



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 6.Pf.20.352/2024/6.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

dr. Bálint László György ügyvéd

ügyvéd címe

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

Borfői Ügyvédi Iroda,

ügyintéző: dr. Borfői Botond Márton ügyvéd

ügyvéd címe

A per tárgya: kijavítás és kártérítés

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 26.P.20.065/2024/10. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: felperes (11. sorszám alatt)

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 508.000 (ötszáznyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg az államnak 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes 2012. december 4-én elsődlegesen a társasházi tulajdonostársak közössége által lakott ingatlanok kicserélése, másodlagosan a tulajdonostársak által az építetővel kötött adásvételi szerződések felbontása és az eredeti állapot helyreállítása iránt indított pert az alperes ellen.

[2] A felperes a végleges keresetében azt kérte a bíróságtól, hogy kötelezze az alperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 306. § (1) bekezdése alapján a címl alatti épület közös tulajdonban levő alapozási szerkezetei, teherhordó vázai és fődémei, függőleges teherhordó és térelhatároló szerkezetei kijavítására, illetve ahol ez műszakilag lehetséges, ezeknek a szerkezeteknek a kicserélésére, és a szabványnak való megfeleléség javítást vagy kicserélést követő hiteles dokumentálására. Kérte továbbá a rPtk. 310. §-a és 339. § (1) bekezdése alapján az alperes kötelezését 48.181.558 forint kártérítés és ennek 2003. március 31. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére.

[3] A felperes a keresetének ténybeli alapjaként előadta, hogy a felperes címe szám alatt az alperes jogelődje által építtetett épületben 42 lakás és teremgarázs került kialakításra. A társasház tulajdonostársai a 2003. évben kötött szerződésekkel vásárolták meg az ingatlanaikat az alperes jogelődjétől. A társasház 2003. március 24-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A garanciális hibák között a falak repedését 2003. szeptember 8. óta az alperesnek folyamatosan jelezte. Az évek folyamán több szakvélemény készült. Az alperes megbízása alapján eljáró személyi szakértő a 2011. március 16-án kelt statikai szakvéleményében megállapította, hogy az épület vasbeton szerkezete nem felel meg a szabványban előírt merevségi követelményeknek, ezért az épületet veszélyesnek nyilvánította, és korlátozást rendelt el a ház használata során. A 2011. október 18-án megtartott szemlén tapasztalt újabb alakváltozásra tekintettel statikusi állásfoglalást követően elrendelte az épület aládúcolását. A intézményi által 2011. év április-augusztus hónapokban adott szakvélemény szerint a pince és a II. emelet feletti földem esetében a beton szilárdsága nem éri el a terv szerinti osztályt. A felperes állította, hogy a közös tulajdonú részek kivitelezési hibái a Fővárosi Törvényszék előtt 9.G.41.634/2010. számú perben lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként a 2012. szeptember 24-én átvett szakvélemények alapján váltak számára felismerhetővé. A felperes állítása szerint a kára a közös tulajdonú részek értékcsökkenéséből keletkezett.

[4] Az alperes az ellenkérelmében elsődlegesen a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 157. § a) pontja és 130. § (1) bekezdés e) pontja alapján a per megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását kérte.

[5] Az alperes a per megszüntetését arra figyelemmel kérte, hogy a társasházzal kötött szerződés, valamint a közös képviselőt a perindításra feljogosító közgyűlési határozat hiányában a felperes perbeli jogképessége hiányzik. Érdemben arra hivatkozott, hogy a felperesnek nincs aktív perbeli legimitációja, mert nem a felperessel, hanem a tulajdonostársakkal állt szerződéses jogviszonyban. Emiatt a társasház sem szavatossági igény, sem kártérítési követelés érvényesítésére nem jogosult. Hivatkozott arra, hogy a felperes mindkét követelése elévült. Kifejtette, hogy az 53/1987. (X. 24.) MT rendelet szerint a jótállási kötelezettség többalakásos épület esetén a lakóépület átadás-átvételének befejezése napján kezdődik. Előadta, hogy a perbeli épület műszaki átadása 2003. március 31-én megtörtént, amely időponthoz képest a tíz év kötelező alkalmassági idő 2013. március 31-én eltelt, a felperes pedig a bíróság által befogadott keresetlevelet csak 2013. április 22-én nyújtotta be. Kiemelte, hogy a felperes korábban benyújtott keresetleveleit a bíróság idézés kibocsátása nélkül elutasította.

[6] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította, és a felperest az alperes javára 710.000 forint perköltség, az állam javára 1.500.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy az alperes jogelődje építtette a felperes címe szám alatt felépült épületet, továbbá, hogy a felperest 2003. március 24-én jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes tulajdonostársai az alperes jogelődjével a 2003. év során kötött adásvételi szerződésekkel szerezték meg az egyes lakások tulajdonjogát. A felperes tulajdonostársai először 2003. év augusztusában jelezték az alperesnek, hogy az épület szerkezeteiben hibákat tapasztaltak, repedéseket, alakváltozást észleltek. A földszint 1. és 2., valamint az I. emelet 15. és 16. számú lakásokban 2011. őszén újonnan kialakult, szembetűnő változást tapasztaltak, ezért a statikusi állásfoglalást követően a kirendeltség 2011. telén aládúcolást végzett a ház teremgarázsában.

[8] Az alperes 2005. szeptember 27-én a kivitelező cég 1. rendű, valamint az cég 2. II. rendű alperesekkel szemben kijavítás iránt pert indított, amelyben a Fővárosi Ítéltábla a 14.Gf.40.127/2023/10/I. számon hozott ítéletet. A jelen per felperese ebbe a perbe a jelen per alperesének a pernyertessége érdekében beavatkozott. Rögzítette, hogy a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a jelen per alperesének a kijavítás iránti keresete teljesíthetőségének akadálya volt, hogy a kijavítást perben nem álló személyek tulajdonában álló lakásokban kellett volna elvégezni, továbbá, hogy a javítási munkálatokat nem lakásokra lebontva, hanem összesítve és mennyiség szerint határozták meg. A másodfokú bíróság a hibás teljesítése miatt a kivitelezőt az épület körüli járda, a lábazati díszítő- és a homlokzati vakolat, a tetővápa behajlás, a lakások válaszfalai és a vizeshelyiségek csempeburkolata 41.525.000 forint kijavítási költségének a megtérítésére kötelezte.

[9] Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában úgy foglalt állást, hogy a felperes az 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 3. § (1) bekezdése értelmében az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése tekintetében jogképes. Erre figyelemmel alaptalannak találta az alperesnek a rPp. 157. § a) pontja és 130. § (1) bekezdés e) pontja szerinti permegszüntetési okként a felperes perbeli jogképességének és aktív perbeli legitimációjának a hiányára való hivatkozását. Kifejtette, hogy a szavatossági jogok szerződéses jogviszony alanyai által történő érvényesíthetőségére vonatkozó szabályt a felperes esetében a társasházi törvény vonatkozó rendelkezésével összhangban kellett értelmezni. Az EBH2008. 1783., BH2011. 41. és BDT2010. 2275. számon közzétett eseti döntések értelmében pedig az épület közös tulajdonban álló részei kijavítása iránti szavatossági, illetve azokban esett kár megtérítése iránti igények érvényesítése tekintetében a felperes jogképességgel rendelkezik. A közös tulajdonú épületrészek vonatkozásában a perben érvényesíteni kívánt jogok a tulajdonostársak közösségét illették meg, függetlenül attól, hogy a perindításról szóló közgyűlési döntés a felperes képviselőjében eljáró közös képviselőt milyen terjedelemben jogosította fel az igények érvényesítésére.

[10] Az elsőfokú bíróság megállapította ugyanakkor, hogy a kártérítési követelés tekintetében a felperes perbeli legitimációja hiányzik, figyelemmel arra, hogy a kártérítés iránti követelését az egyes tulajdonostársak külön tulajdonú lakásainak az adásvételi szerződéseiben meghatározott vételárakhoz igazodóan határozta meg. Az elsőfokú bíróság egyetértett az alperessel abban is, hogy az alperes kijavításra kötelezését az épület kijavítani kért szerkezeti elemeit megjelölő, végrehajtható ítélet alapjául szolgáló határozott kereseti kérelem hiánya kizárta. Utalt arra, hogy ezt a hiányosságot a gazdasági perben hozott jogerős

ítélet is rögzítette (Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.127/2023/10/I. számú ítélet [59] pont). A kereseti kérelem hiánya pedig a gazdasági per iratainak beszerzésével és a szakvélemények figyelembevételét nem volt pótolható.

[11] Az elsőfokú bíróság az alperes elévülési kifogását is megalapozottnak találta mindkét kereseti követelés tekintetében. Álláspontja szerint a rPtk. 326. § (1) bekezdése és 305. § (1) bekezdése értelmében a keresettel érvényesített szavatossági igény a társasház 2003. március 24-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével vált esedékessé, ezért a felperes követelésének az elévülése is ekkor kezdődött. Megállapította, hogy nem volt olyan körülmény, amely az elévülés nyugvását eredményezte volna, figyelemmel arra, hogy a felperes tulajdonostársai már 2003. augusztusában jelezték az alperesnek a tapasztalt kivitelezési hibákat, a fő- és válaszfalak repedését, amelyet követően szakértői vizsgálatok folytak és több szakvélemény is készült. Az alperes által a Fővárosi Törvényszéken 5.G.41.501/2005. számon a kivitelezővel szemben indított perben beavatkozóként részt vevő felperesnek tudnia kellett arról, hogy az alperes a szavatossági kötelezettségeinek nem kíván eleget tenni. Tisztában kellett lennie azzal is, hogy a gazdasági perben a jelen per alperese kizárólag az ún. belső hibák – belső válaszfalak és csempék repedései – kijavítását kérte, a jelen keresettel érintett hibák kijavítására kérelmet nem terjesztett elő (14.Gf.40.127/2023/10/I. számú ítélet [59] pont utolsó mondat). A bíróság megítélése szerint – az 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 12. pontjában írtakat is figyelembe véve – az alperes kivitelezővel szembeni perindítását követően az igényérvényesítés tekintetében a felperes javára 2005. szeptember 27-ét követően menthető ok nem állt fenn. Kiemelte, hogy a felperes tévesen érvelt azzal, hogy a szerződéskötéskor hatályos egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM rendeletben (a továbbiakban: a Rendelet) a kereset tárgyát képező épületszerkezeti elemek tekintetében meghatározott 10 éves időtartam elévülési határidő lenne.

[12] Rámutatott, hogy a kötelező alkalmassági idő azt a jogvesztő időtartamot jelenti, amelyen belül – jelen esetben a Rendelet mellékletében meghatározott körben – a szavatossági jogok gyakorolhatók. Abban az esetben, ha ezen időtartamon belül hiba jelentkezik, a hiba felismeréséig az elévülés nyugszik, a hiba felismerésekor – az akadály megszűnésekor – pedig a jogosultat az igénye érvényesítésében gátló menthető ok megszűnik. Ekkor az elévülés nyugvása is megszűnik függetlenül attól, hogy adott épületszerkezetre irányadó kötelező alkalmassági idő még nem telt el. A gazdasági per megindításával a felperes javára fennálló menthető ok megszűnt. Az elévülés tehát 2005. szeptember 27-ig nyugodott, ettől számítva a felperesnek a Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján egy év állt rendelkezésére az igénye bíróság előtti érvényesítésére. A felperes a keresetlevelet első alkalommal 2012. december 4-én, az elévülési határidőn túl nyújtotta be, ezért szavatossági igénye elévült [BDT2011. 2429].

[13] A kártérítési követelés vonatkozásában az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperes már a 26.P.25.770/2012/1. számon benyújtott keresetlevelében az épületben keletkezett állagromlás folytán az értékcsökkenést bekövetkezettnek tekintette. A keresetleveléhez csatolt 2011. szeptember 21-én kelt meghatalmazás szavatossági és/vagy kártérítés iránti per megindítására vonatkozott. A felperes tehát legkésőbb a meghatalmazás keltének

időpontjában tisztában volt az értékcsökkenés beálltával, és maga is azt állította, hogy azt az alperes hibás teljesítése okozta. A felperes a rPtk. 324. § (1) bekezdése alapján a meghatalmazás keltétől számítva öt éven belül terjeszthette volna elő a közös tulajdonú épületszerkezetekben beállt értékcsökkenés megtérítése iránti keresetét, ezért a 2023. december 4-én előterjesztett keresete elkésztett. A kártérítési követelése 2016. szeptember 21-én elévült, ezért az bírói úton már nem érvényesíthető, ami ugyancsak a kereset elutasításának az indoka.

[14] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását és a keresetének a teljesítését kérte.

[15] A felperes a fellebbezésében sérelmezte, hogy a 2024. március 25-én megtartott tárgyaláson az eljáró bíró már előre közölte, hogy további bizonyítást nem folytat le, és a tárgyalást be fogja rekeszteni. Az alperes 13 oldalas előkészítő iratát a tárgyaláson adta át a számára, és azt csak kivonatossan ismertette, ennek következtében nem indítványozhatta szakértő kirendelését az ingatlan közös tulajdonú részeinek az értékcsökkenése megállapítása érdekében. A felperes a tárgyaláson elhangzottakkal összefüggésben kérte a tárgyalási jegyzőkönyv kiegészítését.

[16] A felperes hivatkozott arra, hogy a Kúria a Pfv.21.853/2012/6. számú precedensképes határozatában kifejtettekből következően, mivel a közös tulajdonban lévő hibák kihatnak a külön tulajdonban álló épületrészekre is, a társasház érvényesítheti a szavatossági, illetve az ebből eredő kártérítési igényeket is az ingatlan eladójával szemben. Hangsúlyozta, hogy nem az egyes lakások 10% mértékű értékcsökkenésének, hanem a közös tulajdoni részekben a nem javítható hibák folytán keletkezett értékcsökkenésnek a megtérítését kérte. Kifejtette, hogy csupán az értékcsökkenés számításának az alapja egyezett meg az ingatlan vásárláskori értékével, tekintettel arra, hogy a közös tulajdonban lévő hibák a külön tulajdonban álló épületrészekre is kihatottak.

[17] A felperes hangsúlyozta, hogy az épület kijavítandó szerkezeti elemeinek a meghatározását a gazdasági perben beszerzett műszaki igazságügyi szakértői testület véleménye tartalmazta, amely jelen per alperesének a pernyertességét is megalapozta abban a perben. Az elsőfokú bíróság a 2013. április 22-én előterjesztett hiánypótoló keresetlevelét nem utasította el, azt tárgyalásra alkalmasnak találta, sőt a tárgyalást felfüggesztette, mert úgy ítélte meg, hogy érdemi döntés csak a gazdasági per jogerős befejezését követően hozható. A felperes hivatkozott arra, hogy a felfüggesztő végzés indokolása szerint a bíróság úgy értékelte, hogy ha abban a perben a bíróság a kivitelezőt kijavításra kötelezi, a kijavítás akár végrehajtás útján is kikényszeríthető. Az alperes azonban abban a perben felperesként kártérítési igényt terjesztett elő kijavítási igény helyett, ezért nem volt, és nincs lehetősége a közös tulajdonban meglévő hibák kijavításának a követelésére. A felperes rámutatott arra is, hogy a Fővárosi Ítéltábla a másik perben nem a határozott kereseti kérelem hiánya miatt, hanem azért nem látott lehetőséget a hibák kijavításának elrendelésére, mert az alperes (abban a perben felperes) nem tett előadást arra nézve, hogy a perben nem álló személyek tulajdonában álló lakásokban a kijavítás feltételeit miként tudná biztosítani, a kijavításokat

pedig nem lakásokra lebontva, hanem összesítve és mennyiség szerint határozta meg, továbbá a külső hibák kijavítására kifejezett kérelem nem is volt. Álláspontja szerint a hibák tételes felsorolását a módosított kereseti kérelme tartalmazta, a kijavítás módját pedig nem neki, hanem az alperesnek kell meghatároznia. Ha ugyanis ezt az alperes helyett megtenné, azzal annak jogkövetkezményét is magára vállalná, ha az adott javítási mód nem jár megfelelő eredménnyel.

[18] A felperes hangsúlyozta, hogy a szavatossági igényét az általános szavatossági időn belül azért nem tudta érvényesíteni, mert a hiba az ingatlan közös tulajdonú részeiben csak az alperes által indított perben lefolytatott szakértői bizonyítás folytán vált felismerhetővé. A 2012. szeptember 24-én megismert szakvélemény alapján pedig 2012. december 4-én keresetlevelet terjesztett elő, amelyben az ingatlan hibáinak kijavítását kérte. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a rendeletben meghatározott 10 éven belül előterjesztett szavatossági igénye nem évült el. Hangsúlyozta, hogy az ismételt keresetlevele határidőben való benyújtása folytán az eredeti keresetlevele beadásának jogi hatályai fennmaradtak. A felperes hangsúlyozta azt is, hogy folyamatosan tárgyalásokat folytatott az alperessel a hibák kijavításáról. A hibákat az alperes is elismerte, és kezdeményezésére a katasztrófavédelem az ingatlan garázstermében a földem acélszerkezet beépítésével történő megerősítését elvégeztette. Ezért joggal bízhatott abban, hogy az alperes a hibákat ki fogja javíttatni. Hangsúlyozta, hogy a kötelező alkalmassági idő 10 éves elévülési határidőt jelentett. Előadta, hogy a kifogásait a hibák felfedezését követően igazoltan haladéktalanul közölte az alperessel. A felperes álláspontja szerint az elévülés a szakvélemény 2012. szeptember 24-én történt megismeréséig nyugodott. Ettől az időponttól számítva pedig a Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján egy év állt a rendelkezésére a bíróság előtti igényérvényesítésre. A keresetlevele ezért határidőben érkezett.

[19] A felperes szerint a kártérítési követelése sem évült el. Az alperes 2024. március 21-én kelt elévülési kifogására felkészülni nem tudott, mert az elsőfokú bíróság a 2024. március 25-i tárgyaláson nem adott lehetőséget a számára megalapozott írásbeli válasz előterjesztésére. Ugyanakkor a Ptk. 310. §-a szerint a hibás teljesítésből eredő kára összegének a meghatározása nem válik el a szavatossági jog érvényesíthetőségétől. Amennyiben a szavatossági igényét megalapozottan érvényesíti, úgy azzal egyidejűleg a kárának megtérítését is követelheti. A rPp. 155. § (1)–(2) bekezdése értelmében az eljárás felfüggesztésének az ideje alatt nem is lett volna lehetősége a kártérítési követelésének pontosítására.

[20] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

[21] Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont következtetései is helytállóak. A kereseti kérelem a pontatlansága folytán nem lehet megalapozott, a fellebbezésben előadottak pedig nem alkalmasak az elsőfokú bíróság elévülés körében kifejtett álláspontjának a megcáfolására. Az alperes hangsúlyozta, hogy az elévülési kifogását már a 2013. július 1-jei tárgyaláson előadta. Álláspontja szerint a felperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy az épület hibáit csupán a

keresetlevél előterjesztésekor, 2012. december 4-én ismerte fel, hiszen mindeközben azt adta elő, hogy a kifogását a ház hibáinak felfedezését követően haladéktalanul közölte. Álláspontja szerint a felek közötti sikertelen egyeztetések és a gazdasági perben benyújtott keresete alapján a felperes nem bízhatott abban, hogy az alperes ki fogja javítani a hibákat. Hangsúlyozta, hogy a gazdasági pernek nem volt tárgya a közös tulajdonú épületrészek kijavítása. A felperes kijavítás iránti kereseti kérelme kiterjedt a teherhordó szerkezetekre is, amelyek szakértői vizsgálata már 2004 elején megtörtént. Azt követően pedig a 2004. június 1-jei közgyűlésen a társasház jogi képviselője és a szakértő közösen már akkor a 3 éves szavatossági időre, valamint a lakások esetleges értékcsökkenésére hívták fel a tulajdonosok figyelmét. Ehhez képest is alaptalan a felperesnek az a hivatkozása, hogy 2012. december 4-ig nem ismerte az épület hibáit. Az alperes fenntartotta azt a hivatkozását, hogy nem minden épületelemre 10 év a kötelező alkalmassági idő, az elsőfokú ítélet erre vonatkozó megállapítása ezért pontatlan. A felperes perbeli nyilatkozatai alapján azonban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes az értékcsökkenést 2011-2012 körül már bizonyosan beálltnak gondolta, az erre alapított kereseti követelése ezért öt éven túl került előterjesztésre. A kereset előterjesztésében a per tárgyalásának felfüggesztése nem akadályozta a felperest, ugyanis azt már a perindításkor meg kellett volna tennie.

[22] A felperes ítélet elleni fellebbezésének I. pontjában foglalt fellebbezési kérelem kizárólag a kijavítás iránti kereseti kérelem teljesítésére vonatkozott. A fellebbezésének a 10. oldalán ugyanakkor a felperes a kártérítés iránti keresetére kiterjedően kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes marasztalását, és a fellebbezésének III. pontja a kártérítési kereset elutasításával szembeni jogi érvelést tartalmazott. A perben irányadó rPp. 3. § (2) bekezdésének alkalmazása alapján a Fővárosi Ítéltábla ezért úgy tekintette, hogy a felperes az elsőfokú ítéletet egészét támadja a fellebbezésével, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének nincs a rPp. 228. § (4) bekezdése értelmében elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése. Az elsőfokú bíróság ítéletét ezért a felülbírálat rPp. 253. § (3) bekezdése szerinti korlátai között teljes terjedelemben bírálta felül.

[23] A fellebbezés nem megalapozott.

[24] Az iratok szerint az elsőfokú bíróság a 12. számú végzésével a felperesnek – a 2024. március 25-én megtartott – 7. számú tárgyalási jegyzőkönyv kiegészítése iránti kérelmét elutasította. A tárgyalási jegyzőkönyv kiegészítésének a hiányában a felperes fellebbezésében kifogásolt történések közül kizárólag az volt megállapítható, hogy az eljáró bíró az alperes előkészítő iratát a tárgyaláson adta át a felperesnek. Ezt meghaladóan a sérelmes bírói tájékoztatások, továbbá a felek hivatkozott nyilatkozatainak a megtörténte mellett az sem volt megállapítható, hogy a felperes írásbeli előkészítés útján valóban további nyilatkozatokat kívánt volna tenni, amelyre az elsőfokú bíróság nem adott lehetőséget. Ennek azonban a fellebbezés elbírálása szempontjából nem volt ügydöntő jelentősége, figyelemmel arra, hogy a jogvita a felek egyéb perbeli nyilatkozatai alapján, az alperes 2024. március 22-én benyújtott előkészítő iratában foglaltakra tekintet nélkül eldönthető volt, és a felperes keresete jogalapjának hiányában további bizonyítás lefolytatására sem volt szükség. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság eljárásában nem észlelt olyan, az érdemi döntésre kiható lényeges eljárási szabálysértést, ami az elsőfokú tárgyalás megismétlését, és ennek érdekében

a rPp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését tette volna szükségessé, ezért azt a rendelkezésre álló adatok alapján érdemben bírálta felül.

[25] A fellebbezés alapján a Fővárosi Ítéltáblának alapvetően a felperes keresetösségi jogának fennállása, valamint az elévülés kérdésében kellett állást foglalnia.

[26] Az elsőfokú bíróság helyesen utalt az ítéletében az 1997. évi CLVII. törvény (Tht.) szabályaira. A 2003. évi CXXXIII. törvény (új Tht.) ugyanis – az 58. §-a szerint – 2004. január 1-jén lépett hatályba. Az új Tht. 63. § (1) bekezdése pedig kimondja, hogy a törvény hatálybalépése előtt keletkezett körülményre alapított igényt a keletkezés idején hatályos szabály szerint kell elbírálni.

[27] A Tht. 3. § (1) bekezdése a közös név alatt működő társasház tulajdonosainak közösségét (közösség) feljogosítja a közös tulajdonnal való ügyintézés körén belül a jogszerezésre és a kötelezettségek vállalására és a tulajdonosi jogok gyakorlására, a közösséget perbeli jogképességgel ruházza fel, kötelezi továbbá a közös tulajdon terheinek a viselésére. A törvény e korlátozott perlési jogosultságot biztosító szabályát az ítélkezési gyakorlat úgy értelmezi, hogy az a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészekkel kapcsolatos szavatossági jogok érvényesítésére is kiterjed annak ellenére, hogy a társasház nem szerződő fél [EBH2008. 1783.].

[28] Az elsőfokú bíróság helyesen utalt az ítéletének indokolásában a felperes kijavítás iránti kereseti kérelmének a pontatlanságára. A kijavítás módját, vagyis a terjedelmét és a pontos műszaki tartalmát ugyanis a felperesnek kell a keresetében megjelölnie, azzal, hogy az alperes vitatása esetén a kért kijavítás műszaki alkalmasságának a megítélése szakkérdés [BH2013. 90.]. Az elsőfokú bíróságnak elsősorban eljárásjogi eszközök álltak rendelkezésére annak érdekében, hogy a felperes a jogszabálynak megfelelő kereseti kérelmet terjesszen elő a kijavítás iránt. Az elsőfokú bíróság a pontos kereseti kérelem előterjesztése érdekében ugyan nem tett meg mindent, a mulasztásának eljárásjogi jogkövetkezményét a Fővárosi Ítéltáblának azért nem kellett levonnia, mert a kijavítás iránti kereseti kérelem tartalmától függetlenül az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes kijavítás iránti szavatossági igénye elévült.

[29] Az elsőfokú bíróság ugyanis helyesen állapította meg, hogy a Rendeletben meghatározott 10 év kötelező alkalmassági idő a rPtk. 308. § (2) bekezdése szerint jogvesztő. A jogvesztő határidő a szavatossági jogok gyakorlásának a végső határidejét jelenti, amelyen belül is irányadó azonban a rPtk. 308. § (1) bekezdésének a szavatossági jogok hat hónapos elévülési időn belül való gyakorlására vonatkozó szabálya.

[30] A rPtk. perbeli épületben lévő társasházi lakások értékesítésekor hatályos 308. § (1) és (2) bekezdése értelmében a kellékszavatossági jogok érvényesítésére rendelkezésre álló 6

hónapos elévülési határidő és az irányadó kötelező alkalmassági idő mint jogvesztő határidő egyaránt a szerződés teljesítésének az időpontjában kezdődik meg. Ez az időpont a perbeli lakóépület esetében az épület műszaki átadás-átvételének az időpontja, 2003. március 31. volt. A rPtk. 326. § (2) bekezdése kimondja, hogy ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül – egyéves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül – a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg három hónapnál kevesebb van hátra. A szavatossági jogok érvényesítésére meghatározott 6 hónapos elévülési idő nyugvását kiváltó körülmény, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva nem volt felismerhető 6 hónapon belül. Ilyen esetben a jogosult a rPtk. 326. § (2) bekezdése alapján - a kötelező alkalmassági időn belül - a hiba felismerésétől számított 3 hónapon belül érvényesítheti a kellékszavatossági jogait, figyelemmel arra, hogy a rPtk. 308. § (1) bekezdése 1 évnél rövidebb elévülési időt határoz meg a kellékszavatossági jogok érvényesítésére vonatkozóan. Az elévülés csak addig nyugszik, amíg a jogosult nem kerül a követelése érvényesíthetőségének helyzetébe, vagyis amíg tudomást nem szerez mindazokról a hibával kapcsolatos tényekről (a hiba oka, terjedelme, jelentősége és következményei), amelyek ismerete szükséges a hiba miatti szavatossági igény érvényesítéséhez [1/2012. (VI. 21.) PK vélemény]. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes a intézmény 2011. április és június hónapokban készített szakvéleménye alapján legkésőbb 2011. június 30-án – a szakvélemények részére történt megküldésével – teljes körűen a szavatossági igénye érvényesítéséhez szükséges információk birtokába került, ahhoz a gazdasági perben folytatott szakértői bizonyítás eredményének a bevárására nem volt szükség. Ehhez az időponthoz képest pedig legkésőbb 2011. szeptember 30-án eltelt a kellékszavatossági jogok érvényesítésére a felperes rendelkezésére álló 3 hónapos határidő, így a felperes 2012. december 4-én benyújtott keresetlevele az elévülési idő eltelte után érkezett a bírósághoz. Erre figyelemmel a felperes kijavítás iránti követelése elévült, és a rPtk. 325. § (1) bekezdése alapján bírósági úton nem érvényesíthető.

[31] A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a kártérítési követelés tekintetében a felperesnek nincs igényérvényesítési jogosultsága, aktív perbeli legitimációja. Az elsőfokú bíróság szerint ennek oka az, hogy a felperes a közös tulajdonú részekben bekövetkezett vagyoni értékcsökkenés összegét a szerződésekben kikötött vételárból kiindulva határozta meg. A Fővárosi Ítéltábla ezzel az állásponttal csak annyiban értett egyet, hogy a közös tulajdonú részekben bekövetkezett vagyoni értékcsökkenésnek a társasház általi követelése kizárt.

[32] A Fővárosi Ítéltábla a kártérítéssel összefüggésben arra mutat rá, hogy elképzelhető ugyan olyan, a közös tulajdonban bekövetkezett kár, amelynek a megtérítését a Tht. 3. § (1) bekezdése alapján a társasházközösség követelheti (pl. a közös tulajdonú részekben bekövetkezett tényleges kár javításának a költsége). A társasházközösségnek azonban nincsen a rPtk. 355. § (4) bekezdésében meghatározott valamennyi kártípus megtérítésének a követelésére vonatkozó általános joga, és a perbeli jogképesége tipikusan nem terjed ki a közös tulajdonban bekövetkezett vagyoni értékcsökkenésből eredő károk követelésére.

[33] Ennek oka az, hogy a Tht. 2. § (1) bekezdésének főszabálya szerint a közös tulajdonban lévő ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotórésze, azzal

együtt önálló ingatlan. A Tht. 2. § (2) bekezdése értelmében a közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.

[34] A törvény idézett rendelkezéseiből következően a közös tulajdonú részek nem a társasház tulajdonában állnak, hanem azok az egyes tulajdonosok tulajdonának a részei, a társasház alapító okiratában meghatározott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közös tulajdoni hányadok arányában. Ha viszont a társasház vagyona a közös tulajdonú részekre nem terjed ki, azokban nem keletkezhet a külön tulajdonú részekről független vagyoni értékcsökkenés. Ha tehát magában a társasházi közös felépítményben keletkezik olyan állagromlás, ami értékcsökkenést eredményez, az értékcsökkenés mértéke nem a társasház, hanem kizárólag a tulajdonostársak tulajdonában mérhető, mert a tulajdonosokat megillető közös tulajdoni hányad értékét csökkenti. Az ilyen kár megtérítésének az érvényesítésére ezért nem a folyamatosan változó személyi összetételű társasházközösség, hanem kár bekövetkezésekor a házban tulajdonnal rendelkező egyes tulajdonosok jogosultak, ezért a felperesnek ebben a tekintetben hiányzik a keresetösségi joga.

[35] Tekintettel arra, hogy a felperes a tulajdonostársak nevében vagyoni értékcsökkenésből eredő kártérítés követelésének a joga nem illeti meg, annak vizsgálatára sem volt szükség, hogy az alperessel szemben előterjesztett kártérítési követelése elévült-e.

[36] A kifejtettre tekintettel az elsőfokú bíróság döntése érdemben helyes volt, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítéletet a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybehagyta.

[37] A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján, a fellebbezési eljárás munkadíjéhez mérten mérsékelt összegben meghatározott, áfát tartalmazó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének, továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a fellebbezése benyújtásával egyidejűleg meg nem fizetett fellebbezési illeték megfizetésére.

[38] A felperes által fizetendő fellebbezési illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon esedékes az Itv. 78. § (4) bekezdése szerint. Azt az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára külön felhívás bevétele nélkül kell megfizetnie. Az illeték megfizetése során a közleményben fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése].

Dr. Lente Sándor s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csóka István s.k.
előadó bíró

Dr. Virág Csaba s.k.
bíró