

A Pécsi Ítéltábla a Nemes Ügyvédi Iroda képviselte **felperes neve** (címe) felperesnek a dr. Kövesdi Balázs ügyvéd képviselte **alperes neve** (címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 17.G.40.032/2011/8. számú ítélete ellen az alperes 12. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

Ítéletet:

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 158.000,- (százötvennyolcezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság az alperest 4.976.915,- forint és ennek 2010. július 1-től számított kamatai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a n.-i hrsz. alatt nyilvántartott „általános iskola” megjelölésű ingatlant a felperes a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. tv. alapján oktatás és nevelés céljára visszaigényelte. Az alperes 1992. július 3-án kártalanítási igény előterjesztése nélkül megállapodott a felperessel, vállalta, hogy az ingatlant a felperes tulajdonába adja, ugyanakkor mindaddig, amíg a községben az alperes másik iskolát nem létesít, továbbra is az ingatlanban biztosítja az általános iskolai oktatást a korábbi finanszírozási feltételek mellett. A megállapodásban az alperes vállalta, hogy az általános iskolát a költségek viselése mellett üzemelteti, az épületet a jó gazda gondosságával kezeli, a karbantartási, állagmegóvási és a szükséges felújítási munkálatokat az ingatlanon elvégzi. Bérleti díj címén a mindenkor minimálbér összegével megegyező összeg megfizetésére vállalt kötelezettséget. 1992. december 28-án a földhivatal a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Az alperes 2001. évben az épületen a külső-belső állagmegóvási munkákat a belső festéssel, mázolóssal, parkettalakkozással, a külső farostlemez falburkolatának és az ablakok külső párkánya lemezborításának cseréjével, homlokzattatarozással elvégezte. Az ingatlan fűtését 2000-ben korszerűsítette. Ezt követően kizárólag az iskola rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges kisebb javításokat végezte el. A nyugati homlokzat nedvesedése miatt elkorhadt folyosó falburkolat cseréjéről, az esővíznek az épület alapjaitól való elvezetéséről nem gondoskodott, a keleti homlokzat előtt megsüllyedt járdaszakaszokat nem emelte szintbe a csapadékvíz elvezetésének biztosítása céljából, és a lefolyócső az esővíz elvezetését sem biztosította. Az ablakok, ajtók felületkezelései leromlottak, az ablakok külső könyöklőinek bádогоzása deformálódott, a faanyagú belső könyöklők a felületkezelés hiányában rossz állapotba kerültek, elmaradt a megrongált tanteremajtók és folyosói falburkolat, a megrongált zárszerkezetek cseréje, javítása. A parketta burkolatok lakkozása megkopott, a parketta elhasználódott hézagossá, hiányossá vált, és két helyiségben a radiátorok környezetében a radiátorokból kifolyt víz hatására elkorhadott. A tető héjazatát tartó több szarufaközben részben eltörött cserépléceket az alperes nem cserélte ki, a tetőfedés hibája miatt a nevelői szoba ablakai felett erőteljes leázás alakult ki. A tetőlécek töréséből adódóan elcsúszott cserepek miatt a csapadék az udvari homlokzatot jelentősen áztatta.

Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások alapján megállapította, hogy az alperes a bérlet a jogszabályok alapján is terhelő, az épület burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartására felújítására, pótlására, cseréjére vonatkozó kötelezettségeken felül vállalta az épület egészének karbantartását és felújítását, és ehhez képest határozták meg a felek az alperest terhelő bérfizetési kötelezettséget. A bérleti díj és a megállapodásban vállalt kötelezettségek egybevetésével az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a bérleti díjat főként nem pénzben, hanem az épület állagát fenntartó, javító természetbeni munkavégzéssel teljesítő szolgáltatásban határozták meg a felek, a használat ellenértékeként kikötött ellenszolgáltatás része volt a karbantartási, illetve javítási-felújítási munkák elvégzése, és költségének viselése.

A jó gazda gondossága - az elsőfokú bíróság álláspontja szerint - a megállapodás alapján valamennyi karbantartó és felújító tevékenység teljesítését feltételezte, mindazon építési-szerelési munka elvégzését, amely az épület állagának megóvásához, illetve az elhasználódott épület eredeti állagának eredeti állapotához volt szükséges. Az épület karbantartásának és felújításának elmulasztása miatt az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes a felperessel kötött szerződést hibásan teljesítette, a hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése címén a felperes a szolgáltatás hibája miatt a dolog értékcsökkenését, illetve a hiba ésszerű kijavításával indokoltan felmerült vagy várható költségeinek pénzbeli megtérítését követelheti a Ptk. 310.§-a, 318. § (1) bekezdése és 355. § (4) bekezdése alapján, mely kár összegét, és az okozati összefüggést a beszerzett szakértői vélemény igazolta. Utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a bírói gyakorlat szerint a hibás teljesítés esetén a felróhatóság hiánya nem állapítható meg, az alperes a kártérítési felelősség alól nem mentheti ki magát, önmagában a hibás teljesítés ténye megghiúsítja a kimentés lehetőségét.

Az ítélet ellen az alperes jelentett be fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, és a keresetet teljes egészében utasítsa el. Arra hivatkozott, hogy az 1992-ben kötött megállapodás nem tartalmaz olyan kötelezettséget, illetve annak vállalását, amelyből fakadóan az alperes az épület már meglévő hiányosságait is köteles lett volna, annak szerkezetét is érintő beruházásokkal pótolni. A jó gazda gondossága esetén sem indokolt járdakészítés, alapozás feltárás és megerősítés, alap és lábazati falak feltöltése, tereprendezés, folyókakészítés. Hivatkozott arra is, hogy 2007. októberében a felperes birtokába adta az ingatlant, a per tárgya ezért csak az lehet, hogy a birtokba adáskor az ingatlan milyen állapotú volt. Álláspontja szerint az ingatlan jelenlegi állapota - a közben eltelt több mint 4 év - nem lehet irányadó. A 2007. októberi állapot tekintetében egyetlen okirati bizonyíték van, a 2007. október 31-én készült jegyzőkönyv, amelyben a felperes tételesen összefoglalta, hogy melyek azok a hibák, amelyeket észlelt. Kifogásolta az ajtók egy részének, illetve a parkettának a hibáját, javítási szükségességét, festés és meszelés régi voltát, a vizesblokkban tapasztalt hibákat, a tető héjazata miatti beázásokat, a csatornázás hibáját és a tűzoltó készülék hiányát. E hibákat lehetet csak álláspontja szerint a perben vizsgálni.

Az alperes álláspontja szerint a felperes nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható lett volna, hiszen a tulajdonszerzését követően a tulajdonos jogainak gyakorlásával objektíve felhagyott. Nem kísérte nyomon az ingatlan sorsát, nem ellenőrizte annak állapotát, úgy tekint az ingatlanra, mintha az nem is létezne a számára. E körben hivatkozott arra, hogy a Ptk. 4.§ alapján a károsult a károkozó rovására a károkozás következtében alaptalanul nem gazdagodhat. Álláspontja szerint az 1992. július 3-án létrejött megállapodásból sem következik az, hogy az alperest az elsőfokú bíróság által meghatározott körben terhelte volna a javítási-felújítási kötelezettség. A felperes a megállapodásban nem tartotta lényegesnek azt, hogy az alperes kötelezettségeit pontosan meghatározza, ezért a megállapodásból nem lehet annál többre következtetni, mint amire az annak létrehozásakor a felek akarata irányult (Ptk.205. §).

Az alperes a fellebbezésben vitatta a szakértői vélemény egyes megállapításait is. Álláspontja szerint a szakértő véleményében 6., 7., 8., 9. tételszámok alatt részletezte a vakolatjavítási munkálatokat, majd a kiegészítő szakvélemény egyes tételszáma alatt ismételtén feltüntette, ezek költségkihatása bruttó 342.410,- forint, és az alapszakértői véleményben is és a kiegészítő véleményben is szerepel akril bázisú vizes festékrendszer felhordása 27. illetve 16. tételszám alatt. Így ezt a munkát a szakértő ugyancsak kétszer szerepelteti. Álláspontja szerint a felperes nem 2007-ben szerzett tudomást arról, hogy az ingatlan milyen állapotban van. Megfelelő körütekintés és az elvárható joggyakorlás esetén ugyanis az ingatlan állagát érintő meghibásodásokról a felperesnek a hibák fellépésekor tudnia kellett volna. A hibák egy része már 1992-ben felismerhető volt, e körben a felperes az elévülési idő alatt nem hivatkozott, ezért ezt a jogát az időközben bekövetkezett elévülés miatt már nem érvényesítheti.

A felperes az ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból érdemben helyes jogi következtetést vont le, ezért bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezésre is figyelemmel a másodfokú bíróság ez elsőfokú bíróság ítéletének indokolását az alábbiakkal egészíti ki:

A bíróságnak a kereset elbírálása során először azt kellett tisztáznia, hogy az alperes az 1992. július 3-án megkötött megállapodás 4/b. pontjában pontosan milyen kötelezettséget vállalt. A szerződés szerint „az önkormányzat vállalja, hogy az iskolát üzemelteti, és a költségeket viseli. Az épületet a jó gazda gondosságával kezeli, a karbantartási, állagmegóvási és a szükséges felújítási munkákat az ingatlanon elvégzi”. A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogy azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A szerződési kikötés e Ptk.-ban megfogalmazott elvnek megfelelő értelmezéséből az következik, hogy a bérleti jogviszony végén az alperes egy jó gazda gondosságával kezelt és karbantartott épületet volt köteles a felperesnek átadni. A szerződéses kötelezettségvállalás körébe tartozó tevékenységek meghatározásánál az elsőfokú bíróság által felhívott jogszabályok értelmező rendelkezései nem alkalmazhatók, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletéből mellőzi az erre vonatkozó részeket (8. oldal 7. bekezdésétől a 11. oldal 4. bekezdésének végéig). A vállalt kötelezettségek szerződésbeli pontos körülírása, az elvégezni vállalt munkák részletes felsorolása az alperes érdeke lett volna, hiszen e kötelezettségek teljesítésére ő vállalkozott. Nem hivatkozhat ezért arra, hogy a felperes magatartása miatt mulasztották el a kötelezettség pontos leírását. A kihallgatott tanúk vallomásából és a felek előadásából megállapítható, hogy a felújítás, karbantartás, állagmegóvás körében a bérleti jogviszony fennállása alatt minden munkát az alperes végzett el. Maga az alperes sem állította, hogy egyes munkák elvégzését a bérbeadótól, a felperestől várta volna, vagy a felújítási munkák elvégzésére a felperest felszólította volna. Mindez, azaz az alperes szerződés teljesítése során tanúsított magatartása is azt támasztja alá, hogy az alperes a szerződést maga is úgy értelmezte, hogy minden, a bérleti jogviszony fennállása alatt szükségessé váló munka elvégzése, és annak költsége őt terheli.

A megállapodásban vagy annak mellékleteként a felek nem rögzítették, hogy az ingatlan 1992-ben, a felperes tulajdonszerzésekor milyen állapotban volt, ez arra utal, hogy ezt a körülményt maguk sem tartották lényegesnek. Ebből pedig az következik, hogy az olyan, az ingatlan állagának megóvásához, karbantartásához

szükséges munka elvégzése is az alperest terhelte, amely munka már 1992. előtt szükségessé vált.

Alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében az alperes arra, hogy az ingatlan jelenlegi állapota a 2007. októbere óta eltelt hosszabb idő miatt nem vizsgálható. igazságügyi szakértő 2010. július 19-én érkezett, G.40.072/2009/19. sorszámú szakértői véleményének 4. oldalán utalt arra, hogy az épületszerkezetet helyszínen látott állapotai a 2010. június 11-i állapotokat jelzik, az épület átadáskori (2007. október 31.) állapotát nem látta. A két időpont között eltelt 31 hónapnyi idő alatt az épület állapota változhatott, melynek mértéke nem ismert, de nagymérvű változásról nem lehet beszélni. Az átadáskori állapot megismeréséhez közelebb visz azonban egyrészt az alperes által megbízott szakértő 2009. január 14-i helyszíni szemle alapján készített szakvéleménye, és az abban található fényképek, másrészt a felperes által a szakértőnek átadott 2009. januárjában készített fényképfelvételek. Mindezek alapján megállapítható, hogy az ingatlan átadásától a szakértői szemléig eltelt időnek nincs különösebb jelentősége, a szakértő a rendelkezésére álló adatok alapján megalapozott véleményt tudott adni az ingatlan 2007-es állapota szerint szükséges, elvégzendő munkákról.

A szakértői vélemény alapján megállapítható, hogy bizonyos épületrészeknél tapasztalt hibák kijavítása nem történt meg kellő időben és módon. Ezek a hiányosságok alapvetően az épület működését nem akadályozzák, de hosszabb ideig tartó káros hatásuk az épület egyes szerkezeti elemeinek egyre rohamosabb tönkre meneteléhez vezet. E hibák között jelentős részt képviselnek azok, melyek eredményeként a csapadékvíz az épületet károsíthatja (a szakvéleményben b-vel, c-vel, d-vel, e-vel, f-fel, k-val, q-val, r -rel és y-nal megjelölt hibák). E hibák javítása gátolhatja meg az épület vizesedését, a javítás az állagmegóvás érdekében szükséges, és nem érinti az épület szerkezetét (pl. járdajavítás).

Tévesen hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra is, hogy a szakértő egyes munkákat kétszeresen vett figyelembe. A 6. számú melléklet 6., 7., 8., 9. sorszám alatt a szakvéleményben a). l) és t) betűvel megjelölt hibák kijavításához szükséges munkákat, míg a 2011. július 6-án kelt 17.G.40.032/2011/5. szám alatt csatolt szakértői vélemény kiegészítésének 2. számú mellékletében a j) pont alatt megjelölt hiba javításához szükséges vakolatjavítást tüntette fel a szakértő. A szakvélemény 6. számú mellékletének 27. pontjában feltüntetett festés a szakértő szerint az alperest terhelő munka költsége (a) és t) alatt), míg a szakértői vélemény kiegészítésében megjelölt festés a j) ponttal jelzett hiba elhárításához szükséges munkák költsége, kétszeres elszámolás tehát nem történt,

Nem osztja a másodfokú bíróság azt az alperes álláspontot sem, hogy a felperes követelése elévült. A Ptk. 360.§ (1) bekezdése szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor nyomban esedékes. A Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. Jelen esetben az épület károsodása egy folyamat volt, az alperes a felperesnek azzal okozott kárt, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítését elmulasztotta, ennek

következményeit azonban a felperes csak az ingatlan birtokbaadásakor ismerhette fel, mely időpontig felperes követelése elévülésének Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti nyugvása állapítható meg az ingatlan birtokba adásáig, azaz 2007. október 31-éig. A felperes a keresetlevelet ettől az időponttól számított egy éven belül, 2008. szeptember 23-án nyújtotta be, követelése ezért nem évült el.

Nem ért egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak az ítélet 13. oldal (3) bekezdésében kifejtett jogi álláspontjával, amely szerint a hibás teljesítés esetén a felróhatóság hiánya nem állapítható meg, az alperes a kártérítési felelősség alól az adott helyzetben elvárható magatartás bizonyításával nem mentheti ki magát, és önmagában a hibás teljesítés ténye meghíúsítja a kimentés lehetőségét. A Ptk. 318. §-a alapján a szerződésszegésért való felelősségre és a kár mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni. Az e rendelkezésre tekintettel alkalmazandó Ptk. 339. § alapján az alperes akkor mentesülne, ha bizonyította volna, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A szerződést hibásan teljesítő fél kártérítési felelőssége nem objektív, mentesülhet a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A másodfokú bíróság ezért mellőzi az ítélet indokolásából az említett szövegrészt.

A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségei (32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított, az általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíj) megfizetésére. A feljegyzett fellebbezési illetéket az alperes személyes illetékmentességére tekintettel az állam viseli.

P é c s, 2012. május 9.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. bíró