

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.251/2011/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Muhariné Dr. Bolla Ilona ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és II.rendű felperes neve II. rendű mindketten j-i (cím) lakos felpereseknek a Dr. Zele-Molnár Ildikó ügyvéd (cím) által képviselt **alperes neve** (cím) alperes ellen szavatossági igény érvényesítése és kártérítés iránt indított perében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 8.P.21.270/2008/36. számú kijavító végzésével kijavított 34. sorszámu ítélete ellen az alperes által 48. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja; az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét 822 000 (Nyolcszázhuszonkettőezer) forintra leszállítja; a felperesek által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 129 000 (Egyszázhuszonkilencezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 906 950 (Kilencszázhaty-ezer-kilencszázötven) forintra felemeli; a felperesek által az államnak egyetemlegesen megtérítendő illeték összegét 630 633 (Hatszázharmincezer-hatszázharminchárom) forintra felemeli; az alperes által az államnak megtérítendő illeték összegét 47 467 (Negyvenhétezer-négyszázhatvanhét) forintra leszállítja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek 15 125 (Tizenötezer-egyszázhuszonöt) forint általános forgalmi adót tartalmazó 220 825 (Kettőszázhúszezer-nyolcszázhuszonöt) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek, mint megrendelők és az alperes, mint vállalkozó 2003. november 18-án 15 500 000 forint vállalkozói díj kikötése mellett építési szerződést kötöttek az alperes kizárólagos tulajdonában álló **J., Á. u....** szám alatti ingatlanon az alperes által beszerzett engedélyes terv szerint építendő két lakásos társasházi lakóingatlan 1. számmal jelölt

lakásának építésére 2004. október 31-i teljesítési határidővel. Az alperes a kivitelezést I. osztályú anyagokkal, jó minőségben vállalta. A műszaki tartalom pontosítására a szerződés elválaszthatatlan részeként jelölte meg a „szerkezeti, gépészeti és burkolóanyagok kimutatását”, amit az alperes nem szolgáltatott és - a fűdémkiosztási terv kivételével - kiviteli tervek sem készültek. Az alperes a kivitelezés során - részben a felperesekkel egyetértésben, részben önhatalmúlag - az engedélyes tervtől eltért, és a teljesítés minősége sem volt szerződés szerinti. Részben emiatt, részben a szerződés pontos műszaki tartalmának meghatározhatatlansága miatt a felek viszonya már a kivitelezés során is vitákkal volt terhelt.

A felperesek az addig ismert hibákról, hiányosságokról 2004. május 27-én hibajegyzéket állítottak össze és két napi egyezkedés, vita után megszületett - az alperes többletmunka megtérítési igényének és a minőségi kifogásokból és az engedélytől való eltérésekből eredő felperesi igényeknek beszámítás útján történő megszűnésére és a hibajegyzéket a szükséges befejező munkákra korlátozó - megállapodásukat 2004. június 2-án kölcsönösen aláírt jegyzőkönyvben rögzítették.

A jegyzőkönyv aláírását követően ugyanezen a napon adás-vételi szerződést kötöttek a megépített társasházi lakásból és a hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányadból álló társasházi ingatlanra - 2004. június 10-én módosítottan - bruttó 3 000 000 forint telekár és bruttó 15 500 000 forint felépítmény ár, mint vételár ellenében. A felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a szerződés szerint megtörtént, a felperesek 2004. július 1. napján birtokba léptek.

A felperesek a felkérésükre a kivitelezési hibákra és hiányosságokra 2005. december 5. napján **Cs. J.** építésmérnök igazságügyi szakértő által adott szakvéleményre hivatkozva keresetet terjesztettek elő az alperessel szemben szavatossági igény és kártérítés iránt.

A perben a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság P.20.031/2006/35. sorszám alatt ítéletet hozott.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Debreceni Ítéltábla Pf.II. 20.494/2008/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, megállapítva a felek másodfokú perköltségét.

A folytatódó eljárásban a felperesek módosított keresetükben 18 pontban foglalták össze szavatossági igényüket, és árleszállítás címén 10 942 000 forint és ennek 2004. július 1-jétől járó kamatai, valamint kártérítés címén 180 000 forint megfizetésére kérték kötelezni az alperest.

A szavatossági igényüket tartalmazó felsorolás 16. pontja szerint 4 000 000 forint megfizetésére tartottak igényt, arra hivatkozással, hogy az építési szerződés az épületre cölöpalapozást írt elő, ettől az alperes eltért, azaz a szerződést hibásan teljesítette, amikor sávalappal építette meg a felépítményt. Ezért a sávalap alá injektálással történő tömörített alap kialakításának költségét kérték az alperestől.

A felsorolás 17. pontjában meghatározott követelésük szerint a 2004. május 27-i hibalista és június 2-i egyezség alapján az 5 cm-es külső szigetelés elhagyását a megállapodásban ugyan rendezték, azonban hivatkoztak arra, hogy a beépített Porotherm 30 N+F jelezésű falazó anyag akkor teljesíti az alperes által ígért hőátbocsátási tényezőt, ha a saját előírt szigetelő habarcsával dolgozzák össze és a falazó anyag külső részére vastagított szigetelő vakolat kerül. Az alperes viszont a technológiai előírásokat nem tartotta be, így a ház a fűtési rendszer maximális értéken történő üzemeltetése mellett is hideg maradt. E hibás teljesítésre tekintettel a falazótechnológia pótlólagos alkalmazása költsége címén 1 500 000 forint megtérítésére tartottak igényt.

Az alperes a szavatossági igény címén előterjesztett követelést 877 000 forint erejéig elismerte, ezt meghaladóan - a kártérítési követeléssel együtt - annak elutasítását kérte, hivatkozott részben a követelés elévülésére, részben annak eltúlzott voltára, valamint arra, hogy a felperesek által hiányolt munkát elvégezte. A szavatossági igény címén előterjesztett követelések közül a 16. pontban megfogalmazott igénnyel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a 2004. június 2-i keltezésű jegyzőkönyvben mindenféle tervtől való eltérést kompenzáltak, ennek folytán ilyen címen a felperesek követelést jogszerűen nem terjeszthetnek elő. Nem vitatta, hogy a cölöpalapozásnál a sávalapozás olcsóbb, azonban az elvégzett sávalapozás az értékegyensúly megbontására nem alkalmas, a rendeltetésszerű használatot nem befolyásolja. A 17. pontban meghatározott követelés tekintetében ugyancsak azzal védekezett, hogy ennek kapcsán a 2004. június 2-i egyezségben a homlokzati hőszigetelés elmaradásából eredő kifogást figyelembe vették.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében 3 242 000 forint és ennek 2004. július 2-től a kifizetési járó törvényes kamata megfizetésére kötelezte az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felpereseket kötelezte 701 283 forint perköltség alperes részére történő megfizetésére; a le nem rótt illetékből a felpereseket egyetemlegesen 488 232 forint, az alperest 189 868 forint állam javára történő megtérítésére kötelezte.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperesek kártérítési követelése alaptalan, míg a szavatossági igény címén előterjesztett követelés részben alapos. A vállalkozó terhére megállapított marasztalás összegét részben elismerő nyilatkozata, részben az aggálytalan szakértői vélemény alapján állapította meg.

A kereset 16. pontjában megfogalmazott követelés kapcsán utalt az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésére, kiemelve, hogy aszerint a tervtől eltérésnek csak akkor van jelentősége, ha az a szerződés értékegyensúlyát megbontó következménnyel is jár, és az eltérés teljesítési hibát is eredményezett. A szakértői vélemény alapján akként foglalt állást, hogy az alapozás tervtől való eltérése ugyan a műszaki hibák megjelenése nélkül, de okozott teljesítési hiányt, a cölöpalapozásnál olcsóbb sávalapozás alkalmas az értékegyensúly megbontására. A két alapozási forma közötti értékkülönbség tekinthető az árszállítási összegének, melyet a szakértő 1 900 00 forintban állapított meg, s ezzel az elsőfokú bíróság is egyetértett.

A hőszigetelés hibája címén előterjesztett igény tekintetében felhívta az ítéletábra korábbi határozatának ezzel kapcsolatos iránymutatását, ugyanakkor a szakvélemény alapján megállapította, hogy a homlokzatról elhagyott hőszigetelő rendszer teljesítési hiba, mind

műszaki értelemben, mind az értékegyensúly megbontása szempontjából, és emiatt 520 000 forint árleszállítás az indokolt. Kiemelte, hogy a felperesek az épület hőszigetelésének biztosításával kapcsolatos igényüket pontatlanul ugyan, de már az eredeti kereseti kérelmükben is megjelölték, így az alperesi hivatkozással ellentétben követelésük e címen nem évült el.

A felperesek pernyertességének arányát 28 %-ban állapította meg és ennek figyelembevételével rendelkezett a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felek által előlegezett szakértői díjak, a jogi képviselők munkadíját magába foglaló perköltség, valamint a felperesek illeték feljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet megváltoztatását, a terhére megállapított marasztalás összegének 2 420 000 forinttal történő leszállítását, a perköltség és illeték viseléséről szóló rendelkezés ennek megfelelő megváltoztatását és a felperesek fellebbezési eljárási költségben való marasztalását kérte.

Vitatta a szavatossági igények felsorolása 16. pontjában megfogalmazott követelést, előadva, hogy azt a tényt, hogy a cölöpalapozás helyett sávalapozás készült a felperesek már 2004. június 2-a előtt tudták, s ennek tudatában kötöttek június 2-án egyezségeket, ezért ez a követelés ismételt nem érvényesíthető. Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy az eltérő alap készítése a műszaki hibák megjelenése nélkül teljesítési hiányt okozott, és a cölöpalapozásnál olcsóbb sávalapozás az értékegyensúlyt megbontotta. Rámutatott, hogy módosított keresetükben a felperesek a sávalap aláinjektálással történő tömörített alap kialakításának költségére kérték kötelezni az alperest, ám a megyei bíróság nem erről a kérelemről döntött. Kiemelte, hogy az épület tervezője az alapozás tekintetében vagylagos utasítást írt elő a tervben, a próbafúrás eredményétől függővé téve az alkalmazandó alapozás módot. Becsatolta azokat a közokiratokat, amelyekkel igazolni kívánta, hogy két alkalommal egyenként 4 próbafúrást végeztek, kérte ennek figyelembe vételét, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság e tény igazolására nem hívta fel. Megítélésük szerint a felperesek ezt az igényüket a perben csak 2008. december 22-én előterjesztett módosított keresetükben érvényesítették, azaz követelésük elévült.

A homlokzati falak hőszigetelésének elmaradásából eredő hiányt álláspontja szerint a 2004. június 2-i egyezségben figyelembe vették, ezért ez a követelés az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésére figyelemmel ismételt nem érvényesíthető. A felperesek keresetükben a falazótechnológia pótlólagos alkalmazás költségeinek megfizetését kérték, ám a megyei bíróság a szakértő feladatává nem ennek a kimunkálását tette, s nem is a kereseti kérelemről döntött.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozták. Azzal érveltek, hogy a Pp. 235. §-a értelmében a próbafúrások tényét igazoló iratokat a fellebbezési eljárás során figyelembe venni már nem lehet, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság ennek igazolására az alperest felhívta, ennek ellenére a kivitelező az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek nem tett eleget. Álláspontjuk szerint a

megyei bíróság ítéletének indokolása az alperes fellebbezése által kifogásolt követelések tekintetében is helytálló.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette a megyei bíróság ítéletének keresetet részben elutasító, s az alperest 822 000 forint erejéig marasztaló rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

A fellebbezést alaposnak találta.

A felperesi követeléssor 16. pontjában írtakkal összefüggésben azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság nem hívta fel az alperest a próbafúrás tényének igazolására, holott **Kné G. G.** az épület tervezője tanúvallomásában azt adta elő, hogy „az engedélyes tervdokumentációban előírtam, hogy készítsenek próbafúrást, mert attól lehet függővé tenni, hogy valóban szükséges-e cölöpalapozás elkészítése vagy lehet sávalapozás”. Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt bizonyítási kötelezettségre, illetve annak elmulasztása jogkövetkezményeire való tájékoztatási kötelezettségének e kérdésben nem tett eleget, ezért az alperes által a fellebbezési eljárásban becsatolt közokiratokat a próbafúrás tényének bizonyítására az ítélet tábla figyelembe vehette.

A próbafúrás megtörténtéből, illetve az annak eredményeképpen választott alapozási módból az a következtetést vonható le, hogy az alperes a sávalapozás készítésével a tervtől nem tért el, míg az ezzel kapcsolatos szakértői megállapításokból kitűnően hibás teljesítés sem történt.

Csupán megjegyzi az ítélet tábla, hogy egyébként pedig helytállóan érvelt az alperes a fellebbezésben azzal, hogy a felperesek az alapozás kivitelező által választott módjával már a 2004. június 2-i egyezség megkötése előtt is tisztában voltak, az ezzel kapcsolatos szavatossági igényüket az egyezségben rendezték, s ahogyan arra az ítélet tábla korábbi határozatában is rámutatott, a 2004. június 2-i megállapodásban figyelembe vett követelést az egyezség megtámadásának hiányában újból nem terjeszthetnek elő, ez irányú szavatossági igényük megszűnt. Erre tekintettel egyébként fogalmilag kizárt a követelés elévülése is, hiszen az csak fennálló, még el nem bírált igény tekintetében következhet be.

Ezekre figyelemmel az ítélet táblának nem kellett foglalkoznia azzal a kérdéssel, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem a felperesek ezzel kapcsolatban előterjesztett kereseti kérelméről döntött.

A felperesi követeléssor 17. pontjában megfogalmazott igény ugyancsak része volt a 2004. június 2-i egyezségnek, abban a hőszigetelés elmaradása miatt árleszállítást az egyezséget kötő felek figyelembe vették.

Az ítélet tábla e követeléssel kapcsolatban a hatályon kívül helyező végzésében kifejezetten kiemelte, hogy milyen igények érvényesítésére van lehetőségük a felpereseknek. A megrendelők azonban tulajdonképpen áttértek egy, már lezárt, kielégített szavatossági igényről egy másik szavatossági igényre, s árleszállítás helyett kijavítás iránti követelést

terjesztettek elő, ám ezt immár nem tehetik meg. A Ptk-ban megnevezett, az érvényesíthetőség szempontjából sorrendbe állított szavatossági igények közül választani csak addig lehet, amíg az igény meg nem szűnik.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy a megyei bíróság e követeléssel kapcsolatban sem az előterjesztett kereseti kérelemről döntött, de az előzőekben kifejtettek miatt a módosított kereseti igény sem foghatott volna helyt, ezért az elsőfokú bíróság egyébként eljárási szabálysértést megvalósító tévedése okán sem látta indokoltnak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, s az alperest terhelő marasztalási tőkeösszegét a fellebbezésben vitatott 2 420 000 forinttal (1 900 000 forint + 520 000 forint) leszállította.

Az ítéletábra határozata következtében megváltozott az elsőfokú bíróság által megállapított pernyertesség-pervesztesség aránya is. A felperesek az eredeti keresetükben érvényesített 11 302 000 forintos követelésből csak 822 000 forint erejéig, azaz 1/14 részben bizonyultak pernyertesnek. Ennek következtében a felperesek által az alperesnek fizetendő perköltség összegét 129 000 forint általános forgalmi adót tartalmazó 906 950 forintra felemelte. A perköltség összegénél figyelembe vette az alperes képviselője javára elszámolható munkadíjat az alperes és a jogi képviselő között létrejött ügyvédi megbízási szerződés szerint (P.20.031/2006/33. számú irat) a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján, valamint a felek által előlegezett szakértői költséget.

A Pp. 253. § (3) bekezdése utolsó mondata alapján a pernyertesség-pervesztesség módosult arányának megfelelően rendelkezett a kereseti illeték viseléséről.

A fellebbezés eredményes volt, ezért a felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek az alperes részére fellebbezési eljárási költség megtérítésére. E címen az ítéletábra az alperes által lerótt fellebbezési illetéket, valamint jogi képviselőjének a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, továbbá 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított munkadíját számolta el.

D e b r e c e n, 2011. október 20.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -