

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Tóta Áron ügyvéd által képviselt I.r. felperes neve (I.r. felperes címe) I.r., II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r., III.rendű felperes neve (III.r. felperes címe) III.r., IV.rendű felperes neve (IV.r. felperes címe) IV.r., V.rendű felperes neve (V.r. felperes címe) V.r., az VI.rendű felperes neve (VI.r. felperes címe) VI.r., VII.rendű felperes neve (VII.r. felperes címe) VII.r., VIII.rendű felperes neve (VIII.r. felperes címe) VIII.r., IX.rendű felperes neve (IX.r. felperes címe) IX.r., X.rendű felperes neve (X.r. felperes címe) X.r., XI.rendű felperes neve (XI.r. felperes címe) XI.r., XII.rendű felperes neve (XII.r. felperes címe) XII.r., XIII.rendű felperes neve (XIII.r. felperes címe) XIII.r., XIV.rendű felperes neve (XIV.r. felperes címe) XIV.r., XV.rendű felperes neve (XV.r. felperes címe) XV., XVI.r. felperes neve (XVI.r. felperes címe) XVI.r., XVII.rendű felperes neve (XVII.r. felperes címe) XVII.r., XIX.rendű felperes neve (XIX.r. felperes címe) XIX.r., XX.rendű felperes neve (XX.r. felperes címe) XX.r., XXI.r. felperes neve (XXI.r. felperes címe) XXI.r., XXII.rendű felperes neve (XXII.r. felperes címe) XXII.r., XXIII.rendű felperes neve (XXIII.r. felperes címe) XXIII.r., XXIV.rendű felperes neve (XXIV.r. felperes címe) XXIV.r., XXV.rendű felperes neve (XXV.r. felperes címe) XXV.r., XXVI.rendű felperes neve (XXVI.r. felperes címe) XXVI.r., XXVII.rendű felperes neve (XXVII.r. felperes címe) XXVII.r., XXVIII.rendű felperes neve (XXVIII.r. felperes címe) XXVIII.r., XXIX.rendű felperes neve (XXIX.r. felperes címe) XXIX.r., a XXX.r. felperes neve (XXX.r. felperes címe) XXX.r. felpereseknek a Dr. Lévai Andrienn jogtanácsos által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r., a Győri és Ribarits Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Ribarits Tamás ügyvéd) által képviselt II.r. alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperesek ellen hibás teljesítésből eredő igény érvényesítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság (2012. január 1-jétől Fővárosi Törvényszék) 2010. október 25. napján kelt 23.P.21.299/2005/103. számú ítéletével szemben az I.r. alperes által 108-II. sorszám alatt 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, az ítélet fejrészét akként javítja ki, hogy az I. r. felperes a Kft. ; a XXX. r. felperes pedig a Társasház.

Az elsőfokú ítélet megfellebbezett részét a másodfokú bíróság - a kijavításra figyelemmel - azzal hagyja helyben, hogy az elsőfokú ítéletben szereplő I. r. felperes javára szóló - az I-II. r. alperessel szembeni - marasztalásokat a XXX. r. felperes javára ítéli meg.

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy a II-XXX. r. felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül fizessen meg 1.000.000 (azaz egymillió) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat fellebbezési eljárási költség fejében.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A ... hrsz. alatti ingatlan az I.r. alperes tulajdonában állt, amelyre 18 lakásból álló társasházat építtetett a II.r. alperessel.

2002. október 9. és 2003. október 9. közt az I.r. alperes és a XVII.r. felperes jogelődei, valamint a további felperesek között adásvételi szerződések jöttek létre a társasház egyes külön tulajdonú albetétei tulajdonjogának átruházására. Az adásvételi szerződésekben rögzítették, hogy a II.r. alperest a műszaki átadás-átvételtől számított 3 évig jótállási, egyebekben szavatossági felelősség terheli. Rendelkeztek az adásvételi szerződésben arról is a felek, hogy a vevő a fentieknek megfelelően tudomásul veszi, hogy a jótállás időtartama alatt a hibás teljesítés miatt felmerülő igények rendezése a Ptk. 248. § (3) bekezdésében foglaltak szerint történik, ennek megfelelően vállalja, hogy a jótállási idő alatt a hibás teljesítéssel összefüggő igényt - a hatályos jogszabályok szerint - kizárólag a jótállásra kötelezett kivitelezővel szemben terjeszti elő. A vevő tudomásul veszi, hogy a közös épületrészek hibáival kapcsolatos szavatossági és jótállási igényeket a közös képviselő (intéző bizottság) érvényesíti. Az adásvételi szerződések tartalmazzák azt is, hogy az eladó az átadott ingatlanok megfelelőségéért a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően felel (szavatol). E körben a vevő vállalja, hogy az esetleges szavatossági igények felmerülésekor azt - a hiba észlelését követően haladéktalanul - bejelenti az eladónak. Az eladó a vevő megfelelő időben bejelentett jogos igényeit az épület generálkivitelezője, illetve tervezője ellen érvényesíti, szükség szerint peres eljárásban is. A vevő vállalja továbbá, hogy a szavatossági igénynek a kivitelező, illetve tervező ellen való érvényesítése érdekében az eladóval együttműködik, szükség esetén a tulajdonában álló helyiségekbe való bejutást biztosítja.

Az ingatlan műszaki átadás-átvételére 2002. december 20-án, a társasházi közös területek birtokba adására 2003. február 7-én, az egyes albetétek birtokba adására 2003. tavaszán került sor. Az átadás-átvételtől szóló jegyzőkönyvben rögzített hiányzó munkák elvégzését 2003. március 31-ére vállalta a kivitelező. A tulajdonosok képviseletében a közös képviselő 2003. június 2-ai levelében érvényesítette a teljesítéssel kapcsolatos mennyiségi és minőségi kifogásokat. A felperesek javítási igényeinek rendezése tárgyában folyamatos egyeztetések zajlottak a felek között, helyszíni bejárásokra került sor, amelyekről jegyzőkönyveket készítettek 2003. nyarán. 2003. december 12. és 18. között zajlott az utófelülvizsgálati eljárás, újabb jegyzőkönyv készült a meglévő hibákról.

Az alperesek egyes hibák kijavítását vállalták, egyes hibák fennálltát nem ismerték el, így a társasház közös képviselője - az I.r. felperes - 2004. május 24-én magánszakértői véleményt rendelt. A szakértői helyszíni szemléken az alperesek képviselői is megjelentek. A magánszakértő 2004. november 24-én bocsátotta a felperesek rendelkezésére a szakvéleményt, a felperesek 1.875.000 Ft szakértői díjat fizettek.

A felperesek 2005. február 2-án nyújtották be a keresetlevelet a jótállási és szavatossági igények érvényesítése végett az alperesekkel szemben.

Az elsőfokú bíróság a 102-II. sorszámú végzésével megállapította, hogy az I.r. felperes jogutódja engedményezés folytán a Társasház, aki I.r. felperesként perbelépett. Megállapította, hogy a XVII. és XVIII.r. felperesek jogutódja ..., aki XVII.r. felperesként perbelépett. A bíróság az I.r. felperes jogelődjét és a XVII. r. felperes jogelődeit a perből elbocsátotta. A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pkf.26.268/2011/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzésének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett részét részben megváltoztatta, és a Kft. I.r. felperes perből való elbocsátását mellőzte, egyebekben helybenhagyta azzal, hogy a Társasház XXX.r. felperesként lépett perbe.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg az I.r. felperesnek (a társasháznak) 25.219.066 Ft-ot, a II-III.r. felpereseknek egyetemlegesen 4.839.014 Ft-ot, a IV-V.r. felpereseknek egyetemlegesen 5.773.418 Ft-ot, a VI.r. felperesnek 5.812.277 Ft-ot, a VII-VIII-IX.r. felpereseknek egyetemlegesen 4.939.251 Ft-ot, a X-XI.r. felpereseknek egyetemlegesen 4.456.905 Ft-ot, a XII.r. felperesnek 3.221.061 Ft-ot, a XIII.r. felperesnek 2.284.322 Ft-ot, a XIV-XV.r. felpereseknek egyetemlegesen 2.206.788 Ft-ot, a XVI.r. felperesnek 4.947.765 Ft-ot, a XVII.r. felperesnek 4.507.412 Ft-ot, a XIX.r. felperesnek 5.815.487 Ft-ot, a XX-XXI.r. felpereseknek egyetemlegesen 5.136.589 Ft-ot, a XXII-XXIII.r. felpereseknek egyetemlegesen 4.267.312 Ft-ot, a XXIV-XXV.r. felpereseknek egyetemlegesen 4.031.024 Ft-ot, a XXVI-XXVII.r. felpereseknek egyetemlegesen 2.728.897 Ft-ot, a XXVIII-XXIX.r. felpereseknek egyetemlegesen 2.643.147 Ft-ot, továbbá az ítélet rendelkező részében részletezettek szerint a felperesek javára a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot, valamint a felperesek javára egyetemlegesen 5.602.300 Ft perköltséget. Az elsőfokú bíróság kötelezte a II.r. alperest, hogy az I.r. alperesi marasztalással egyetemlegesen fizessen meg az I.r. felperesnek (a társasháznak) 25.219.066 Ft-ot, a további felperesek javára albetétenként 100.000 Ft-ot, melyet az egyes albetétek tulajdonosai javára egyetemlegesen kell megfizetni. Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan elutasította a felperesek keresetét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletezte az egyes felperesek javára megítélt kijavítási költség, illetve árleszállítás összegét. Az elsőfokú bíróság kifejtette ítéletében, hogy a perbeli szerződések létrejöttkor a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. tv. 3. §-a értelmében a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek

intézése, e körben a jogok gyakorlása a társasházat illeti meg, e körben a társasház jogalany, és a jogok érvényesítése iránt jogosult pert indítani. Utalt arra is, hogy ugyanilyen rendelkezést tartalmaz a 2004. január 1-jén hatályba lépett 2003. évi CXXXIII. tv. is. Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a társasházat a közös képviselő (intéző bizottság) képviseli bíróság előtt is az 1997. évi CLVII. tv. 37. §-a, illetve a 2003. évi CXXXIII. tv. 50. § (1), illetve (2) bekezdése, továbbá a 3. § 2. mondata alapján. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy e rendelkezésekből azonban nem következik az, hogy a közös képviselő saját nevében perelhetne, felperesként érvényesíthetné a társasházat megillető követelést, hanem a közös képviselő szerepe a perbeli képviseletre korlátozódik.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 228. § (2) bekezdésére, az adásvételi szerződések 17. pontjára, a 93/F/2. alatt csatolt 2010. február 18-ai keltű okiratra és a Ptk. 329. § (1) bekezdésére utalással arra vont következtetést, hogy a társasház engedményezte a közös épületrészek hibáival kapcsolatos szavatossági és jótállási jogokat a közös képviselőt ellátó I.r. felperesre. Így e jogok érvényesítésére az I.r. felperes jogosult volt keresetet előterjeszteni, majd pedig újabb engedményezéssel az I.r. felperes e követeléseket jogosult volt átruházni a társasházra (a XXX.r. felperesre).

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az I.r. alperes azon védekezését, miszerint nem lehet jogutód a társasház, csak új felperesként léphetne perbe, így nem lehet szó arról sem, hogy ez okból elévült volna a társasház követelése. Az I.r. alperes védekezésével szemben a permegszüntetésnek a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjában, illetve a Pp. 157. § a) pontjában foglalt feltételei sem álltak fenn.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az I.r. alperes az adásvételi szerződésekben kizárta-e, egyáltalán kizárhatta-e a hibás teljesítésért való szavatossági felelősségét. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződéseknek vállalkozási szerződéses jellegű elemei is vannak, hiszen az I.r. alperes vállalta, hogy az adott ingatlant a vevő által ismert és elfogadott - a szerződés mellékletét képező - alaprajz és tájékoztató műszaki leírás szerint befejezi és kulcsrakészen átadja. Tehát az I.r. alperes az ingatlanok felépítésére is kötelezettséget vállalt annak rögzítése mellett, hogy a tényleges kivitelező a II.r. alperes. Az építkezés megvalósítása tekintetében a vevők az I.r. alperessel álltak jogviszonyban. Az építkezéssel kapcsolatos hibás teljesítés ennek megfelelően az I.r. alperes szerződésszegéseként minősül. E szerződésszegésért való felelősséget igyekezett kizárni a perbeli szerződések 16. pontja. Miután azonban az I.r. alperes sem a vételár csökkentésével, sem a vevők javára a szóban forgó hátrány kiküszöbölésére egyéb előny biztosításával nem kompenzálta a felelősség kizárását, illetve korlátozását, ezért az a Ptk. 314. § (2) bekezdése szerinti tilalomba ütközik, így az a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. Ebből pedig az következik, hogy az I.r. alperest a felperesek felé kellékszavatossági kötelezettség terheli. Amennyiben nem is lenne érvénytelen a 16. pontban foglalt kikötés, akkor is fennáll az I.r. alperes felelőssége a hibás teljesítésért, mert a 16. pont ellentétben áll a perbeli szerződések azon kikötésével, miszerint az eladó az átadott ingatlan megfelelésségéért a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően felel. A jogszavatosságról a

perbeli szerződések másik pontja tartalmaz rendelkezést, amelyekből következik, hogy a 20. pont kellékszavatosságra vonatkozik. Ilyen körülmények között pedig a 16. és 20. pontbeli rendelkezések egymásnak ellentmondanak.

A Ptk. 207. § (1) bekezdésére utalással az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a vevőknek nem lehetett az a feltehető akarata, hogy lemondjanak az I.r. alperessel szembeni kellékszavatossági jogaikról, különös tekintettel arra is, hogy e jogukat szerződésben való rögzítés nélkül is biztosítja a Ptk. 305-308. §-a, és mert az ezzel összefüggő kötelezettséget az I.r. alperes vállalta a 20. pontban tett nyilatkozata keretében. A Ptk. 207. § (3) bekezdése értelmében a jogról való lemondást nem lehet kiterjesztően értelmezni. A 20. pontban foglalt kikötés értelmében a 16. pontban foglalt kikötés elfogadása a joglemondó nyilatkozat kiterjesztő értelmezése lenne.

Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság azt is, hogy a kellékszavatossági felelősség kizárásáról szóló rendelkezés is csak a jótállási időn belüli I.r. alperessel szembeni hibás teljesítés miatti igényérvényesítést tiltja. A jótállási idő 3 év, viszont azt I.r. alperessel szembeni kereset másodlagos jogcímeeként megjelölt Ptk. 310. § szerinti követelés előterjesztésére az 5 éves elévülési idő az irányadó. Tehát nem volt akadálya annak, hogy a jótállási idő letelte után a Ptk. 310. §-hoz kapcsolódó elévülési idő lezárulta előtt a felperesek hibás teljesítés miatt követeléssel éljenek az I.r. alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság elutasította az I.r. alperes elévülési kifogását. E körben az elsőfokú bíróság figyelemmel volt a Ptk. 308. § (1) bekezdésére, a 405. § (5) bekezdésére, a GK-PK 1. számú közös állásfoglalásra, a BH1981.31 számú eseti döntésére, a Ptk. 326. § (2) bekezdésére. Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felperesek először a hibák kijavítását kérték az alperesektől, s miután e törekvésük nem vezetett eredményre, a hibák egy része nem volt felismerhető, továbbá a felismerhető hibákkal összefüggésben is szakértői állásfoglalásra volt szükség ahhoz, hogy kiderüljön az adott hiba oka, annak volumene, javíthatóságának kérdése, illetve az, hogy az adott hiba kijavításának elmaradása további károkat, hibákat eredményez-e, illetve mennyi a javítási költség, illetve az árleszállítás volumene. Miután a magánszakértői vélemény 2004. november 24-én jutott a felperesek tudomására, így a felpereseknek ettől az időponttól számított 3 hónap állt rendelkezésükre, ahhoz, hogy követelésüket keresettel érvényesítsék. Erre pedig a 2005. február 2-ai keresetindítással határidőben sor került.

Utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy amennyiben a szavatossági igény elévült volna az I.r. alperessel szemben, úgy a felperesek a Ptk. 310. § alapján hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése címén a Ptk. 324. § (1) bekezdése szerinti 5 éves elévülési időn belül jogosultak voltak igényt érvényesíteni. E körben akár a javítási költség, akár az árleszállítás érvényesíthető, tehát mindazok a jogok megilletik a felpereseket e jogcímen is, amelyeket a Ptk. 305-308. § szerinti kellékszavatossági jogokat gyakorolva követelhetnek. Ez utóbbi esetben azonban lehetőség van a kötelezett felelősség alóli kimentésére, tehát arra, hogy a kötelezett igazolja, hogy a

hibátlan, szerződés szerű teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Ez azonban nem mondható el az alperesi teljesítésről.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek a Ptk. 283. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségüknek eleget tettek azzal, hogy a szolgáltatást megvizsgálták mind az utófelülvizsgálati eljárás előtt, mind azt követően; a hibákkal kapcsolatban egyeztetés folyt a peres felek között; s a felperesek szakértővel megvizsgáltatták azt, hogy a teljesítésnek milyen kellékhibái vannak. Emellett utalt arra, hogy a Ptk. 283. §-a semmiféle jogkövetkezményt nem tartalmaz a jogosulti kötelezettség elmulasztása esetére, legfeljebb a kártérítés szabályai alapján érvényesíthető követelés a jogosulttal szemben.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az I.r. alperes megkapta a magánszakértői véleményt, azt követően a hibás teljesítéssel kapcsolatos igényt keresetfelemeléssel érvényesíthette volna az általa a II.r. alperessel szemben indított perben.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak tartotta az I.r. alperes arra való hivatkozását is, hogy a felperesek ne tettek volna eleget együttműködési kötelezettségeiknek, a jótállási igényt nem az előírásoknak megfelelően érvényesítették volna. E körben is értékelte az elsőfokú bíróság a felek által tartott egyeztetéseket, valamint a szakértői szemléken az I-II.r. alperes részvételét. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperest a Ptk. 305-308. § szerinti szavatossági, a II.r. alperest pedig - általa sem vitatottan - jótállási kötelezettség terhelte. Mindkét jogcím alapján követelhető javítási költség és árleszállítás is.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a kétféle követelés terén abban áll a különbség, hogy jótállás esetén a kötelezettnek kell bizonyítania azt, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett, míg a Ptk. szerinti szavatossági felelősség esetén a hibás teljesítésre nézve a bizonyítási kötelezettség a jogosultat terheli. Mindkét esetben a jogosultnak kell bizonyítania a hibának a fennálltát. A Ptk. 310. §-ra alapozott kereset esetén pedig annyiban van további eltérés, hogy a kötelezettnek lehetősége van arra, hogy igazolja azt, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, s ennek bizonyítása számára kimentési lehetőséget teremt.

Az elsőfokú bíróság az árleszállítás, illetve a kijavítási költség összegének megállapítása során Budaházy Lajosné, valamint a perben kirendelt akusztikai szakértő és statikus szakértő szakvéleményét elfogadva döntött akként, hogy a támfalakon mutatkozó hajszálrepedések javítási költségét figyelmen kívül hagyta, mert a szakértő a támfalak újraépítésének a költségét már szerepeltette, tehát egyidejűleg a kétféle költség nem számítható fel. Az elsőfokú bíróság a kiegészítő szakértői vélemény által 2006-os árszinten meghatározott kijavítási költséget a KSH építőipari árindexhez igazodóan 2009-es árszinten számolta el, figyelembe véve, hogy az I.r. alperesnek az indexálással kapcsolatban nem volt kifogása.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolásában részletesen számot adott arról, hogy a közös területek, illetve az egyes albetétek hibás teljesítése kapcsán milyen összegű kijavítási költség, illetve áruszállítás fogadható el a felperesek javára.

Az elsőfokú bíróság következtetést vont le arra is, hogy az I-II.r. alperesek felelőssége egyetemleges a felperesekkel szemben a Ptk. 334. §-a, illetve a BH1998.171 számú eseti döntésben kifejtett jogi álláspont alapján is. A bíróság hangsúlyozta, hogy az eladó szavatossági és a kivitelező jótállási felelőssége egyaránt a hibás teljesítés jóvátételét szolgálja, ezért az eltérő jogcímenek megítélt szolgáltatás oszthatatlannak minősül, és a marasztalt alperesek felelőssége egyetemleges. Utalt arra is, hogy amennyiben az I.r. alperes felelőssége a Ptk. 310. §-a alapján állna fenn, abban az esetben is egyetemlegesen felel a II.r. alperessel a felperesek irányába.

Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamat viseléséről a Ptk. 301. § (1) bekezdésére hivatkozással határozott.

Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes marasztalásával kapcsolatban figyelemmel volt arra, hogy a II.r. alperessel szemben felszámolási eljárás indult, az igényérvényesítés eredményességének elengedhetetlen feltétele volt, hogy a felperesek a perbeli követelésükre nézve igénybejelentéssel éljenek a felszámolási eljárásban, és megfizessék a regisztrációs díjat. E körben az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felperesek a felszámolási eljárásban milyen összegű követelést érvényesítettek, s azt milyen összegben igazolta vissza a felszámoló. E körben az elsőfokú bíróság utalt a Cstv. 38. § (2) bekezdésére, a 28. § (2) bekezdés f) pontjára és a 46. § (7) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság mellőzte az I.r. alperes bizonyítási indítványa alapján az I.r. alperes által a II.r. alperes ellen indított perben kirendelt igazságügyi szakértő kihallgatását arra való figyelemmel, hogy a perben kirendelt szakértők a Pp. 182. § (3) bekezdésében felsorolt hibáktól mentes szakvéleményeket nyújtottak be, és az I.r. alperes által felvetett akusztikai kérdések is megválaszolást nyertek.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott, figyelembe véve a felek által előlegezett költségeket és a pernyertesség-pervesztesség arányát. Az elsőfokú bíróság a pernyertesség arányában megtérítette a magánszakértői vélemény szakértői díját, az elsőfokú bíróság értékelte, hogy a kár összegének a hibák mibenlétének, okának, elhárításuk elmaradása következményeinek felderítése céljából indokolt volt a magánszakértői vélemény beszerzése, a szakvélemény volumenére, részletességére figyelemmel pedig a szakértői díj sem volt eltúlzott. A felperesek és a II.r. alperes viszonyában pedig értékelte, hogy a II.r. alperes a tárgyalások túlnyomó részén nem jelent meg, a per érdemét érintően lényegében csak egy beadványt nyújtott be védekezésésként, amiben a felpereseknek a II.r. alperessel szemben indult felszámolási eljárásbeli igénybejelentésére és regisztrációs díjfizetési kötelezettségére utalt.

Az I.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és vele szemben a felperes keresetének elutasítását kérte, indítványt tett a Pp. 252. § (2) bekezdése, illetve 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új tárgyalás tartására, új határozat hozatalára való utasítására is.

A felperesek az I.r. alperes fellebbezésével szemben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az I.r. alperes helyesen hivatkozott arra fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el azzal, hogy ítéletet hozott a perben azt megelőzően, hogy a 102-II. sorszámú végzése jogerőre emelkedett volna.

A másodfokú bíróság a 3.Pkf.26.268/2011/2. számú végzésével helybenhagyta a társasház perbelépésével kapcsolatos elsőfokú határozatot, s azt csupán annyiban változtatta meg, hogy a Kft. perből való elbocsátását mellőzte. Ennek folytán a másodfokú bíróság megállapította, hogy a Kft. I.r. felperesként, a Társasház XXX.r. felperesként lépett perbe. Az elsőfokú bíróság ítéletének fejrészában félként nem tüntette fel a Kft-t, s miután a perből való elbocsátásának hiányában a perben továbbra is félként vesz részt, jogi képviselőjét ugyanaz az ügyvéd látta el, mint a további felperesek jogi képviselőjét, tehát ebből a másodfokú bíróság arra vont következtetést, hogy a 102-II. számú végzés ellenére a Kft. I.r. felperesként továbbra is a perben maradt, nevében a jogi képviselő továbbra is jogosult volt eljárni, tárgyalásra való idézése megtörtént, nevében a jogi képviselő jogosult volt nyilatkozatot tenni.

Ilyen körülmények között a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a fejrészában akként javította ki, hogy a perben I.r. felperesként vesz részt a Kft., XXX.r. felperesként pedig a társasház. Az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértése azonban nem hatott ki a perben való érdemi döntésre, figyelemmel arra, hogy a Kft. javára, illetve terhére az ítélet rendelkezést nem tartalmaz, az elsőfokú bíróság a XXX.r. felperes javára hozott marasztaló ítéletet az alperesekkel szemben, s miután ez az eljárási szabálysértés az érdemi döntésre kihatással nem volt, így a másodfokú bíróság nem látott alapot az elsőfokú bíróság ítéletének Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésére.

A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben, hogy további szakértői bizonyításra nem volt szükség, ennek Pp. 182. § (3) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn. Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértő véleményét kiindulópontként vette figyelembe a hibák megállapítása, a javítási költség, illetve az árleszállítás összegének megállapítása során. Figyelembe vette, hogy a perben kirendelt szakértő rendelkezésére állt az I. és II.r. alperes közt folyamatban volt perben beszerzett szakértői vélemény, és az I.r. alperes által beszerzett magánszakértői vélemény, a perben beszerzett

akusztikai szakvélemény és statikai szakvélemény is, és a szakértő mindezeket figyelembe véve alakította ki végleges álláspontját.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértők véleményét elfogadva az akusztikai hibák tekintetében értékcsökkenést, s nem javítási költséget állapított meg. A lépéshanggátlás hibáját valamennyi szakvélemény egyöntetűen megállapította, és a felperesek helytállóan hivatkoztak arra ellenkérelmükben, hogy a Thurzó féle szakvélemény szerint ugyan a terv megfelelő, de eszerint is, ha a feltárás során kiderül, hogy nem a terv szerinti anyagok lettek felhasználva, akkor a munkát újra kell végezni. A felperesek hangsúlyozták, hogy csőrepedés miatt történt feltárás nyomán láthatóvá vált, hogy a hangszigetelés céljára nem a tervezett Rockwool lett beépítve, az I.r. alperes pedig a feltárt területet megtekintette. A másodfokú bíróság a felperesek álláspontját elfogadva arra a következtetésre jutott, hogy emiatt közömbös a perben az, hogy az akusztikai hibák javítására vonatkozóan az alperesek között egyezség jött létre.

Az elsőfokú bíróság emellett az alperesek javára értékelte, hogy a hajszálrepedések támfalon való kijavítási költsége nem számítható fel, hiszen a munka újbóli elvégzése mellett ez kétszeres értékelést jelentene. Az elsőfokú bíróság a szakértő által 2006-os árszinten meghatározott javítási költséget pedig az I.r. alperes által nem kifogásolt indexálással 2009-es árszinten határozta meg a javítási költségeket. Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti szabályok betartásával mérlegelte e körben a bizonyítékokat, és helyesen mellőzte a további szakértői bizonyítás lefolytatását. A jelen perben beszerzett Budaházy Lajosné szakértő által készített, és kiegészített szakértői vélemény megalapozottságát nem teszik kétséggé a perben rendelkezésre álló további szakvélemények megállapításai. A hibák fennállását és ezek adott terjedelmét azok is megállapították, e körben nincs olyan ellentét köztük és a Budaházy Lajosné féle szakvélemény között, ami további kiegészítést, vagy új szakértő bevonását indokolná. A hibák elhárításának, következményeinek költségeire pedig a korábbi szakvélemények részben nem is adtak választ, részben pedig azok elnagyoltak, kellően nem alátámasztottak voltak. Ezért a másodfokú bíróság a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglalt feltételek hiányában további szakértői bizonyítást nem tartott indokoltnak, és ez okból nincs helye a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

Az ügy érdemében az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes értékelésével helyesen állapította meg a tényállást, ítéletét kellő részletességgel megindokolva helyes érdemi döntést hozott. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi indokaival teljes mértékben egyetért, így azt nem ismétli meg.

Így a másodfokú bíróság helyes indokainál fogva hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal a helyesbítéssel, hogy a marasztalás összege a XXX.r. felperesként perbe lépett társasházati illeti meg, nem pedig az I.r. felperest, mert e pozícióban a Kft. maradt perben.

Az I.r. alperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a társasház jogutódlásával kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla jogerős végzést hozott 3.Pkf.26.268/2011/2. szám alatt. Az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki ítéletében és a 102-II. sorszámú végzésében is, hogy az engedményezés nincs kötelező alakisághoz kötve, az ráutaló magatartással is létrejöhet a Ptk. 328. § (1) bekezdése és a Ptk. 216. § (1) bekezdése alapján. A 93/F/2. alatt csatolt okirat pedig egyértelműen bizonyítja, hogy volt a társasház és a Kft. között engedményezési szerződés, majd pedig a Kft. a követelését a társasházra engedményezte. E körben egyébként az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződések 17. pontjában foglalt kikötéseket is értékelte.

Az elsőfokú bíróság jogszerűen vont le következtetést arra is, hogy az I.r. alperes szavatossági felelőssége fennáll a Ptk. 305. § (1) bekezdése alapján, a felperesek követelése nem évült el, az I.r. alperes szavatossági felelősséget korlátozó kikötése érvénytelen, s helyesen hivatkozott arra is, hogy amennyiben a szavatossági követelés érvényesítésére nem lenne mód, úgy az I.r. alperes felelőssége a Ptk. 310. § alapján is fennállna, mert a perben nem bizonyította, hogy a hibás teljesítés kapcsán felróható magatartás nem terheli, tehát úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság arra is és jogi álláspontját e körben is kellően megindokolta, hogy az alperesek felperesekkel szembeni felelőssége egyetemleges. Ennek nem mond ellent az, hogy a II.r. alperessel szembeni marasztalás csak az I.r. alperest terhelő marasztalás egy részére terjed ki.

Arra helyesen hivatkozott az I.r. alperes, hogy a jótállásnak nem kötelezettje, s nem vonatkozik rá a 181/2003.(XI.5.) Korm. rendelet, azonban az elsőfokú bíróság nem jótállásra, hanem kellékszavatosságra alapította az I.r. alperessel szembeni marasztalát.

Arra is helyesen hivatkozott az I.r. alperes a fellebbezésében, hogy a XVII.r. felperes jogelődei a Ptk. módosított rendelkezéseinek hatályba lépését követően kötöttek szerződést az I.r. alperessel. E körben tehát valóban a 2003. július 1-jén hatályba lépett Ptk-beli szavatossággal kapcsolatos szabályokat kell alkalmazni, azonban ez az I.r. alperes szavatosságért fennálló felelősségét nem érinti, és miután a hibák kijavítására nem vitásan nem került sor, így a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja értelmében árleszállítás, a Ptk. 306. § (3) bekezdése értelmében pedig kijavítási költség megilleti a XVII.r. felperest.

A fellebbezési eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésén alapszik. E körben a másodfokú bíróság figyelemmel volt a fellebbezési értékre, továbbá a felperesek jogi képviselője által kifejtett tevékenység mértékére, és az ügyvédi munkadíj áfa tartalmára is.

Budapest, 2012. január 27.

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