

Pfv.V.20.213/2012/7.

A Kúria a dr. Izsák Orsolya ügyvéd által képviselt I.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., XXIII.r., XXIV.r., XXVII.r., XXX.r., XXXI.r., XXXII.r., XXXIII.r., XXXIV.r., XXXV.r., XXXVI.r., XXXVII.r., XXXVIII.r., XXXIX.r., XLI.r., XLIV.r., Szűcsné XLV.r., XLVI.r., XLVII.r., XLVIII.r., XLIX.r., L.r., LI.r., LII.r., LIII.r., LIV.r., LV.r., LVI.r., LVII.r. felpereseknek a dr. Szegesdi Judit ügyvéd által képviselt alperes ellen szavatossági igény és kártérítés iránt a Paksi Városi Bíróság előtt 2.P.20.139/2010. számon folyamatban volt, és a Tolna Megyei Bíróság 3.Pf.20.642/2011/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes felülvizsgálati kérelme folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet az alperest a LVII.r. felperes javára marasztaló rendelkezés tekintetében hatályában fenntartja, míg egyebekben hatályon kívül helyezi, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az LVII.r. felperes részére 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 474.190 (Négyszázhetvennégyezer-egyszázkilencven) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az I.r. felperes felülvizsgálati eljárási költségét 12.000 (Tizenkettőezer) forintban, a III.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a IV.r. felperesét 10.000 (Tízezer) forintban, az V.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a VI.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a VII.r. felperesét 18.000 (Tizennyolcezer)

forintban, a VIII.r. felperesét 26.000 (Huszonhatezer) forintban, a IX.r. felperesét 26.000 (Huszonhatezer) forintban, X.r. felperesét 24.000 (Huszonnégyezer) forintban, XI.r. felperesét 17.000 (Tizenhétézer) forintban, a XII.r. felperesét 12.000 (Tizenkettőezer) forintban, a XIII.r. felperesét 4.000 (Négyezer) forintban, a XV.r. felperesét 12.000 (Tizenkettőezer) forintban, a XVI.r. felperesét 26.000 (Huszonhatezer) forintban, a XVII.r. felperesét 21.000 (Huszonegyezer) forintban, a XIX.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XX.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XXI.r. felperesét 18.000 (Tizennyolcezer) forintban, a XXIII.r. felperesét 12.000 (Tizenkettőezer) forintban, a XXIV.r. felperesét 20.000 (Húszezer) forintban, a XXVII.r. felperesét 15.000 (Tizenötezer) forintban, a XXX.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XXXI.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XXXII.r. felperesét 10.000 (Tízezer) forintban, a XXXIII.r. felperesét 15.000 (Tizenötezer) forintban, a XXXIV.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XXXV.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XXXVI.r. felperesét 12.000 (Tizenkettőezer) forintban, a XXXVII.r. felperesét 5.000 (Ötezer) forintban, a XXXVIII.r. felperesét 5.000 (Ötezer) forintban, a XXXIX.r. felperesét 4.500 (Négyezer-ötszáz) forintban, a XLI.r. felperesét 12.000 (Tizenkettőezer) forintban, a XLIV.r. felperesét 10.000 (Tízezer) forintban, a XLV.r. felperesét 24.000 (Huszonnégyezer) forintban, a XLVI.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XLVII.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, a XLVIII.r. felperesét 7.500 (Hétezer-ötszáz) forintban, a XLIX.r. felperesét 7.500 (Hétezer-ötszáz) forintban, a L.r. felperesét 16.000 (Tizenhatezer) forintban, az LI.r. felperesét 13.500 (Tizenháromezer-ötszáz) forintban, az LII.r. felperesét 20.000 (Húszezer) forintban, az LIII.r. felperesét 8.000 (Nyolcezer) forintban, az LIV.r. felperesét 10.000 (Tízezer) forintban, az LV.r. felperesét 10.000 (Tízezer) forintban, az LVI.r. felperesét 16.000 (Tizenhatezer) forintban, míg az alperesét 500.000 (Ötszázezer) forintban állapítja meg.

Megállapítja, hogy az alperes felülvizsgálati kérelme folytán 2.186.000 (Kettőmillió-egyszáznyolcvanhatezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték feljegyzésére került sor.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A ... épületei 1998-tól önkormányzati tulajdonba kerültek. A ... Önkormányzat által létrehozott alperes a tulajdonába került épületek közül az egykori katonai szállókat alvállalkozó közreműködésével lakásokká alakította át. A perbeli társasház három lépcsőházi szekcióval tagolt, alápincézett, földszint + 4 emeletes, ún. kijevei nagypanelos épület volt. Lakóépületté történő

átalakítása a ... Város Jegyzője ... számú 1999. március 16-án kelt építési engedélye alapján történt, a határozathoz mellékelte engedélyezési tervdokumentáció alapján azzal, hogy a kivitelező részéről a tervező által készített 1994. február 04-én kelt „műszaki tartalom” című és az engedélyezési tervdokumentációban szereplő leírás, valamint a tervrajzoktól eltérő, de a tervmódosításban meg nem jelentetett leírás is alkalmazásra került. A kivitelezés az engedélyezési tervek alapján történt, kivitelezési terv csak a gépészet vonatkozásában készült. A generálkivitelező alperes - egyben mint az épületek tulajdonosa - végezte az átalakítással, felújítással, valamint az értékesítéssel kapcsolatos tájékoztatást, ügyintézés. Az LVII.r. felperesi társasház az 1999. március 21-e napján kelt alapító okirattal jött létre.

Az aljegyző 1999. április 16-án kelt határozatával a társasházban található 42 lakásra vonatkozóan használatba vételi engedélyt adott ki. Az alagsori helyiségek az alperes tulajdonában maradtak, a lakások pedig értékesítésre kerültek különböző időpontokban. A legkorábbi adásvételi szerződés 1999. április 28. napján, a legkésőbbi természetes személlyel kötött szerződés pedig 1999. november 09-én kelt. A birtokba vételre 1999. február 23-án, 29-én és 2000. január 03-án került sor. A felperesek a használat során észlelt hibákból eredő kifogásaikat kezdetben egyénenként jelezték az alperes részére, kisebb hibák kijavítása több lakásban meg is történt. A közös képviselő 2003. május 06-án megbízást adott ... építésznek a lakások hiányosságainak felmérésére. A szakértő a 2003. június 04-én kelt szakértői véleményében a hiányosságokat lakásonként felsorolta.

A perben álló természetes személy felperesek az első és a jelenlegi tulajdonosok közötti engedményezési szerződések alapján a társasházi egészhez viszonyított tulajdonjoguk arányában, valamint a lakásonként megállapított értékcsökkenés és javítási költség szerint részletezve, míg a társasház LVII.r. felperesként a Ptk. 306. § (1) bekezdése és a 307. § (1) bekezdése, illetve másodsorban a Ptk. 310. §-a szerint kártérítés címén kérték az alperes marasztalását.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperesek szavatossági igénye elévült, míg a kártérítés jogcímén előterjesztett követelés tekintetében azzal védekezett, hogy úgy járt el, ahogy az tőle az adott helyzetben elvárható volt.

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárás eredményeként ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. felperesnek 491.225 forintot, a III.r. felperesnek 326.211 forintot, a IV.r. felperesnek 423.440 forintot, az V.r. felperesnek 331.619 forintot, a VI.r. felperesnek 302.857 forintot, a VII.r. felperesnek 728.277 forintot, a VIII.r. felperesnek 1.071.234

