



Fővárosi Ítéletábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.478/2024/5.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

Benyócs Ügyvédi Iroda – ügyvéd neve1 ügyvéd

ügyvéd címe1

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

I.r. alperes címe

II.r. alperes II. rendű

II.r. alperes címe

Az alperesek képviselője:

Vigh és Kemenes Ügyvédi Iroda – ügyvéd neve2 ügyvéd az I-II. rendű alperes képviseletében

ügyvéd címe2

a fellebbezési eljárásban:

ügyvéd neve3 egyéni ügyvéd az I. rendű alperes képviseletében

ügyvéd címe3

A per tárgya: jótállási igény érvényesítése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 33.P.21.318/2021/80.

A fellebbezést benyújtó fél: I. rendű alperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 1.213.136 (egymillió-kétszáztizenháromezer-százharminchat) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes a módosított keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 74.550.169 forint és járulékai megfizetésére az I. rendű alperessel szemben jótállásra, a II. rendű alperessel szemben kellékszavatosságra alapította a követelését.

[2] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Ellenkérelmükben elsődlegesen a felperes keresetösségi, illetve igényérvényesítési jogának hiányára hivatkoztak, mivel nincs olyan társasházi közgyűlési határozat, amely alapján az eljárás megindításra kerülhetett. Érdemben pedig vitatták, hogy hibás teljesítés állna fenn.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 74.209.060 forintot és ezután 2021. május 5. napjától számított késedelmi kamatait, továbbá 6.511.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában megállapította, hogy az I. rendű alperes mint építető építési engedélyt kapott a település, utca neve utca helyrajzi szám1 alatti ingatlanon A, B, C, D, E. jelű épületekből álló, 51 lakásos lakóépület-együttesre. Az I. rendű alperes

építtető helyébe utóbb a II. rendű alperes lépett. Maga az építés a II. rendű alperes mint építtető és az I. rendű alperes mint kivitelező közreműködésével valósult meg. Az épületegyüttes a 2018. május 24. napján kelt határozattal kapta meg a használatbavételi engedélyt azzal, hogy a hátralévő befejező szakipari munkákat 2018. november 31-ig kell elvégezni. A kivitelezés során a tervekben szereplő hőszivattyú és tartályok tekintetében eltérés történt, a fűtés és melegvíz kapcsán beszerelt hőszivattyúk, a kapcsolódó tartályok, a garázsfödém szigetelése esetében hibás teljesítés történt, amely kihatással volt az egész lakópark működésére, használatára. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a bejelentett hibákat az I. rendű alperes jótállási kötelezettségének keretében, a II. rendű alperes a kellékszavatossági kötelezettsége keretében nem javította ki. Rámutatott arra, hogy az alperesek hibás teljesítésének tényét a felperesnek kellett bizonyítani, míg az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett, illetőleg nem az alperesek teljesítésére vezethető vissza. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette a peres felek által csatolt okirati bizonyítékokat, így a felperes által közjegyzői eljárásban beszerzett szakvéleményt és az I. rendű alperes által csatolt magánszakértői véleményt, illetve a felperes részéről csatolt magánszakértői véleményt, valamint azok kiegészítését. Az elsőfokú bíróság a magánszakértőket meghallgatta és mindezen bizonyítékok mérlegelésével tényként állapította meg, hogy az alperesek mint kivitelező és mint építtető készítették el a felperesi társasházhoz tartozó valamennyi lakóépületet. A per tárgyát a hőközpontok, melegvíz tartályok és a garázsfödém szigetelések képezték. Az alperes és a felperes által felkért magánszakértők azonosan állapították meg, hogy a garázsfödém szigetelése hiányos. A hőközpontok vonatkozásában az eredeti tervekben szereplő hőszivattyú helyett az eredeti terveken való változtatás után más típusú hőszivattyú került beszerelésre, amelyet tervezői jogosultsággal nem rendelkező személy készített. A beépített melegvíz tartályok típusa eltért a tervezettől. Mindkét szakértő megállapítása szerint a beépítésre került hőszivattyú alultervezett, nem volt alkalmas arra, hogy kellő fűtési energiát, illetve megfelelő melegvizet biztosítson, azt kellő hőfokra melegítse. Abban is egyetértettek a szakértők, hogy a tartályokon adattáblának kellene lennie, azonban a vizsgáltakon ez nem volt megfelelő. Sem a márkanév hőszivattyú, sem a tartályok nem feleltek meg a szabványban rájuk vonatkozó követelményeknek. Az elsőfokú bíróság teljes bizonyossággal megállapíthatónak tartotta az alperesi hibás teljesítést, mivel a beszerelt márkanév hőszivattyúk nem tudták teljesíteni a kívánt hőfokot sem a fűtés, sem a melegvíz tekintetében, tehát nem biztosították a szabványban írt feltételeket, nem feleltek meg az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló, az építéskor hatályos 7/2006. (V. 24.) TNN rendelet 6. § (2) bekezdés c) pontjának. A tartályok az ivóvíz minőség követelményeiről és ellenőrzési rendjéről szóló hatályban volt 201/2001. (X. 25.) Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdés első mondata által előírt bejelentés és a 12. § (1) és (3) bekezdése szerinti megfelelőségi jelölés feltüntetése nem történt meg. Az alperesek mentesülésre történt hivatkozása körében kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a hibás teljesítés nem a karbantartás hiányára vezethető vissza, miután a beszerelt hőszivattyúk nem tudták teljesíteni a jogszabály alapján elvártakat. A karbantartás hiánya még abban az esetben sem eredményezhette az alperesek mentesülését, ha a társasház ténylegesen elmulasztotta volna a karbantartást. Miután a megfelelő hőfokot a fűtés és melegvíz tekintetében a rendszer nem tudta biztosítani, így annak kijavítása mindenképpen szükségessé vált. A bizonyítékok alapján rámutatott arra is, hogy a felperes részére megfelelő tájékoztatást és a karbantartással kapcsolatos tennivalók közlésének hiánya miatt nem róható fel a karbantartás esetleges elmaradása, vagy nem megfelelő elvégzése. Egyébként sem került kétséget kizáróan igazolásra a megfelelő karbantartás elmulasztása. A szakértők megállapították a garázsszigetelés hiányát, így az alperesek hivatkozása a használatbavételi engedélyre, nem foghatott helyt. Az alperesek sem a pert megelőző felperesi felszólításokra, sem a perben nem ismerték el a hibás teljesítés tényét, a hiba kijavítását nem vállalták. Ezért az elsőfokú bíróság

megállapította, hogy a felperes jogszerűen tért át másik kellékszavatossági jogra és választotta, hogy saját maga javíttatja ki a hibát. Utalt az elsőfokú bíróság a Kúria 47. számú GK állásfoglalására. Az összecszerűség tekintetében a felperes által felkért szakértő megállapítása szerint a felperes által előterjesztett költségek igazoltak, elvégzendő feladattal arányosak, megfelelnek a kamara ajánlott díjazásának és a piaci áraknak, így 65.565.173 forintban határozata meg a hőközpontok és az ahhoz kapcsolódó szerelési munkák, valamint tartályok cseréjének költségét. A garázsfordém vonatkozásában 8.643.887 forintban állapította meg a kijavítási költséget. A szakvélemény alapján az elsőfokú bíróság azt is igazoltnak látta, hogy a felperes a szükséges javításokat végezte el, nem cserélte ki a hőszivattyúkat, csak a kapcsolást tette rendbe, illetőleg tartályokat cserélt és a garázsfordém szigetelését végezte el. A Ptk. 6:29. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel egyetemlegesen kötelezte az alpereseket. Az elsőfokú bíróság, mint szükségtelent mellőzte az alperesek tanúbizonyítási indítványát, mivel nem a karbantartás hiányára volt visszavezethető a felmerült hiba, ugyan ez okból mellőzte a cég3 Kft. megkeresését is. Megállapította, hogy a felperes a leszállított kereset vonatkozásában teljes egészében pernyertes lett, így a Pp. 84. § alapján határozott a perköltség viseléséről.

[4] Az I. rendű alperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, illetőleg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra új határozat hozatalára utasítását kérte. A fellebbezését elsődlegesen arra alapította, hogy a felperesnek nem volt keresetösségi joga. Rámutatott, hogy közgyűlési határozat jelenleg sem áll rendelkezésre, így az igényérvényesítési jog hiánya áll fenn. Utalt a Tht. 43. § (1) bekezdésre, a Kúria BH2015.191. eseti döntésében foglaltakra és arra, hogy nem jött létre a jelen peres eljárás megindítására vonatkozóan szerződés sem. Utalt az általa csatolt magánszakértői vélemény megállapítására. Fenntartotta, hogy a hőszivattyú nem megfelelő működése a karbantartás hiányára vezethető vissza, ez alapján pedig mentesülése áll fenn. Utalt arra is, hogy a hőközpont, valamint a tartályok megfeleltek a szerződésben, illetőleg jogszabályban előírtaknak. A garázs szigetelés vonatkozásában arra hivatkozott, hogy ha a szigetelés nem lett volna megfelelő, akkor nem kapott volna használatbavételi engedélyt. Hangsúlyozta, hogy sem felperesi felhívásra, sem a perben nem ismerte el, hogy hibásan teljesített volna, a hiba kijavítását vállalná. Az álláspontja az volt, hogy a társasház esetében az eredeti tervekkel megegyező, a megfelelő hőmérsékletet minden körülmények között biztosítani képes, szabályosan megterveztetett hőszivattyú került beépítésre. Sételmezte bizonyítási indítványai elutasítását. Indítványozta és szükségesnek tartotta a megnevezettek tanúkénti meghallgatását a körben, hogy a karbantartás hiányára volt visszavezethető a felmerült hiba. Ugyancsak fenntartotta a cég3 Kft. megkeresésére irányuló indítványát. Kifogásolta, hogy a bizonyítási indítványai fogantatásának hiányában elzárta az elsőfokú bíróság az érdemi védekezéstől, ami az ítélet hatályon kívül helyezését teszi indokolttá. Hivatkozott a BH2017.407. eseti döntésre, amellyel megítélése szerint szintén szembe megy az elsőfokú bíróság határozata. Ugyancsak hivatkozott az 1/2012. (VI. 21.) PK véleményre, a felperes bizonyítási terhére. A hibás teljesítés körében utalt a Ptk. 1:4. § (1) és (2) bekezdésére, amelyeket szintén megsértett a döntésével az elsőfokú bíróság. A GK 47. számú állásfoglalás felhívásával kiemelte, hogy a saját költségre történto kijavítás szigorúan kizárólag indokolt mértékben lehetséges igényelni. Mely feltétel a jelen esetben nem állt fenn. Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt, így a Pp. 279. §-át, illetve 346. § (4) bekezdését is megsértette. Megítélése az volt, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat rendkívül egyoldalúan, szubjektív módon értékelte és mérlegelte. Eltorzította a tanúk nyilatkozatai, pontatlanul, valós nyilatkozatoktól eltérően rögzítette és értékelte. Az ítélet pedig nem tartalmazza a tényeket, illetőleg részben iratellenesen, részben a valósággal

ellentétesen, részben eltorzított módon, egyoldalúan és szubjektív módon. Így a Pp. 381. § alapján az ítélet hatályon kívül helyezése indokolt.

[5] A felperes a fellebbezési ellenkérelmébe az ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy ténylegesen nem a keresetösségi jogát vitatja a fellebbezés, hanem a törvényes képviselőjének meghatalmazását a jelen peres eljárás megindítására. E körben hivatkozott a társasház határozat száma számú határozatára, amely kifejezett felhatalmazást adott a peres eljárás megindítására. Ezen túlmenően a Tht. 50. § (1) bekezdésére is, valamint a BH2015.191. számú döntés alkalmazhatatlanságára utalt. Miután a társasház közgyűlése döntött a peres eljárás megindításáról, irrelevánsnak tartotta a közös képviselő képviseleti jogának vitatását. Hangsúlyozottan kiemelte az alperes megbízásából eljáró szakértő megállapításait, illetőleg a mindkét fél által indítványozott magánszakértő következtetéseit. Ezek alapján pedig súlytalannak tartotta az alperesi fellebbezési állítást, hogy a karbantartás elmaradása lenne a hibajelenségek oka. Miután mindkét szakértő egymással összhangban és aggálytalan állapította meg, hogy a mélygarázs földmőn nem került elhelyezésre a jogszabály által előírt szigetelés, így a használatbavételi engedély kiadása irreleváns. Fenntartotta, hogy az általa elvégeztetett kijavítási munkálatok szükségesek és elégségesek voltak, költségük összhangban volt a piaci árral. Kiemelte, hogy alperesek a hibátlan teljesítésre vonatkozó bizonyítási kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni, az általa megfizetett kijavítási költségek összecszerűségét szakvélemény alátámasztotta figyelemmel arra, is alperesek a hiba kijavítását nem vállalták. E körben hivatkoztak a 2021. május 17-i helyszíni bejárású jegyzőkönyvben foglaltakra, arra, hogy az alperesek, illetőleg az cégll a hiba kijavítását nem vállalta, így a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontjának megfelelően tért át az érvényesített szavatossági igényére.

[6] A fellebbezés nem alapos.

[7] Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendő alperes élt fellebbezéssel, ezért a Pp. 358. § (5) bekezdés alapján a Pp. 370. § (1) bekezdésére is figyelemmel e fellebbezési kérelem korlátai között bírálta felöl az elsőfokú ítélet megalapozottságát.

[8] A másodfokú bíróság megjegyzi, hogy az I. rendő alperes a fellebbezéséhez új jogi képviselője meghatalmazását csatolta, azonban az elsőfokú eljárásban eljáró jogi képviselőjének a meghatalmazását nem vonta vissza, ezért úgy tekintette, hogy a fellebbezési eljárásban az I. rendő alperest két jogi képviselő képviselte.

[9] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes az I. rendő alperessel mint kivitelezővel szemben jótállásra alapított igényt érvényesített, a felperes által jelzett fennálló hibákat az I. rendő alperes nem javította ki, ezért a felperes jótálláson alapuló követelését az jelen per útján keresettel érvényesítette.

[10] A felperesi társasház a Tht. 3. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetsz, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A Tht. 50. § (1) bekezdése kimondja, a közös képviselő jogosult a közösség képviselésének az ellátására a bíróság előtt.

Mindezek alapján a társasház keresetindítási jogosultsága fennállt, a társasház nevében a közös képviselő eljárásra törvényileg felhatalmazott. Az I. rendű alperes a fellebbezésében a felperes keresetindítási jogosultságának hiányára hivatkozott, azonban tartalmilag a felperesi közös képviselő képviseleti jogát kérdőjelezte meg. A fentiekben felhívott törvényi rendelkezések értelmében a társasháznak a közös tulajdonnal kapcsolatban, a közös építményrészeket érintő kellékhány, hibás teljesítés okán jótállásra alapítottan keresetindítási jogosultsága, aktív perbeli legitimációja fennállt. Ugyancsak a fenti törvényi rendelkezések alapján a társasház közös képviselője jogosult a társasház képviseletét ellátni a bíróság előtt, azaz a jelen perben is. Minderre figyelemmel az I. rendű alperes nem tehette vitássá, hogy a közös képviselőnek a társasház közgyűlésétől volt-e felhatalmazása a perindításra. Ugyanakkor a felperes az elsőfokú eljárásban csatolta a társasház közgyűlésének határozatát, amelyben felhatalmazták a közös képviselőt a hibákkal kapcsolatos eljárásra, az esetleges perindításra is. Ennek alapján pedig minden alapot nélkülöz az I. rendű alperesnek a felperesi keresetösségi jogot vitató fellebbezési érvelése.

Az I. rendű alperes hivatkozott a BH2017.407. eseti döntésre is, azonban az nem volt a perbeli jogvitára figyelembe vehető, mivel gazdasági társaságra vonatkozik, a jelen esetben pedig a felperes társasház, amelyre nem a Gt., hanem a Tht. szabályai voltak alkalmazandók.

[11] A jogvita érdemi elbírálásához szükséges bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta, a további bizonyítást szükségtelennek tartotta, amellyel a másodfokú bíróság is egyetértett. A szakértői vélemények, így az alperes által felkért szakértő is – egyezően – a kellékhányakat és a hiba okát egyértelműen meghatározták, továbbá nem vezették vissza a karbantartás esetleges hiányára. A szakértői vélemények egyezők voltak abban a tekintetben, hogy a kereset tárgyát képező garázsfedém szigetelése hányos, a hőközpont hőszivattyúja alultervezett, nem volt alkalmas arra, hogy kellő fűtési energiát és melegvizet biztosítson, továbbá a melegvíz tartályokon adattábla nem volt felelhető, nem kerültek bejelentésre, és így ezek nem feleltek meg a rájuk vonatkozó jogszabályoknak és szabványnak sem. Az alperes által felkért szakértő véleménye a hibák, hányosságok tekintetében megegyezett a felperes által felkért szakértő véleményével, a szakértőket az elsőfokú bíróság meghallgatta, amelynek eredményére is tekintettel megalapozott ténymegállapítást tett a hibák, hányosságok tekintetében, és így alappal vont következtetést az I. rendű alperes jótállási felelősségének fennállására.

[12] Az I. rendű alperes a mentesülés körében a karbantartás hiányára hivatkozott, azonban a szakértők a hibák okát nem a karbantartás hiányára vezették vissza, hanem a szerződés teljesítésekor fennálló okokra. A karbantartás esetleges hánya nem eredményezhette a rendszer már a teljesítéskor fennállott hányosságát, a hőszivattyú elégtelen teljesítményét, de a melegvíztartály regisztrációjának hányát sem. A rendelkezésre álló adatok alapján egy ideig volt karbantartás, annak későbbi elmaradása azonban a fentiekre tekintettel nem hathatott ki a szakértők által megállapított hibákra, azok jelentkezésére, okára, ezért a karbantartás körében tett bizonyítási indítványok fogatosítása szükségtelenek voltak,

mivel az I. rendű alperes mentesüléséhez vezető tényeket, szakmai megállapítást nem eredményezhettek.

[13] A garázsszigetelés hiányossága tekintetében is egyezők voltak a szakvélemények. A használatba vételi engedély megléte önmagában nem zárja ki a hibás teljesítést. A használatba vételi engedély kiadásának jogszerűsége, annak feltételeinek fennállta nem képezhetette a jelen peres eljárás tárgyát. A használatba vételi engedély tényére alapítottan sem állhatott fenn az I. rendű alperes mentesülése.

[14] Az I. rendű alperes sem a peres eljárást megelőzően, sem a peres eljárás során nem ismerte el hibás teljesítésének tényét, a hibák kijavítását nem vállalta. Az I. rendű alperes a fellebbezésében is megismételte ezen nyilatkozatait, a fellebbezésében kihangsúlyozta, hogy sem a felperes felhívására, sem a perben nem ismerte el, hogy hibásan teljesített volna, hogy a hiba kijavítását vállalná. Az I. rendű alperes ezen saját nyilatkozataira tekintettel volt alaptalannak tekinthető a felperes másik kellékszavatossági jogra történt áttérésének vitatása. Az I. rendű alperes által felhívott 1/2012. (VI.21.) PK. vélemény és GK. 47. állásfoglalásban írtak alapján éppen az I. rendű alperes elismerésének és kijavítás vállalásának hiánya alapította meg a felperes azon jogosultságát, hogy a hibákat maga javíttassa ki, és a kijavítási költségét érvényesítse a jelen perben.

[15] A fentiek kiemelésével az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a hibás teljesítés tényét és ennek alapján az I. rendű alperest a jótállási kötelezettségére figyelemmel alappal marasztalta: Az I. rendű alperes fellebbezés a kijavítás költségeit érdemben nem támadta, miként a késedelmi kamatfizetési kötelezettséget és annak mértékét sem. Ezért ez utóbbiakat a másodfokú bíróság nem érinthette.

[16] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a felperes és az alperes által felkért szakértők véleménye a hibák fennállása és oka tekintetében összhangban volt, egyértelmű megállapításokat és szakmai következtetéseket tettek. A felperes bizonyítási kötelezettségének eleget tett. További bizonyítás nem lett volna alkalmas a szakértői megállapítások megdöntésére, illetve kétségesse tételére. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 279. § szerint mérlegelte, iratellenes megállapításokat nem tett, a bizonyítás eredményének felülmérlegelésére indok nem volt. Az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértés nélkül hozta meg érdemi döntését. Ezért a Pp. 381. § alkalmazására alap nem volt.

[17] A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettek alapján az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdés értelmében helybenhagyta, lényegében indokai alapján a Pp. 386. § (4) bekezdésre is figyelemmel.

[18] Az I. rendű alperes fellebbezése eredménytelen volt. A felperes a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. §-a alapján számította fel költségét. A költségfelszámítás alapján az IM. rendelet 3. § (2) (5) bekezdés szerint állapította meg az ítéltábla az ügyvédi munkadíjat és a Pp. 82. §, 83. § (1) bekezdés szerint határozott a másodfokú perköltségről.

Budapest, 2024. november 12.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Örkényi László s.k.
bíró