

Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.005/2021/16.

A felperesek:

Felperes2 (Cím3)II. rendű;

Felperes3 (Cím4) III. rendű;

Felperes4 (Cím5) IV. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Szmák Krisztián ügyvéd (cím11)

Az alperesek:

Alperes1 (cím12, I. rendű;

Alperes2 (cím12 II. rendű

Az alperesek képviselője:

ügyvédi iroda (Cím10)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő felek:

I.,II. rendű alperesek által (32. sorszám alatt)

A per tárgya:

szavatosság, kijavítási költség megtérítése, kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

9.P.20.288/2020/31. számú ítélet

V é g z é s

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban a felpereseknek 566.000 (ötszázhatvanhatezer), az alpereseknek 2.922.841 (kettőmillió-kilencszázhuszonkettőezer-nyolcszáznegyvenegy) forint másodfokú perköltsége merült fel.

A végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] A felperesek leszállított kereseti kérelmükben elsődlegesen kellékszavatosság jogcímén a Ptk. 6:159. § (1) bekezdése és a (2) bekezdés b) pontja alapján bruttó 27.956.317 forint kijavítási költség, annak 2016. április 2. napjától számított késedelmi kamata, továbbá a Ptk. 6:166. § (1) bekezdése alapján 324.200 forint közjegyzői díjból, valamint szakértői díjból álló, a

szavatossági jogi igény érvényesítésével kapcsolatban felmerült költség megfizetésére kérték egyetemlegesen az alpereseket kötelezni. Másodlagosan hibás teljesítéssel okozott kár jogcímén a Ptk. 6:174. § (1) és (2) bekezdése alapján 28.280.517 forint kijavítási költség és a perindítást megelőzően az igényérvényesítéssel kapcsolatban felmerült költség, ebből 27.956.317 forint tőke után 2016. április 2. napjától, 324.200 forint után 2017. szeptember 15. napjától késedelmi kamat megfizetésére kérték egyetemlegesen az alpereseket kötelezni. Bejelentették, hogy az egyes gazdaságosan, illetőleg egyáltalán nem javítható hibákkal felmerülő értékcsökkenéssel kapcsolatos követelésüket nem tartják fenn.

[2] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, vitatták az elsődleges és másodlagos kereset jogalapját és összecszerűségét.

[3] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az alpereseket kötelezte, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a II.,III.,IV. rendű felperesnek 28.280.517 forint tőkét, ebből 27.956.317 forint után 2016. április 2. napjától késedelmi kamatot, valamint 1.746.420 forint perköltséget. Kifejtette, hogy a felpereseknek azt a tényállításukat kellett bizonyítaniuk, hogy teljesítés időpontjában az alperesektől megvásárolt ingatlan nem felelt meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek, e bizonyítási kötelezettségüknek szakértői bizonyítás útján eleget tettek. Rögzítette, a felperesek más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményét kérték felhasználni, az alperesek nem voltak attól elzárva, hogy e szakvéleményt vitássá tegyék, hivatkozzanak arra, hogy az aggályos, azonban e lehetőséggel nem éltek. Az alpereseknek - ezzel szemben - a felelősségük kimentése körében azt kellett bizonyítaniuk, hogy a II. rendű felperes, valamint a III.,IV. rendű felperes jogelődje a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy ismernie kellett, illetve a birtokba lépéskor az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, a hibák a felperesi nem megfelelő használat következtében jelentkeztek. Az alperesek tanúk meghallgatásával és magánszakvélemény csatolásával kívánták e tényeket bizonyítani. Az általuk meghallgatni kért kivitelezők és a tervező azonban e körülményekre nyilatkozni nem tudnak, ezért meghallgatásuk szükségtelen, magánszakértői vélemény benyújtására a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXIII. törvény (Pp.) 306. § (3) és (4) bekezdése folytán, a felperes, mint bizonyító fél választására tekintettel – aki más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének felhasználását indítványozta – nincs lehetőség. Az alperesi hibás teljesítéssel összefüggésben felmerült kijavítási költséget – a szakvélemény alapján – bruttó 27.956.317 forintban állapította meg, ezen kívül elfogadta a felperesek számlával igazolt, a szavatossági jog érvényesítésével kapcsolatban felmerült költségét.

[4] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, kérték a Pp. 369. § (3) bekezdése alapján az ítélet anyagi jogi, illetve eljárásjogi felülbírálatát és a kereset teljes elutasítását. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:157. §, 6:159. § és a 6:166. § rendelkezéseit jelölték meg. Kifejtették, hogy az ítélet alapját képező szakvélemény aggályos, valótlan ténymegállításokat tartalmaz, szakszerűtlen, a felperesek érdekeit támogató. A szakértő például az emelet feletti mennyezeti vakolat leverése javítási költségét a 109,7 m² helyett 235,57 m²-rel számolta, a fényképek szerint nem lett lezerve, nem lett újra vakolva a mennyezet. Az emeleti acélkorlátot a felperesek az ingatlan megtekintésekor látták, sok száz házon alkalmazzák, amennyiben leszedték, úgy jelentős értékkel rendelkeznek, amit a szakértő nem számolt el. A külső travertin burkolólapok leszedése is indokolatlan volt, amellet az törés nélkül leszedhető és számottevő érték, nem volt egyetlenegy lap se meglazulva, nem volt balesetveszélyes, javítása nem volt indokolt, a felperesek egyszerűen vakolt burkolatot akartak. Az emeleti terasz tolóajtó is hibátlan volt, más okból cserélték azt le a felperesek. A szakértő nem ismerte el azt a tényt, hogy a második szakértői szemlekor az ingatlan már nem az adásvételkori ingatlan volt, a felépítményből a felperesek egy többlakásos ingatlant, más célú hasznosítással, külön lakrészszel alakítottak ki, áthelyezték a bejáratot, nyilván a külső

burkolatot is emiatt kellett lebontani. A szakértő elfogadta a felperesi kivitelező nyilatkozatát, árajánlatát, azt – mindenféle szakmai indokolás nélkül – kijavítási költségként vette figyelembe. Az adásvétel tárgya egy rendeltetésszerű használatra alkalmas nyaralóépítmény volt, a felperesek az észlelt hibákat nem jelezték az alperesek felé, nem kérték azok kijavítását, az igényeik szerinti átépítés költségeit kívánják az alperesekkel megfizettetni. Az elsőfokú bíróság számtalan olyan hibát, annak javítási költségét számolt el az alperesek terhére, melyeket a felperesek az eljárás során meg sem jelöltek, csupán a szakvélemény rögzíti, mint elkészült javítást, ami nem bizonyítja az alperesi hibás teljesítést. Az alperesek ellenkérelmükben vitatták a hibás teljesítés tényét, indokolatlannak tartják a felperesi bontásokat és javításokat, azok módját, a bontott anyagok értékének figyelmen kívül hagyását. Az eredeti állapot helyreállítására tett ajánlatukat fenntartják.

- [5] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Kifejtették, hogy a szakvélemény megalapozott, aggálytól mentes, az alpereseknek lehetőségük lett volna a szakvélemény általuk aggályosnak talált részeire a szakértőt nyilatkoztatni, azonban ilyen indítványt nem tettek, csupán magánszakértő véleményét kívánták csatolni, amelyet az eljárási szabályok nem tesznek lehetővé. A fellebbezésben már nincs lehetőség új szakértő kirendelését indítványozni, az sérti a Pp. 373. § (1) bekezdése szerint az utólagos bizonyítás szabályát. Az ingatlanon annyira sok és komoly hibát észleltek, hogy nem lett volna értelme a laikus alpereseknek jelezni a problémát, ezért kérték előzetes bizonyítási eljárás keretében szakvélemény beszerzését. A keresetben megjelölt eredeti hibák mellett újabb addig rejtett hibák derültek ki, a hibák nem változtak, csak a körük bővült.
- [6] A felperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő, kérték az elsőfokú eljárásban felmerült összesen 1.058.415.- forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezni az alpereseket. Kifejtették, hogy adminisztrációs hiba miatt nem került sor az elsőfokú eljárásban költségjegyzék csatolására, erre azonban 2021. január 1-jétől már nincs szükség.
- [7] Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben a csatlakozó fellebbezés elutasítását kérték.
- [8] A fellebbezés annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet meghozatala során olyan lényeges eljárási szabálysértést követett el, amely miatt az ítélet nem felülbírálható, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül a Pp. 380. § c) pontja alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította az alábbi okok miatt:
- [9] A Pp. 380. § c) pontja alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja, ha az ítélet olyan orvosolhatatlan formai hiányosságban szenved, amely miatt érdemi felülbírálatra alkalmatlan. A Pp. indokolása kifejti, hogy a törvény másodfokú bíróság által mérlegelhető hatályon kívül helyezési oknak minősülő lényeges eljárási szabálytalanságok köréből külön tényállássá emeli át a kötelező hatályon kívül helyezési okok körébe azt az esetet, amikor az elsőfokú ítélet olyan tartalmi hiányosságban szenved, ami a másodfokú eljárásban nem orvosolható. A másodfokú bíróság erre tekintettel csak akkor helyezheti hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletét, ha az ítélet a törvényben előírt kötelező tartalmi elemek közül egyáltalán nem tartalmazza a rendelkező részt vagy az indokolást, és értelemszerűen nem állnak fenn az ítélet kiegészítésének feltételei sem, erre utal a szövegben a „nem orvosolható” fordulat. E tartalmi fogyatékoság következménye a másodfokú eljárás tárgyának – a bíróság döntésének, azaz jogi álláspontjának – a hiánya, ami a fellebbezés érdemi elintézésének akadálya.
- [10] A törvényhely indokolása szerint tehát a hiányosság – a törvényben előírt kötelező tartalmi elemekre utalás folytán – a Pp. 349. §-a folytán alkalmazandó 346. §-ban felsorolt tartalmi elemek hiányát jelenti. A Pp. 346. § (1) bekezdés szerint az írásba foglalt ítélet bevezető részre, rendelkező részre, perorvoslati részre, indokolásra és záró részre tagolódik. A 346. §

(4) bekezdése szerint az indokolás a bíróság által megállapított tényeket, a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, illetve nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, az érdemi rendelkezés tartalmára történő utalást, továbbá a jogi indokolást tartalmazza.

- [11] A határozat indokolása nem pusztán formális kötelezettség, hanem ezen múlik a határozat meggyőző ereje. A döntés megalapozottságát az indokolásnak kell biztosítania a valós tényállás megállapításával és a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával. A jogi indokolásban a bíróságnak az alkalmazott jogszabály értelmezésével ki kell fejtenie, hogy a megjelölt jog törvényi feltételeit a megállapított tények megalapozzák-e vagy sem. Alapvető követelmény, hogy a bíróság az alkalmazott joghoz adaptálja a megállapított tényállást, ugyanolyan módon adjon jogi okfejtést, ahogy ez a professzionális pervitel körében a jogi képviselővel eljáró felperestől a keresetlevél előterjesztése során elvárt. Amennyiben a határozat indokolása hiányzik, nincs jogi érvelése, jogi indokolása, tényállás megállapítása, a határozat megalapozatlan, és egyben felülbírálhatatlan lesz.
- [12] Az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 346. § idézett rendelkezéseinek nem felel meg. Az elsőfokú bíróság döntésének megalapozottságát az indokolásnak kell biztosítania, a valós tényállás megállapításával és a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával, az indokolási kötelezettség megsértése tehát a lényeges eljárási szabálysértések közé tartozik.
- [13] A perbeli esetben a felperesek az érdemi tárgyalási szakban kézhez vett szakvélemény alapján keresetváltoztatást jelentettek be, a keresetüket leszállították, a Pp. 217. § (2) bekezdésének megfelelően, pontosan meg kellett volna jelölniük a keresetnek a változtatással érintett részét, azaz a részletes, a Pp. 170. § (2) bekezdés c) pontja szerinti, a megváltoztatott kereseti kérelmet megalapozó tényeket és ez alapján az érvényesíteni kívánt jogot. A keresetváltoztatás kizárólag a kereset összegének leszállítását tartalmazza, de nem derül ki, hogy az eredeti kereseti kérelemben megjelölt hibákhoz képest, – figyelemmel az igazságügyi szakértő perben készített szakvéleményének megállapításaira – mely hibákkal kapcsolatban – azokat egyenként megjelölve – milyen jogalapon – jogszabályhely megjelölésével – melyik szavatossági igényüket érvényesítik. Nem tettek tényelőadást arra sem, hogy az adott – hibás – szerkezet miért nem felel meg a rendeltetésszerű használatnak, a hibák javítása – egyenként – milyen észzerű, gazdaságos módon, milyen anyag- és munkadíj számítása mellett javítható, figyelemmel a "káronszerzés tilalmára" is a kártérítési igény tekintetében.
- [14] Az elsőfokú bíróság a keresetváltoztatás bejelentését követően a kereset fent megjelölt hiányait nem észlelte, nem hatott közre a Pp. 237. § (1) bekezdése alapján, hogy a felperesek a fentiek szerinti keresetet terjesszenek elő. A Pp. 341. § (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, ez szabályos kereseti kérelem hiányában nem teljesülhet, az elsőfokú bíróság ítéleti tényállást nem állapított meg, egyszerűen kimásolta a közjegyzői eljárásban és a perben készült szakvélemény hibalistáját. A jogi indokolásában elmaradt a tényállásban felsorolt hibák egyenkénti számbavétele és annak kifejtése, hogy melyik hibával kapcsolatban milyen jogalapon milyen szavatossági igényt, mely okból tekint alaposnak, a hibák – egyenként – milyen módon javíthatók gazdaságosan, gazdagodás nélkül, és mekkora erre tekintettel a javítás anyag- és munkadíja. Nem állapítható tehát meg, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek szavatossági igényét mely szerkezetekkel összefüggő, min alapuló hibás teljesítés okán bírálta el.
- [15] A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítélete tényállást, teljes körű keresetismertetést, jogi indokolást egyáltalán nem tartalmaz, nem állapítható meg, hogy a bíróság milyen kereseti kérelmet bírált el. E hiányosságok a másodfokú eljárásban nem orvosolhatók.
- [16] Az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárást az érdemi szaktól kell folytatnia, a Pp. 237. § (1) és (4) bekezdése alapján anyagi pervezetés keretében fel kell hívni a felpereseket, hogy a keresetváltoztatásukat Pp. 185. § (2) bekezdése folytán a Pp. 170. § (2) bekezdésének

követelményei szerinti módon pontosítsák, tegyenek pontos tényelőadást, a szerződés tárgyát képező ingatlan mely szerkezeteiben mikor, milyen hibát észleltek, álláspontjuk szerint az adott szerkezet miért nem felel meg a rendeltetésszerű használatnak, milyen módon javítható a leggazdaságosabban, mekkora a javítás anyag- és munkadíja, illetve amennyiben szavatossági igényként kártérítésre kéri az alpereseket kötelezni, munkálják ki melyik hiba kapcsán mekkora összegű a kárigényük. Ezt követően lesz az alpereseknek lehetőségük a keresetváltotatásra az érdemi ellenkérelmük, esetleges bizonyítási indítványuk előterjesztésére.

- [17] Teljes körű perfelvételi nyilatkozatok alapján az elsőfokú bíróság, ha az utólagos bizonyítás a Pp. 220. § (1) bekezdés c) - d) pontja alapján megengedett, vagy a felperes indítványára a más eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő perben történt kirendelése alapján készült szakvélemény pontosítása szükséges, a bizonyítás lefolytatása után kerül abba a helyzetben, hogy a keresetet érdemben elbírálja és a Pp. 346. § előírásai szerinti ítéletét meghozza. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a Pp. szakértői bizonyításra vonatkozó szabályai (XXI. fejezet) szerint, ha a más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleménye felhasználását indítványozza a bizonyító fél és a bíróság az eljárásban e szakértőt – indítványra – szakvélemény készítésére kirendeli, úgy a továbbiakban a kirendelt szakértőre vonatkozó szabályok alkalmazandók.
- [18] A Pp. 386. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a másodfokú bíróság a peres felek másodfokú perköltségét, illetve a megfizetett eljárási illetéket csak megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie az eljárást befejező határozatában.

Pécs, 2021. május 4.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró