

A Pécsi Ítéltábla a dr. Halmos Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű, **II.rendű felperes neve** II. rendű (mindketten I.rendű felperes címe szám alatti lakosok), **III.rendű felperes neve** III. rendű, **IV.rendű felperes neve** IV. rendű (mindketten III.rendű felperes címe szám alatti lakosok) felpereseknek - a dr. Gál Ferenc ügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2011. május 31. napján kelt 15.P.20.671/2010/51. számú ítélete ellen az alperes által 52. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I-II. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 317.500 (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forint, a III-IV. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak ugyancsak 317.500 (háromszáztizenhétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 1.800.000 (egymillió-nyolcszázezer) forint másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek egyetemleges jogosultsággal 17.379.461 forintot, a III-IV. rendű felpereseknek ugyanilyen módon 17.897.114 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és az alperest perköltség viselésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperesek az alperestől vásárolták az alperes beruházásában épült, de az I Kft. által kivitelezett K belterület 0000/A/1. és 2. helyrajzi szám alatti társasházi különlapon felvett kétlakásos társasházat, ebből az egyik lakás társtulajdonosai egymás között egyenlő arányban az I. és II. rendű felperesek, a másik lakás társtulajdonosai

ugyancsak egymás között egyenlő arányban a III. és IV. rendű felperesek. Az I. és II. rendű felperesek, valamint az alperes között létrejött adásvételi szerződés szerint a birtokbaadástól számított egy év elteltével az eladó és a vevők helyszíni bejárást tartanak, amely során az esetlegesen felmerülő garanciális hibákat rögzítik és azokat az eladó rövid határidővel vállalta kijavítani. Egyebekben az alperes és valamennyi felperes között létrejött adásvételi szerződések utaltak a kivitelező jogszabályon alapuló jótállási felelősségének a fennállására. Az utó-felülvizsgálati eljárás megtartására 2007. október 31-én került sor. Ekkor a felperesek által felkért építésügyi szakértő számos teljesítési hibát állapított meg és rögzített szakértői véleményében. Az alperes az I-II. rendű felperesek ingatlana vonatkozásában megállapított hibák nagyobb részének a kijavítását vállalta, de ténylegesen nem végezte el. A III-IV. rendű felperesek ingatlana vonatkozásában megállapított hibákkal kapcsolatosan újabb helyszíni szemle megtartását indítványozta, arra utalással, hogy a szakértői szemlén nem tudta képviseltetni magát. A megelőzőleg a III. és IV. rendű felperesek és az alperes által megtartott átadás-átvétel során felvett hibák javítását sem végezte el, habár azok javítását 2008. május közepéig vállalta megkezdeni. Az ingatlannak a perindítást megelőzően ismertté vált hibáin túl lényegesen súlyosabb tartószerkezeti hibái is vannak. A földem tartószerkezet hibájának kijavítása bontás nélkül nem végezhető el. A hibát, a középperendák alatt végigvezetendő koszorúval történő építést, a tetőtér és a földem elbontásával lehet kijavítani. A javítás idejére a felpereseknek az ingatlant el kell hagyniuk, a javítás várható időtartama nyári időszakban minimálisan három hónapot vesz igénybe.

Az elsőfokú bíróság az I. és II. rendű felperesek keresetét az alperes szerződéses jótállási kötelezettségvállalása alapján a Ptk.248.§-a, a III. és IV. rendű felperesek keresetét ilyen eladói jótállási kötelezettségvállalás hiányában a Ptk.306.§ (1) bekezdésének *b)* pontja és a Ptk.310.§-a alapján találta teljesíthetőnek. Az általa kirendelt igazságügyi építész szakértő véleményét aggálytalannak találva és elfogadva állapította meg a teljesítési hibák fennállását, azok javításának költségét, valamint az alperes ténybeli beismerése alapján állapította meg, hogy a javítás időtartamára eső bérleti költség havi 70.000 forintban határozható meg a felperesek részére. Mellőzte az elsőfokú bíróság az alperes által kért szakértői bizonyítás és az általa bejelentett szakértelemmel rendelkező tanú kihallgatására vonatkozó indítvány teljesítését, tekintettel arra, hogy az ezzel kapcsolatos, a bizonyító félt terhelő költség előlegezésének az alperes felhívás ellenére nem tett eleget.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását. Álláspontja szerint a hibás teljesítésre figyelemmel elsősorban kijavításra lenne kötelezhető a Ptk.306.§ (1) bekezdésének *a)* pontja alapján és nem indokolt a Ptk. árleszállításra vonatkozó szabályára való áttérés. Vitatta az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául szolgáló igazságügyi szakértői vélemény összegaszerűségének megalapozottságát. Megismételte azt az elsőfokú eljárásban már kifejtett álláspontját, hogy a III-IV. rendű felperesek által vásárolt ingatlanrészben mutatkozó kivitelezési hibákra vonatkozóan - tekintettel arra is, hogy peres eljárások egyesítése folytán az I. és II. rendű felperesek által indított perbe csak utóbb, a

szakértői bizonyítás elrendelését követően kapcsolódtak be - a III-IV. rendű felperesek keresetének vizsgálata körében indokolt lett volna más szakértő kirendelése, mert „két vélemény kevésbé támadható és könnyebben elfogadható, mint egy”. Vitatta a perben kirendelt igazságügyi szakértő személyes meghallgatására tett indítvány elutasításának a helyességét is. Utalt arra, hogy az alperes az igazságügyi szakértői véleményre vonatkozó részletes észrevételeket tett, melyekkel az igazságügyi szakértő szakértői véleményének szakmai megalapozottságát kétségbe vonta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az így felmerülő aggályok eloszlatását nem tehetné volna függővé az alperes szakértői költségelőlegezésének megtörténtétől már csak azért sem, mert a szakértői bizonyítással felmerülő költségeket a Pp.76.§ (1) bekezdése és 174.§-a alapján a bizonyításra kötelezett felpereseknek kellett előlegezniük. Különösképp nem tehetné volna a tanú kihallgatására vonatkozó indítvány teljesítését a költségelőlegezés függvényévé az elsőfokú bíróság, hiszen a költség előlegezésére vonatkozó felhívása nem a tanúbizonyítással összefüggésben került kiadásra. Kifejtette azt az álláspontját, hogy a Pp.77.§-a alapján a bíróság a perköltség viselése felől az ítéletben vagy az eljárást befejező határozatban dönt. Bármelyik fél részére azonnali költség viseléséről kizárólag akkor rendelkezhet, ha a felet valamelyik perbeli cselekmény a per eldöntésére tekintet nélkül terheli. Mindezekre tekintettel a Pp.252.§ (2) bekezdésére hivatkozással az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének szükségességét is felvetette.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket helyesen állapította meg és azokból túlnyomórészt helyes jogi következtetések levonásával hozta meg érdemben helytálló döntését. Az elsőfokú bíróság által adott jogi indokokat csak annyiban tartja szükségesnek módosítani a másodfokú bíróság, hogy az I. és II. rendű felperesek keresete nem alapozható teljes egészében a Ptk.248.§ (1) bekezdésére. A Ptk.248.§-ára csak a jótállási idő alatt észlelt és bejelentett hibákon alapuló igények alapíthatók (BDT2009/2088., BDT2006/1302. stb.). Az elsőfokú bíróság helyes ténymegállapítása szerint az alperes szerződésbe foglalt jótállási kötelezettségvállalása az ún. utó-felülvizsgálati eljárásig terjedő időtartamra vonatkozott. Az alperes jótálláson alapuló felelőssége tehát az ekkor tartott szakértői szemle alapján készült szakértői véleménybe foglalt hibákra terjed csak ki. Az ezen túlmenően a perben kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított egyéb hibák tekintetében az I. és II. rendű felperesekkel szemben is ugyanazon szavatossági kötelezettsége alapján áll fenn az alperes felelőssége, mint a III-IV. rendű felperesekkel szemben, az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettek szerint. Ezzel az indokolásbeli módosítással a másodfokú bíróság is maradéktalanul helyesnek találta az elsőfokú bíróság ítéletét, ezért azt a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta fellebbezett részében.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakra utal még a másodfokú bíróság.

Helyesen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperesek jogszerűen érvényesítették a perben árleszállítási igényüket, tekintettel arra, hogy az alperes a pert megelőzően ismertté vált számos hibát sem javította ki, holott nagy részének javítására ígéretet is tett. A javításra vonatkozó kötelezettségvállalására és e kötelezettségvállalása teljesítésének hiányára tekintettel alappal nem hivatkozhat a perben arra, hogy a szavatossági jogok sorrendjében az árleszállításra vonatkozó igényt megelőzi a javításra irányuló igény.

A másodfokú bíróság nem találta értékelhetőnek az alperes szakértői véleménnyel szemben megfogalmazott összezszerű kifogásait. A bíróság az igazságügyi szakértői véleményt csak logikai ellenőrzésnek vetheti alá, erre egyben köteles is a Ptk.182.§-ának (3) bekezdésében foglaltak szerint. A kirendelt igazságügyi szakértő szakértői véleményének logikai ellenőrzése azonban azzal kapcsolatos aggályokat nem vet fel. A szakértői vélemény szakmai helyességét az alperes a perben semmilyen módon nem döntötte meg, erre az írásban előterjesztett észrevételei önmagukban nem alkalmasak.

Tekintettel arra, hogy az alperes az igazságügyi szakértő véleményét részletes szakmai kritikának vetette alá, az elsőfokú bíróság a Pp.182.§ (3) bekezdése alapján a szakértő meghallgatásával és szakértői véleményének szóbeli kiegészítésével kívánta tisztázni a szakértő és az alperes szakmai nézetkülönbségének okait. Tekintettel azonban arra, hogy ebben a perben a bizonyítás során felmerülő költségek előlegezésére a felek voltak kötelezettek, a szakértői vélemény szóbeli kiegészítésével felmerülő költségek korábbi előlegezésének hiányában a bíróságnak a szakértő meghallgatásának elrendelését megelőzően intézkednie kellett a felmerülő költségek előlegeztetéséről. Az elsőfokú bíróság erre vonatkozó felhívását az alperes nem teljesítette. A letétbe helyezési kötelezettség elmulasztása azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a bíróság az adott bizonyítást mellőzi a Pp.141.§ (6) bekezdésének megfelelő alkalmazásával (BH2001/71., BH1992/111.). Téves az alperesnek az a jogi álláspontja, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő tárgyaláson történő meghallgatásával felmerülő költségek előlegezésére nem hívhatta volna fel őt az elsőfokú bíróság, tekintettel arra, hogy a szakértői bizonyításra kötelezett fél nem ő, hanem a felperesek. A felperesek a jogvita eldöntéséhez szükséges különleges szakismereteket igénylő, jelentősséggel bíró tényeket aggálymentes igazságügyi szakértői véleménnyel megfelelően bizonyították. Ezzel a bizonyítási kötelezettségüket teljesítették. A bíróság logikai ellenőrzésének alávetett és ekként aggálymentesnek minősülő szakértői véleménnyel kapcsolatos szakmai kifogásait az alperes fogalmazta meg és tárta a bíróság elé. Ezzel az alperes a felperesek sikeres bizonyításának megdöntésére, a perben rendelkezésre álló bizonyíték bizonyító erejének, értékének csökkentésére tett kísérletet. Az ezzel kapcsolatos indítványa az ún. ellenbizonyítás körébe tartozik. Az ellenbizonyítás tekintetében bizonyításra kötelezettnek az alperes minősül, az ezzel felmerülő költségek előlegezésére is ő volt köteles és kötelezhető.

Az ellenbizonyítással felmerülő szakértői költségek előlegezésére vonatkozó felhívás nem a Pp.77., hanem 76.§-án alapul. E határozata meghozatalával az elsőfokú bíróság nem a perköltség viseléséről döntött, hanem a költségek előlegezése körében rendelkezett. A perköltségek viseléséről az elsőfokú bíróság a Pp.77.§-ának megfelelően az ítéletében rendelkezett.

Téves az alperesnek az a jogi álláspontja is, hogy a III-IV. rendű felperesek keresetével kapcsolatos szakértői bizonyítás felvételét a korábban már kirendelt igazságügyi szakértő mellőzésével és más szakértő kirendelésével kellett volna fogantatnia az elsőfokú bíróságnak. A III. és IV. rendű felperesek az I. és II. rendű felperesek által korábban megindított perbe a perek egyesítése eredményeként akkor kapcsolódtak be, amikor az I. és II. rendű felperesek keresetének érdemi vizsgálatához szükséges szakértői bizonyítást az elsőfokú bíróság már elrendelte és a kirendelt igazságügyi szakértő a kirendelésnek megfelelően a szakértői véleményét írásban már elő is terjesztette. A perek egyesítésére tekintettel vált szükségessé a szakértői bizonyítás kiegészítése a III. és IV. rendű felperesek keresetének érdemi vizsgálatához. A III. és IV. rendű felperesek által indított pernek az I. és II. rendű felperesek által indított perhez való egyesítése eredményeként a Pp.149.§ (2) bekezdése alapján a bíróság valamennyi felperes keresetét együttesen tárgyalta és döntötte el. A Pp.177.§ (1) bekezdésének 2. mondata értelmében egy perben rendszerint egy szakértőt kell alkalmazni. Más szakértő kirendelésére a Pp.182.§ (3) bekezdése alapján, az ott írt feltételek fennállása esetén kerülhet sor. A Pp.182.§ (3) bekezdésében írt feltételek hiányában a bíróság az alperes erre irányuló indítványa alapján sem dönthetett más szakértő kirendeléséről, hanem - ahogy helyesen eljár - a korábban már kirendelt szakértőt kellett szakértői véleményének kiegészítésére felhívnia és köteleznie.

Az alperes által kihallgatni kért szakismeretekkel rendelkező tanú kihallgatásának mellőzése nem azért történt helyesen, mert az alperes nem tett eleget a szakértői költségek előlegezésére vonatkozó kötelezettségének, hanem azért, mert önmagában a tanú vallomása nem alkalmas a szakértői vélemény megdöntésére. A perben jelentős olyan körülmények megállapításához vagy megítéléséhez, amelyek különleges szakismereteket igényelnek, a Pp.177.§ (1) bekezdése alapján szakértői véleményt kell beszereznie a bíróságnak és ez a bizonyítás tanúvallomások felvételével nem pótolható. A szakismeretekkel rendelkező tanú vallomása - amennyiben a jogvita eldöntéséhez szükséges szakmai tényekre kiterjed - legfeljebb a perben ismert igazságügyi szakértői vélemény szakmai megalapozottságával kapcsolatban felmerülő kételyek kialakítására lehet alkalmas. Ebben az esetben is a Pp.182.§ (3) bekezdése szerint kell eljárnia a bíróságnak, elsősorban a kirendelt szakértőt felhívva a szükséges felvilágosítás megadására. Ezt az eljárási cselekményt azonban az elsőfokú bíróság a fent írtak szerint az alperes mulasztása miatt nem fogantathatta. A szükséges költségek alperes általi előlegezésének hiányában elvileg nem lett volna ugyan akadálya az alperes által bejelentett tanú kihallgatásának, viszont a szakértő meghallgathatósága és a

szakértői vélemény kiegészíthetősége hiányában ez a bizonyítás célravezető sem lett volna, ezért felvétele szükségtelen volt.

A fellebbezés sikertelenségére tekintettel a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban felmerült perköltségek viselésére az alperes köteles. A felperesek jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján, a (6) bekezdés alkalmazásával határozta meg, figyelembe véve azt is, hogy a másodfokú eljárás a felperesek jogi képviselőjétől jelentős mértékű képviselői munka kifejtését nem igényelte, de figyelembe vette a pertárgy értékének magasabb mértékét is. A meghatározott ügyvédi munkadíj a rendelet 4/A.§-a alapján az általános forgalmi adót magába foglalja. Az állam által előlegezett eljárási illeték viselésére a Pp.78.§ (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az alperes köteles. Az állam javára megtérítendő illeték összegének meghatározása során a másodfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy az I. és II. rendű felperesek, valamint a III. és IV. rendű felperesek önálló pereket indítva két külön keresetlevélben érvényesítették a követeléseiket, amelyek együttes elbírálására a perek egyesítése folytán került sor.

P é c s , 2012. március 8.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró