanú kihallgatására a szerződés tartalmának tisztázása végett lett volna szükség, a szakértői vélemények között pedig olyan jelentős különbségek voltak, amelyek feloldására újabb szakértő kirendelése lett volna szükséges.

A II.r. alperes vitatta, hogy kártérítési felelőssége fennállna, álláspontja szerint a műszaki ellenőri feladatokat legjobb tudása szerint látta el, a tervezéssel és kivitelezéssel szakcégeket bízott meg, a szakvélemény is a nem megfelelő tervre, és nem megfelelő kivitelezésre vezette vissza a kárt. Kellő gondossággal járt el a munka megszervezése és lebonyolítása során is. A II.r. alperes magatartása és a bekövetkezett kár között nincs oksági kapcsolat és a II.r. alperes magatartása sem volt felróható.

A II.r. alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kárral arányban nem álló kártérítés megfizetésére kötelezte a II.r. alperest, holott a házon egyik szakértő sem talált nagy kiterjedésű vizesedést. A II.r. alperes hangsúlyozta azt is, hogy a felperes felújított régi épületet vásárolt meg, amelynek szigetelése nyilvánvalóan

nem lehetett olyan, mintha új építésű ingatlant vásárolt volna, vagy ha a szigetelésre 26.709.160 Ft-ot költött volna az eladó. A szigetelés kb. 1 millió Ft-ért történt, mely összeg kizárja azt a volumenű szigetelést, amit a szakvélemény elvár. A felperes nem bizonyította, hogy ennél nagyobb fokú szigetelés lett volna megrendelve.

A II.r. alperes fellebbezésének kiegészítéséhez csatolta a II.r. alperes volt műszaki igazgatójának nyilatkozatát, miszerint a felperes jogelődei nem rendeltek teljes körű vízszigetelést a II.r. alperestől.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján való helybenhagyását kérte. A felperes hangsúlyozta, hogy a költségvetés 48/1., 48/2. és 48/7. tételei azt bizonyítják, hogy a jogelődei a teljes körű vízszigetelési munkákat megrendelték. Batizi György a vízszintes szigetelést nem véleményezte, más szakértők egy-egy részfeladat elvégzésére kaptak megbízást. Batizi György nem szigetelési szakember, ugyanakkor Dr. Páldeák Márta szakvéleménye az okiratokkal és tanúvallomásokkal, korábbi szakvéleményekkel nem áll ellentétben. A II.r. alperes korábbi műszaki igazgatójának nyilatkozata bizonyítékként nem használható fel a Pp. 235. § (1) bekezdésére figyelemmel.

Az I.r. alperes nem tett nyilatkozatot a fellebbezési eljárás során.

A II.r. alperes fellebbezése részben alapos.

A felperes a korábbi perben szavatosság címén érvényesített követelést az alperesekkel szemben, melynek tényalapja a szigetelés hibás teljesítése volt. A felperes pedig jogutódi minőségét az adásvételi szerződésre alapozta, arra való hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés univerzális jogutódlás. A korábbi perben a bíróságok az engedményezést nem bírálták el, a felperes az elsőfokú eljárásban engedményezésre nem hivatkozott, a másodfokú bíróság pedig a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében nem vette figyelembe az engedményezésre hivatkozást. Az engedményezés folytán bekövetkezett jogutódlás, mint jogi tény a korábbi eljárásban nem lett elbírálva, tehát a már elbírált tényektől részben különbözik a jelen kereset tényalapja, így az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a II.r. alperes permegszüntetésre irányuló kérelmét.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szavatossági jogra alapított követelés elévült. E körben tehát a másodfokú bíróság nem osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. Helyes az elsőfokú bíróság álláspontja a tekintetben, hogy a Ptk-nak a szerződéskötéskor hatályos szavatosságra vonatkozó rendelkezései az irányadók, helyes a tekintetben is, hogy a szavatossági követelés elévülési ideje a teljesítéstől számított 6 hónap, objektív határideje pedig 3 év. Nem osztja ugyanakkor a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a tekintetben, hogy a szavatossági igény érvényesítésének jogvesztő határideje 10 év lenne. Az elsőfokú bíróság által felhívott kötelező alkalmassági időre vonatkozó együttes rendelet csak új építésű épületekre irányadó, régi épületek felújítására, átalakítására azonban nem. A szerződés teljesítésére 1997. április 30-án került sor, tehát a szavatossági

jog az ettől számított 3 év elteltével - 2000. április 30-án - megszűnt, mert ekkor a szavatossági jog érvényesítésének jogvesztő határideje eltelt. A jogvesztő határidő letelte után már nem kerülhet sor sem az elévülés megszakadására, sem az elévülés nyugvására.

Helytálló az elsőfokú bíróság ítélete a tekintetben, hogy a felperes az engedményezés folytán az engedményezők helyébe lépett a Ptk. 329. § (1) bekezdése értelmében, tehát jogosult a II.r. alperessel szemben a Ptk. 310. §-a alapján jogosult hibás teljesítésből eredő kártérítés érvényesítésére, az I.r. alperessel szemben pedig a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján szerződésen kívüli kártérítés érvényesítésére. A felperes és az I.r. alperes között a károkozás hozta létre a kötelmet.

Helyes az elsőfokú bíróság jogi álláspontja a tekintetben is, hogy a kártérítési követelés nem évült el. Téves azonban a bíróság jogi álláspontja a tekintetben, hogy a Ptk. 360. § (1) bekezdése értelmében a vizesedés felismerésének időpontja lenne a károsodás bekövetkeztének az ideje, és a Ptk. 326. § (1) bekezdése szerinti 5 éves elévülési időt ettől az időponttól kellene számítani. A hibás teljesítés jelenti a kárt, így a kár bekövetkezte, a szerződés teljesítésének ideje, azaz 1997. április 30-a. Ettől az időponttól számítva az 5 éves elévülési idő 2002. április 30-án lejárt. A Ptk. 326. § (2) bekezdése értelmében az elévülés nyugszik mindaddig, amíg a jogosult menthető okból nem érvényesítheti igényét, akkor is, ha az elévülési idő már eltelt. A hiba felismeréséig, azaz 2005. júniusáig az elévülés nyugodott, és a felperes 2005. júniusától számított 1 évig érvényesíthette a kártérítési igényét az alperesekkel szemben, arra pedig a 2006. június 1-jei keresetindítással sor került.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a felperes jogelődei és a II.r. alperes között fővállalkozói szerződés (Ptk. 401. §) jött létre, mert ez a szerződés tartalmából aggálytalanul megállapítható. A II.r. alperes nem csupán műszaki ellenőrzésre vállalt kötelezettséget. A II.r. alperes kötött szerződést a tervek elkészítésére és a kivitelezés megvalósítására is. A II.r. alperes tehát mind a tervezők, mind a kivitelező hibátlán teljesítéséért felel a Ptk. 391. § (3) bekezdése alapján úgy, mintha a munkát saját maga végezte volna el.

A másodfokú bíróság a II.r. alperes által a fellebbezéshez csatolt a volt műszaki igazgatótól származó nyilatkozatot figyelmen kívül hagyta, mert a Pp. 235. § (1) bekezdése e nyilatkozat felhasználását nem teszi lehetővé. E nyilatkozatot ugyanis a II.r. alperes az elsőfokú eljárásban már beszerezhetette volna.

A másodfokú bíróság egyetért a II.r. alperessel abban, hogy vizsgálni kellett azt, hogy a felperes jogelődei az épület felújítása, átalakítása, bővítése kapcsán teljes körű külső-, belső-, függőleges és vízszintes szigetelésre és teljes körű szivárgó rendszer építésére vonatkozó megállapodást kötöttek-e. E körben a bizonyítás a felperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében.

Az árazatlan költségvetés tételeiből, azok anyagköltségéből és díjtételéből, a vállalkozói díj összegéből és abból, hogy a belső tartófalak és válaszfalak injektálásos szigetelésére nem került sor, a másodfokú bíróság arra vont le következtetést, hogy a II.r. alperes, illetve az I.r. alperes nem vállalt teljes körű szigetelési és szivárgó építési munkákat, hiszen e munkák teljes körű elvégzése a régi épületben nyilvánvalóan sokkal magasabb vállalkozói díjon lehetett volna elvégezhető 1996-97-es árszinten is, mint amit az árazatlan költségvetés tartalmaz. Erre vonható következtetés az árazatlan költségvetési tételek és a Dr. Páldeák Márta szakvéleményében foglalt költségvetési tételek összevetéséből is. Részlegesen megrendelt szigeteléstől nyilvánvalóan nem várható ugyanaz az eredmény, mintha teljes körű szigetelésre került volna sor.

A perben beszerzett szakvélemények és a felperes által beszerzett magánszakértői vélemények alapján az egyértelműen megállapítható, hogy a külső szigetelés, illetve a szivárgó elkészítése hibás, amelyért az I.r. alperest a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján, a II.r. alperest a Ptk. 310. § alapján kártérítési felelősség terheli.

Az alperesek a perben nem bizonyították, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy jártak volna el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A II.r. alperes az I.r. alperes tevékenységéért úgy felel, mintha azt saját maga látta volna el, tehát nem védekezhet eredményesen azzal, hogy a szakcég kiválasztásával úgy járt, el ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, mint fővállalkozónak pedig észlelnie kellett volna azt, hogy az I.r. alperes hibásan teljesített.

A felperes a hiba felismerésétől számított elévülési időn belül a keresetét előterjesztette a bíróságon, igényérvényesítési késedelem nem terheli, így nem felelős a közlés késedelméből eredő kárért {Ptk. 306. § (4) bekezdés}.

A hiba javítási költsége a teljesítéskori árszinthez képest jelentős mértékben megnövekedett, a javításkori árszinten számított javítási költség után járó késedelmi kamat összegét a 2010-es árszinten számított javítási költség összege jelentősen meghaladja, a Ptk. 301. § (4) bekezdése alapján pedig a jogosult követelheti a késedelmi kamatot meghaladó kárát, így a másodfokú bíróság a külső szigetelési munkák javítási költségének 2010-es árszinten számított költségét fogadta el kárként Dr. Páldeák Márta szakvéleményének számításait figyelembe véve.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes által részlegesen és eredménytelenül elvégzett javítási munka nem minősül okszerű és szükséges javításnak, hiszen a javítás nem szüntette meg a nedvesedést, a felperes akkor járt volna el helyesen, ha már akkor megfelelő szakember bevonásával tárja fel a hiba okát, és végeztet ennek megfelelő javítást. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság álláspontja szerint indokolatlan a 900.000 Ft-os javítási költség II.r. alperesre történő áthárítása.

A vállalkozó a szerződés teljesítése során a Legfelsőbb Bíróság XXXII. sz. Polgári Elvi Döntésének a) pontjában kifejtettek szerint köteles eljárni, azonban ennek azért - a műszaki elvárhatóság feltételeire figyelemmel - a megrendelés határt szab.

Elfogadva azon felperesi hivatkozást, hogy a felújítás során az alagsori helyiségekben funkcióváltás következett be, amit az alperesek közti szerződés költségvetésének tartalma is igazol, ez azonban nyilván csak azt jelenti, hogy annak olyan feltételeknek kell megfelelni, amit a megrendelés műszaki tartalma takar.

Márpedig az nem vitás, hogy csak az épület külső szigetelését írta elő a költségvetés, vagyis a jogelőd megrendelő a funkcióváltást figyelembe véve is, csak ezt tartotta szükségesnek.

A szakvélemény szerint nem vitás, hogy ennek az alperesek által választott műszaki megoldása és kivitelezése sem volt megfelelő, és így a szakértő kellő indokkal számolta el ennek teljes javítási költségét 2010-es áron 20.818.923 Ft-ba.

Az épület belső szigetelése és ennek megfelelő kialakítása azonban a szerződésben nem szerepel, azért az alperesek a felperesi jogelőd felé díjat nem is számoltak fel. A hivatkozott XXXII. sz. Elvi Döntésnek nem lehet olyan kiterjesztő értelmezést adni, hogy a vállalkozó ilyen terjedelmű munkát megrendelés nélkül is köteles lett volna elvégezni akkor, amikor maga a Páldeák-féle szakvélemény is utal rá, hogy az épület eredeti funkciója pince volt, és ezt kellett átalakítani, de a szerződés szerint csak a külső szigetelés kialakítása mellett.

Indokolatlan és túlzott is a szakértő által a javítások után visszamaradt értékcsökkenésre tett megállapítása. Nem kellően megalapozott az ingatlanforgalmi értékére tett 192 millió Ft-os ármegállapítás, és az sem, hogy ilyen nagy volumenű javítás után, amikor nem is új épületről van szó, miért maradna vissza értékcsökkenés.

Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a marasztalás jogi alapja mindkét alperes esetében kártérítés. Így felmerül a felperes kárenyhítési kötelezettsége is. Ilyen értékű ingatlan vásárlás esetén minden bizonnyal elvárható lett volna az épület korára, időközi átalakítására, felújítására figyelemmel, hogy a vevő megfelelő szakember bevonásával egyrészt az időközi átalakítását, azok funkcióját, műszaki tartalmát, a felújítás terjedelmét tisztázza és ellenőrizze. Ez a felperes részéről megfelelő mértékben nyilván nem történt meg, hisz ez esetben a felújítási szerződésben foglalt szigetelési munkanemek és azok értékéből is következtetni lehetett volna azok terjedelmére, és a nem megfelelő műszaki megoldásra.

Mindezeket figyelembe véve a másodfokú bíróság a Ptk. 340. §-ára utalva kártérítésként csak a külső szigetelés 2010. évi árszinten számolt javítási költséget találta elfogadhatónak, és a marasztalást ezen összegre szállította le, mely rendelkezés az egyetemleges marasztalásra figyelemmel a Ptk. 337. § (1) bekezdése alapján az l.r. alperesre is kiterjed.

A leszállított marasztalás következménye, hogy az előlegezett költségeket is figyelembe véve, a másodfokú bíróság a felperes javára megítélt elsőfokú részperköltséget is ennek arányában csökkentette.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtett indokokra figyelemmel részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel.

A fellebbezési eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2011. október 7.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő