



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

dr. Izsák Orsolya ügyvéd (1072 Budapest, Klauzál tér 16.) által képviselt
() **I. rendű felperesnek**
() **II. rendű felperesnek**

dr. Juhász Gabriella ügyvéd (1054 Budapest, Szemere utca 19.) által képviselt
() **alperes ellen**

szerződészegés miatt indított perében meghozta az alábbi

R É S Z Í T É L E T E T :

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 454.925,- (Négyszázötvennégyezer-kilencszázhuszonöt) forintot, ezen összeg után 2005. január 14. napjától a kifizetésig járó, a mindenkori késedelemmel érintett félét megelőző félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamat mértéke szerinti kamatot.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet 4 példányban a Fővárosi Bírósághoz címezve jelen bíróságnál kell benyújtani.

Tájékoztatja a bíróság a peres feleket, hogy a fellebbezési határidő lejárta előtt közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre vonatkozik, illetve a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, bármelyik fél kérheti, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kettőszázezer forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az első fokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok

előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

INDOKOLÁS

A bíróság a peres felek előadásai, a csatolt okiratok, valamint _____ igazságügyi szakértő véleménye alapján a következő tényállást állapította meg:

A felperesek és az alperes 2004. április 27. napján ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, melynek alapján a felperesek mint vevők megvásárolták az alperestől mint eladótól a Budapest, _____ ker. _____ helyrajzi szám alatti, természetben az _____ Budapest, _____ szám alatti belterületi ingatlanon a tetőtér 7. számú, _____ helyrajzi szám alatti lakást a közös tulajdonhoz tartozó 1064/10000 közös tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányaddal 16.720.000,- forint vételár ellenében. A társasházat az alperes építette saját kivitelezésben. A felperesek a feni lakóingatlant 2004. december 8. napján birtokba vették, azonban műszaki átadás-átvétel nem történt. A teljes vételár kiegyenlítésére a felperesek részéről 2005. január 14. napján került sor.

A felek 2004. június 30. napján adásvételi előszerződést kötöttek a fenti szám alatti társasház ingatlan teremgarázsában található, a műszaki terveken 6. számmal jelölt kocsibeálló tekintetében, melynek alapján a felperesek mint vevők megvásárolták az alperestől mint eladótól a megjelölt kocsibeállót 1.500.000,- forint vételár ellenében. A kocsibeálló teljes vételárának kiegyenlítésére a felperesek részéről 2004. június 28. napján került sor.

Az ingatlan adásvételi szerződés 21. pontja, valamint a kocsibeálló tekintetében kötött adásvételi előszerződés 19. pontja értelmében az alperes, mint eladó kijelentette, hogy az adásvételtárgyát képező ingatlant az építésügyi jogszabályok és az egyéb hatályos előírások szerint építi, illetve építteti fel.

A felperesek a lakás birtokbavételét követően építési és szerelési hibákat észleltek a perbeli lakásban és a társasházhoz tartozó teremgarázsban, valamint annak gépkocsi bejárójában, melyről az alperest szóban tájékoztatták, és felszólították a jelzett hibák kijavítására. A felperesek 2005. december 4. napján kelt hibajegyzékkel ismételten tájékoztatták az alperest az álláspontjuk szerint fennálló hibákról. Ezt követően az alperes részéről csak 2006. április 1. napján jelentek meg a perbeli ingatlan jelzett hibáinak megvizsgálása céljából. Az alperes a hibajegyzék egyes tételeit elismerte, az elismert tételek kijavítását el is végezte, azonban a kijavítás a felperesek álláspontja szerint ismét nem megfelelő minőségben valósult meg.

A felek – a per megindítását követően – 2006. december 7. napján közös szemlét tartottak a perbeli ingatlanban, valamint a hozzá tartozó garázsban hibalista felvétele céljából, melyen a felperesek személyesen, az alperes és a kivitelező képviselője útján, valamint a felek jogi képviselői voltak jelen. A felek a helyszíni szemlérről jegyzőkönyvet vettek fel. Az alperes képviselője a felperesek kifogásait csak részben fogadta el, az elismert hibák kijavítását 2007. március 30. napjáig kijavítani vállalta, így nem került sor a felek között megegyezésre a hibák kijavítását illetően.

Az ingatlanhoz tartozó teremgarázs gépkocsi bejárójának rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében a Budapest Főváros kerületének Önkormányzata előtt . Szám alatt fennmaradási és továbbépítési engedély kiadása iránt hatósági eljárás, a Budapesti X X ., X X I. és XXIII. kerületi Bíróság előtt pedig a fent említett építésügyi hatósági eljárás kapcsán jognyilatkozat pótlása iránt . szám alatt per van folyamatban.

A felperesek módosított és az első kereseti kérelmük vonatkozásában leszállított keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perben kirendelt szakértő által szakvéleményében a lakás javíthatónak talált hibái tekintetében 346.925,- forint javítási költség, valamint 90.000,- forint + ÁFA árleszállítás, és ezen összeg után 2005. január 14. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Felperesek ezen kereseti kérelmük jogcímeiként a Ptk. 306. § (1) bekezdésének b) pontjára, és a 306. § (3) bekezdésére hivatkoztak.

Kérték továbbá, hogy a bíróság hozza létre a perbeli ingatlanhoz tartozó teremgarázs beállóhely tekintetében az adásvételi szerződést – a felek által megkötött előszerződéstől eltérő tartalommal – 600.000,- forint árleszállítás figyelembe vételével. Az árleszállításra tekintettel kérték az alperes kötelezését az értékcsökkenésként megállapított 600.000,- forint visszafizetésére.

Felperesek második kereseti kérelmük jogcímeiként a Ptk. 208. § (3) bekezdésére hivatkoztak.

A felperesek kérték, hogy kötelezze a bíróság az alperest a hibás teljesítésével okozott 900.000,- forint kár megtérítésére.

A harmadik kereseti kérelmük jogcímeiként a felperesek a Ptk. 310. §-át jelölték meg.

Előadták a felperesek, hogy az ingatlanban fennálló hibákat, valamint azoknak az alperesi teljesítéssel való okozati összefüggését a perben kirendelt szakértő megállapította, megjelölve azok kijavításának költségét, illetve a ki nem javítható hibák folytán előállt értékcsökkenés mértékét. Vitatták a felperesek az alperes azon állítását, hogy a szakértői véleményben felsorolt hibák kijavításra kerültek volna. Az őket ért kár vonatkozásában előadták, hogy a teremgarázs rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, így gépjárműveik elhelyezéséről saját költségükön kellett gondoskodniuk, valamint a gépjármű elhelyezési lehetőség hiánya folytán a lakásuk értéke is csökkent.

Az alperes a felperesek keresetének elutasítását kérte vitatva annak jogalapját és összecszerűségét. Előadta, hogy álláspontja szerint a felperesek első kereseti kérelme szerint követelt kijavítási költség és árleszállítás megalapozatlan, mivel a hibák nagy részének kijavítása megtörtént. Hivatkozott arra, hogy az épület újnak számít, így mozog, és ennek következtében esztétikai hibák jelentkezhetnek a falakon és a mennyezeten. Vitatta továbbá a perben kirendelt szakértő által alkalmazott számítási módszerek helyességét tekintettel arra, hogy a szakértő nem jelölte meg, mi képezi annak számítási alapját.

A második kereseti kérelemmel kapcsolatban előadta, hogy az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyt adott ki a teremgarázs vonatkozásában, így az álláspontja szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas, mivel a korábbi hibák kijavítása megtörtént. A teremgarázs tekintetében beállott értékcsökkenés összegét véleménye szerint a garázs továbbépítési és fennmaradási engedélye iránti kérelme építésügyi hatóság általi jogerős elbírálásáig nem lehet meghatározni.

A harmadik kereseti kérelem vonatkozásában kifejtette, hogy a felpereseket nem érte olyan kár, amelyet az alperes okozott, illetve amely a szavatossági igény kielégítésén túlmenően fennállna.

Tekintettel arra, hogy a lakás építésének hibás teljesítésével kapcsolatos kereseti kérelem vonatkozásában a bíróság lefolytatta a bizonyítási eljárást, és e tekintetben egyéb bizonyítási indítvány nem volt a felek részéről, a bíróság a **Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény** (a továbbiakban: Pp.) **213. § (2) bekezdése** alapján részítélettel döntött e kereseti kérelem felől.

A felperesek első kereseti kérelme alapos.

A **Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény** (a továbbiakban: Ptk.) **305. § (1) bekezdése** értelmében olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A **Ptk. 306. § (1) bekezdése** meghatározza, hogy hibás teljesítés esetén a jogosult

a) elsősorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget;

b) ha ~~sem kijavításra sem kicserélésre~~ nincs joga, vagy ~~ha a kötelezett a kijavítást~~ illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének a (2) bekezdésben írt feltételekkel nem tud eleget tenni – választása szerint – megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

A **(2) bekezdés** szerint a kijavítást vagy kicserélést – a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel – megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül kell elvégezni.

A **Ptk. 306. § (3) bekezdés** alapján ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja.

A szavatossági igények közül a jogosult választhat. A jogosult választási joga azonban főszabályként csak az azonos szinten szabályozott szavatossági jogok között áll fenn, tehát a törvényben felsorolt szavatossági igények sorrendje egyben rangsort is jelentenek.

A peradatokból megállapítható, hogy a felperesek jótállási jogaiknak érvényesítése során a **Ptk. 306. § (1) bekezdésében** meghatározott sorrendet betartva jártak el. Először kijavítást kértek valamennyi fennálló hiba tekintetében, majd amikor ezt az alperes részlegesen megtagadta, illetve a hibákat csak részlegesen ismerte el, azt követően kérték megosztva a javíthatónak talált hibák tekintetében azok javítási költségének megtérítését, illetve a nem javítható hibák tekintetében értékcsökkenés (árleszállítás) megállapítását.

Az alperes 23. sorszám alatti beadványában úgy nyilatkozott, hogy a hibák kijavításának nagy része megtörtént, azonban a felperesi képviselő ennek megtörténtét nem ismerte el, előadta, hogy "nem felel meg a valóságnak, hogy a szakértői véleményben felsorolt hibák kijavításra kerültek" (24. sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal), ezt az alperesi képviselő nem vitatta. A perben kirendelt szakértő hibafelmérése is a felperesi álláspontot támasztott alá. Így megállapítható, hogy az alperes a szakértői véleményben megállapított hibák kijavítását az általa vállalt határidőn belül nem végezte el. Mindemellett az alperes nyilvánvalóan nem tud eleget tenni a **Ptk. 306. § (2) bekezdésében** írt feltételeknek, mert a 2006. december 7. napján az ingatlanban tartott közös szemlét követően az

elismert hiba tételek kijavítását is csak 2007. március 31. napjáig terjedő – azaz több mint 3 hónapos – határidőn belül vállalta. Mindezekből az következik, hogy a felperesek jogosultak voltak a kijavítható hibák tekintetében kijavítási költséget igényelni, illetve a nem javítható hibák tekintetében a törvényi szabályozás szerint a szavatossági jogok második lépcsőjében elhelyezett árleszállítást kérni.

A bíróság a kereseti kérelem jogalapjának és összecszerűségének megítéléséhez igazságügyi szakértőt rendelt ki, akinek szakértői véleményében foglaltakat aggálytalannak tartotta és ítélete alapjául elfogadta.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján a bíróság megállapította az alperes hibás teljesítését a lakás vonatkozásában, és meghatározta az ezzel összefüggésben keletkezett hibákat: a WC padlóburkolatának esztétikai hibái és az ott található ajtó takarólécének hiánya, a szellőző nem megfelelő kivezetése; a fürdőszobában a zuhanytálca nem megfelelő elhelyezése, az eredeti kád bekötésének hiánya, a falfestés repedései, a csempe fugázási hibái és az ennek okán jelentkező falpenészedés; az előszobában az elektromos kapcsolószekrény áramköreinek hibája, a gipszkarton illesztésének egyenetlensége, és a bejárati ajtóküszöb alatti fugakipergés; a gardróbban a páraelszívó bekötésének hiánya; a konyhában a gipszkarton illesztésének repedezettsége; a hálószobában a párkány bádoggal beépítési hibája; ezen hibák javítási költségeként 2004. évi árak szerint 301.675,- forintot, 2007. évi árakon számolva pedig 346.925,- forintot jelölt meg a szakértő. Továbbá a hálószobában és a nappaliban a falfestés esztétikai hibái, valamint a víz-, gáz-, fűtés-, és villamoshálózat megvalósulási tervének hiánya tekintetében az értékcsökkenés összegét 108.000,- forintban határozta meg a szakértő. A szakértői vélemény szerint a cirkófűtés automatikájának hibája a magas külső hőmérséklet nem volt megállapítható; a WC csempéjén található két fűréslyuk és az előszoba padlóburkolatán látható három zománcsérülés tekintetében nem volt megállapítható, hogy azokat ki okozta; az előszoba falának egyenetlensége vonatkozásában pedig hiba nem állt fenn.

A bíróság a korábban kifejtettek szerint elfogadta, hogy a felperesek jogosultak a javítható hibák tekintetében javítási költséget, illetve a nem javítható hibák tekintetében pedig árleszállítást igényelni. A javítási költséget a kijavítási munkák szakértő által megállapított költségével egyező mértékben határozta meg a bíróság a kijavítás elvégzésének várható időpontja szerint 2007. évi áron, 346.925,- forintban. Az értékcsökkenés összegét pedig az árleszállítás céljának – a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti egyenértékűség biztosításának – és a szakértő által előadottaknak megfelelően a szerződéskötés időpontjának megfelelően 108.000,- forintban határozta meg.

A bíróság nem fogadta el az alperesnek a szakértői véleményben alkalmazott számítási módszer és óradíjak vonatkozásában tett hivatkozását, mivel a szakértő pontosan megjelölte azokat a véleményében. Így hivatkozott a szakértő a véleményében az Építőipari Komplex Egységárgyűjteményre és a KSHI által kiadott árindexre. A szakértői vélemény alapjául szolgáló Egységárgyűjteményben feltüntetett árak az anyagköltséget és a munkadíjat együttesen tartalmazzák m² szerinti egységben, és ezeket az árakat szorozta be a szakértő a felmért felületek méretével a javítási költségek és az értékcsökkenés összegének meghatározásakor.

Az árleszállítás és a javítási költség a szerződés teljesítésekor, azaz a teljes vételár kiegyenlítésekor esedékes. Így az alperes a **Ptk. 301. § (1) bekezdése** alapján az ingatlan teljes vételára kiegyenlítését követően, azaz 2005. február 14. napjától számítva késedelmi kamatot is köteles fizetni a felperesek részére.

Pesti Központi Kerületi Bíróság

6

A fellebbezésről szóló tájékoztatás a **Pp. 233.§ (1) bekezdésén**, valamint a **256/A. § - 256/E. §** rendelkezésein alapul.

Budapest, 2008. január 14.



A kiadmány hitelélül: *[Handwritten signature]*

bíró