forintot, a IX.r. felperesnek 1.111.640 forintot, a X.r. felperesnek 572.679 forintot, a XI.r. felperesnek 695.594 forintot, a XII.r. felperesnek 364.324 forintot, a XIII.r. felperesnek 177.416 forintot, a XV.r. felperesnek 480.173 forintot, a XVI.r. felperesnek 1.004.982 forintot, a XVII.r. felperesnek 865.334 forintot, a XIX.r. felperesnek 307.362 forintot, a XX.r. felperesnek 329.154 forintot, a XXI.r. felperesnek 715.613 forintot, a XXIII.r. felperesnek 364.602 forintot, a XXIV.r. felperesnek 796.722 forintot, a XXVII.r. felperesnek 614.978 forintot, a XXX.r. felperesnek 362.824 forintot, a XXXI.r. felperesnek 362.824 forintot, a XXXII.r. felperesnek 394.955 forintot, a XXXIII.r. felperesnek 615.970 forintot, a XXXIV.r. felperesnek 302.857 forintot, a XXXV.r. felperesnek 331.619 forintot, a XXXVI.r. felperesnek 481.032 forintot, a XXXVII.r. felperesnek 203.982 forintot, a XXXVIII.r. felperesnek 203.982 forintot, a XXXIX.r. felperesnek 177.416 forintot, a XLI.r. felperesnek 364.602 forintot, a XLIV.r. felperesnek 423.440 forintot, a XLV.r. felperesnek 572.679 forintot, a XLVI.r. felperesnek 307.362 forintot, a XLVII.r. felperesnek 329.154 forintot, a XLVIII.r. felperesnek 298.686 forintot, a XLIX.r. felperesnek 298.686 forintot, az L.r. felperesnek 647.821 forintot, az LI.r. felperesnek 539.542 forintot, az LII.r. felperesnek 801.173 forintot, az LIII.r. felperesnek 317.253 forintot, az LIV.r. felperesnek 406.903 forintot, az LV.r. felperesnek 406.903 forintot, az LVI.r. felperesnek 632.305 forintot, és az LVII.r. felperesnek 4.741.942 forintot és ezen összeg után számított késedelmi kamatokat. Rendelkezett a perköltség viseléséről is.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság jogerős ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részében helybenhagyta. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság útmutatásának megfelelően minden olyan szükséges bizonyítást lefolytatott, amelynek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentősége volt. A jogerős ítélet értelmében a felperesek és az alperes között nem építési szerződések, hanem adásvételi szerződések jöttek létre. Az új eljárásban bizonyítást nyert, hogy a felperesek nem megtekintett állapotban vásárolták meg a lakásokat. A rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján a bíróság megállapította az alperes hibás teljesítését, és az alperest kártérítés fizetésére kötelezte az egyes tulajdonosok és a társasház javára. Megítélte az egyes lakásokban és a közös tulajdonban bekövetkezett értékcsökkenést, az egyes lakások és a közös tulajdonba tartozó részek szükséges javítási költségeit, és a szigetelés hibájából eredő károkat.

A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a felperesek szavatossági igényének elévülése nem zárja ki azt, hogy az alperes hibás teljesítése folytán igényüket kártérítés címén a Ptk. 310. §-a

alapján érvényesítsék, és a per során a szavatossági igényükkel megegyező mértékű kártérítési igényt elő is terjesztettek. A bíróság kifejtette, hogy kártérítési felelősség mind a tapadókárokra, mind a következményi károkra kiterjed, így a felperesek a helytelen szigetelésből adódó többlet fűtési költséget, mint következményi kárt is alappal érvényesítették.

A másodfokú bíróság alaptalannak találta az alperes kármegosztás indokoltságára történt hivatkozását, mert szerinte nem merült fel olyan kár, amely a felperesek késedelmes igényérvényesítésének a következménye. Rámutatott, hogy a felek által kötött adásvételi szerződések esetében nincs relevanciája annak, hogy az alperes az épület felújításához milyen magatartást tanúsító alvállalkozókat vett igénybe.

Kifejtette, hogy minőségi kikötés hiányában a szolgáltatásnak a rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie. Az eladott lakások azonban nem feleltek meg a külön szerződési kikötést nem tartalmazó, és így az I. osztályú minőségből engedményt nem adó követelményeknek. A jogerős ítélet értelmében megfelelő perbeli legitimációval rendelkeztek azok a is, akik engedményezési szerződések alapján érvényesítettek igényt az alperessel szemben.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezést, a kereset elutasítását, másodlagosan annak részbeni megváltoztatását az I.r.-LVI.r. felperesek javára megítélt összegeknek a 10 %-ára való leszállítását, harmadlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte.

Szerinte az eljáró bíróságok ítélete törvénysértő, mert nem felel meg a Legfelsőbb Bíróság ... számú hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak. A végzés helyes értelmezésével a felperesek kártérítés címén nem kérhetnek többet, mint amennyit a szavatossági igényükre alapítva, amennyiben az igényük nem évült el. Hangsúlyozta, hogy a hibák jelentős része látható volt (filcpadló és nem parketta készült, stb.), de a felperesek jogfenntartó nyilatkozat nélkül fogadták el a teljesítését, így az ezzel kapcsolatos igényeiket már nem érvényesíthetik.

Arra hivatkozott, hogy a módosított tervekben szereplő lakásokat valósította meg. Sérelmezte, hogy a szakértők alapvetően az eredeti tervhez képest vizsgálták a hibás teljesítés kérdését és tettek javaslatot az értékcsökkenések megállapítására. Szerinte a szakvéleményekben az egyes lakások hibáival kapcsolatban a terhére megállapított összegek között átfedések vannak, és az alkalmazott értékcsökkenés irreálisan magas. Kifogásolta, hogy a ... igazságügyi szakértő véleményén alapuló marasztaló ítélet nem tartalmaz indokolást az összepszerűség tekintetében.

Érvelése értelmében nem nyert bizonyítást a perben, hogy az általa alkalmazott 4 cm vastag hőszigetelés nem elegendő. Sérelmezte, hogy a kártérítési felelősség alóli kimentése körében indítványozott bizonyítást a bíróság mellőzte, és nem vizsgálta továbbá a felperesek közlési késedelméből eredő felelősséget, a kármegosztás lehetőségét. Arra hivatkozott, hogy a LVII.r. felperes társasházat pedig „semmilyen kár nem érte”, igényei egyes részei kártérítésként is elévültek.

A jogerős ítéletet a felperesi oldalon történt perbeli jogutódlásokkal összefüggésben is támadta. Kifejtette, hogy a perben figyelmen kívül hagyott kifogása az engedményezési szerződések érdemére vonatkozott. Szerinte jogsértő az ítélet azért is, mert a felperesek az igényüket adásvételi szerződésre alapozták, azonban legitimációjukat 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal nem igazolták.

Sérelmezte, hogy a bíróság számos esetben indokolatlan bizonyítást folytatott, amelynek során a szakértői díjak előlegezésére kötelezte. Arra is hivatkozott, hogy a bíróság a perköltségről is helytelenül rendelkezett, mivel több olyan felperesi igény volt, melyeket a felperesek javára nem ítélt meg.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Álláspontjuk szerint több, egymással ellentmondásban nem álló, egymást erősítő igazságügyi szakértői véleménnyel is bizonyították a perben, hogy őket az alperes hibás teljesítésével okozati összefüggésben a kereseti kérelmükben megjelölt összegű kár érte. Ehhez képest az alperes nem igazolta sem azt, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, sem azt, hogy a felek között kármegosztásnak lenne helye.

Kiemelték, hogy az alperes az adásvételi szerződésekben foglaltak szerint újonnan épített, illetve teljes körűen felújított lakások tulajdonba adására vállalt kötelezettséget. Szerintük a „rendeltetésszerű használatnak való megfelelés” követelménye az ingatlanok esetében nem értelmezhető úgy, hogy annak csupán a lakhatásra kell alkalmasnak lennie. Az adott esetben annak van jelentősége, hogy az alperes felújított lakásokat értékesített, így külön kikötés hiányában a felújított elemeknek kellett volna az elvárható I. osztályú minőségűnek lennie, mely a kirendelt szakértők egyező álláspontja szerint nem valósult meg. Arra is hivatkozott, hogy az alperes a szakvéleményekre csak általános jelleggel tett észrevételeket, a megállapítások megdöntésére bizonyítást nem terjesztett elő, és a megismételt eljárásban sem sikerült magát a kártérítési felelősség alól kimentenie. Szerintük a kármegosztásra történő hivatkozás sem helytálló.

A felülvizsgálati kérelem részben megalapozott.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet az LVII.r. felperes tekintetében nem a jogszabálysértő a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból, míg a többi felperes javára megítélt kártérítések összege vonatkozásában megalapozatlan.

Tévesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a megismételt eljárás nem felelt meg a Legfelsőbb Bíróság által az új eljárásra megadott iránymutatásnak.

A Legfelsőbb Bíróság a hatályon kívül helyező végzésében kimondta, hogy a felperesi vevők által az alperessel kötött adásvételi szerződések tekintetében azt kell vizsgálni, hogy az alperes részéről történt-e olyan hibás teljesítés, amely a kártérítési felelősségét megalapozza. A bíróság ennek megfelelően járt el.

A megismételt eljárás során lefolytatott bizonyítás eredményeként megalapozottan állapította meg a bíróság, hogy az 1999. április 16. napján kelt használatba vételi engedély nem a valóságos helyzethez igazodott, a szerződések aláírásakor a kivitelezés még bontási fázisban volt, a vevők mintaként megtekinteni csak az eltérő technológiával épült ún. magyar panel épületeket tudták.

Bebizonyosodott, hogy a felperesek „nem megtekintett” állapotban vásárolták meg a lakásokat.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megalapozottan jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes az adásvételi szerződéseket hibásan teljesítette.

A Kúria a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI.21.) PK véleményében kimondta, hogy a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás nem felel meg a Ptk. 277. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek.

A Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében a szerződésben vállalt bármely szolgáltatás minőségével kapcsolatban általános törvényi követelmény, hogy alkalmas legyen a rendeltetése szerinti, tehát az ilyen szolgáltatások esetében általánosan megszokott céljának betöltésére, és rendelkezzen az azonos fajtájú szolgáltatások szokásos elvárható minőségével. Hibás teljesítés megítélése során ezért - a felek eltérő megállapodásának hiányában - elsősorban a general clausula követelményeiből kell kiindulni: hibás a szolgáltatás, ha bármely okból nem alkalmas a rendeltetésének megfelelő felhasználásra, vagy nem rendelkezik az ilyen szolgáltatások szokásos jogosult által elvárható minőségével.

Külön jogszabályok ugyanakkor minőségi követelmények rögzítésével előírhatják az adott dolog (szolgáltatás) konkrét tulajdonságait

is. Ilyen minőségi követelményeket fogalmaznak meg pl. a szabványok, a szakútmutatók, és az egyéb műszaki előírások. A kötelező szabványban és más cogens formában előírt követelmények a szolgáltatás törvényes kellékei közé tartoznak, így a szolgáltatás minden esetben hibásnak minősül, ha nem felel meg az ezekben előírtaknak. Az önkéntesen alkalmazandó szabványok és más előírások pedig olyan szerepet töltenek be, mint általában a szerződésjog diszpozitív rendelkezései: az ilyen szabványokban és egyéb előírásokban megfogalmazott minőségi követelmények - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a szerződés részévé, tartamává válnak, vagyis a szolgáltatás elvárható minőségének vizsgálata során e követelményeket kell alapul venni.

A felperesek és az alperes által kötött adásvételi szerződések alapján - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a felperesek által megvásárolt lakásoknak rendelkezni kellett volna az ilyen szolgáltatások szokásos jogosult által elvárható minőségével. A szakértők lényegében ezt tekintették I. o. teljesítésnek. A lefolytatott bizonyítás eredményeként a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes az egyes lakásokkal kapcsolatos adásvételi szerződéseket hibásan teljesítette.

Az 1/2012. (VI.21.) PK vélemény 14. pontjának megfelelően a jogosult a Ptk. 310. § alapján a hibás teljesítésből eredő mindenfajta kára megtérítését követelheti, ennek megfelelően mind a teljesítési érdeksérelemét jelentő (tapadókárok), mind az egyéb kárai (következménykárok) megtérítésére igényt tarthat. A Ptk. 310. §-a értelmében a hibás teljesítésből eredő károk megtérítésére irányuló igények elbírálása során a Ptk. 339. § (1) bekezdését is alkalmazni kell. E rendelkezés szerint pedig a károkozó mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A jelenleg hatályos Ptk. tehát a szerződésszegésért való kártérítési felelősséget a szerződést szegő fél vétkességéhez köti, azonban a bírói gyakorlat kezdettől fogva magasabb követelményeket támaszt a hibásan teljesítő szakvállalatokkal szemben a kimentés körében. A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelés eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy az alperes a kártérítési felelősség alól nem tudta magát kimenteni. Ebben a körben a bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte szakértő kirendelését. A bizonyítási eljárás során feltárt nagy számú és jelentős hiba önmagában arra utal, hogy az alperes az alvállalkozók kiválasztásánál utasításokkal való ellátásánál, ellenőrzésénél nem járt el megfelelő körültekintéssel.

Jogszabálysértés nélkül állapította meg a bíróság azt is, hogy az alperes nem bizonyított olyan felperesi magatartást, amely a Ptk. 340. § (1) bekezdés alkalmazását indokolta volna.

Alaptalanul sérelmezte az alperes a felülvizsgálati kérelmében az értékcsökkenés százalékos mértékével kapcsolatos döntéseket is.

... szakértő a ... számú szakértői véleményében a szükséges mértékben megindokolta a minőségi értékcsökkenés megállapítását, és előadta, hogy az árcsökkentés számításánál a lakás értékét vette figyelembe, és mérlegeléssel határozta meg, hogy a vállalkozó által elkövetett hibák a szerződésben kikötött díjhoz viszonyítva milyen értékcsökkenést okoztak. A szakértői gyakorlatban elfogadott és általánosan alkalmazott szakértői mérlegelés eredményeként a bíróság által kirendelt ... és ... szakértők hasonló értékekkel számoltak, és az eljárás során nem merültek fel olyan bizonyítékok, amelyek a szakértők megállapításait kétségesse tették volna, ezért a bíróság jogszabálysértés nélkül fogadta el ebben a körben ... aggálytalan szakértői véleményét.

Tévesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében jogszabálysértésre az engedményezésekkel kapcsolatban is.

Mint ahogy arra a Legfelsőbb Bíróság a hatályon kívül helyező végzésében rámutatott, az engedményezés folytán történt anyagi jogi jogutódlásra tekintettel a perbeli jogutódlást a ... sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt jogerős végzésével a bíróság megállapította, így - a bírói gyakorlatnak is megfelelően (BH 2006.412.) - a későbbiekben már nem állapítható meg, hogy az engedményezés a perbeli követelésre nem vonatkozott. A rendelkezésre álló bizonyítékokból kitűnik, hogy a felperesi jogelődök az őket jogszerűen megillető követeléseket engedményezték, így az engedményezéssel kapcsolatban sem állapítható meg jogszabálysértés.

A bíróság az eljárás során a felperesek perbeli legitimációját vizsgálta. A rendelkezésre álló adatok alapján az egyes felperesek perlési jogosultsága a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapítható volt, ezért a 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap beszerzésének elmulasztása nem tekinthető lényeges eljárási szabálysértésnek.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a LVII.r. alperes társasházát „egyébként semmilyen kár nem érte, igényei egyes részei el is évültek, kártérítésként is”.

A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése alapján állapította meg az alperes kártérítési felelősségét a LVII.r. felperessel szemben. Az aggálytalan szakértői vélemények alapján megalapozottan jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes magatartása, hibás teljesítése folytán a társasházát a jogerős ítéletben megállapított összegű kár érte. Ebben a körben a bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat

helytállóan, okszerűen mérlegelte, és jogszabálysértés nélkül kötelezte az alperest a társasház javára kártérítés megfizetésére. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében konkrétan nem jelölte meg, hogy álláspontja szerint a kártérítési igény mely részei évültek el, így konkrét kifogás hiányában a felülvizsgálati kérelem ebben a körben is eredménytelennek bizonyult.

Az eddig lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapítható, hogy a bíróság mind a jogalap, mind az összecszerűség tekintetében jogszabálysértés nélkül kötelezte az alperest a LVII.r. felperes társasház javára 4.741.942 forint kártérítés és járulékai megfizetésére.

Abból kiindulva, hogy a felperesek az alperes hibás teljesítése folytán valamennyi őket ért kár megtérítését követelhetik jogszabálysértés nélkül határozta meg a bíróság az egyes felpereseket megillető károk körét.

Megalapozatlan és ezért jogszabályt sért ugyanakkor a jogerős ítélet az egyes felperesek javára megítélt kártérítések összege tekintetében.

Az alperes többször hivatkozott arra, hogy a felperesek nem igényelhetnek kártérítést azon hibákkal kapcsolatban, amelyek tekintetében a hibás teljesítésről tudva, jogfenntartó nyilatkozat nélkül elfogadták az alperes szolgáltatását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben előterjesztett fellebbezésben (7.o. 6-7. bek.) is kifogásolta, hogy a bíróság ezen tételek tekintetében is kártérítés fizetésére kötelezte.

A másodfokú bíróság ugyanakkor az alperesek ezen hivatkozásával érdemben nem foglalkozott, ezt a kérdést nem vizsgálta, az ítéletének indokolásában ezzel kapcsolatos álláspontját nem fejtette ki.

A Ptk. 316. § (1) bekezdése szerint, ha a jogosult a teljesítést a szerződésszegésről tudva elfogadja, a szerződésszegésből igényt utóbb csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta.

A nem vitás tényállás szerint az adásvételi szerződéseket kötő vevők 1999. december 23-án, 29-én és 2000. január 03-án átvételi elismervénnyel vették birtokba az ingatlanokat. Ezek tartalmából megállapítható, hogy az alperes teljesítését elfogadták, jogfenntartó nyilatkozatot nem tettek. A bíróság nem vizsgálta és nem értékelte, hogy a lakások birtokba vételekor értékelniük kellett, hogy a szobákban a terv szerinti parketta helyett szőnyegpadló, az előszobákban kerámia lapok helyett ugyancsak szőnyegpadló került beépítésre.

Az átvételkor felismerhető ún. nyílt hibákra hivatkozva jogfenntartó nyilatkozat hiányában igényt utóbb kártérítés címén sem érvényesíthetnek a felperesek az alperessel szemben. A bíróság ezért jogszabályt sértve, megalapozatlanul kötelezte az alperest a felperesek javára ezen hibák alapján kártérítés fizetésére.

A bíróság ugyanakkor a LVII.r. felperes társasház részére járó kártérítés összegét jogszabálysértés nélkül állapította meg, ezért a Kúria ezen rendelkezés tekintetében a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján a jogerős ítéletet részítélettel hatályában fenntartotta, míg az egyes magánszemély felpereseket megillető kártérítés vonatkozásában a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot a Pp. 275. § (4) bekezdésének megfelelően új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Az új eljárás során abból kell kiindulni, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján hibás teljesítése folytán az alperest kártérítés fizetési kötelezettség terheli a felpereseket ért valamennyi kár tekintetében, melyek körét a bíróság helytállóan állapította meg, és kármegosztás alkalmazása sem indokolt az eddigi bizonyítás eredményére figyelemmel. Nem igényelhetik ugyanakkor a felperesek azon káruk megtérítését, amelyek tekintetében az alperes teljesítését a szerződésszegéről tudva elfogadták, ugyanakkor jogfenntartó nyilatkozatot nem tettek. A rendelkezésre álló adatok szerint ilyennek minősülhet, hogy a szobákban parketta helyett szőnyegpadló, illetve az előszobában kerámia lapok helyett ugyancsak szőnyegpadló beépítésére került sor. Az egyes magánszemély felpereseket megillető kártérítés összegét a fentiek szem előtt tartásával kell megállapítani.

A felülvizsgálati kérelem a LVII.r. felperes tekintetében nem vezetett eredményre, ezért az alperes a Pp. 270.§ (1) bekezdésének megfelelően alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni részére az ügyvédi munkadíjként felmerült felülvizsgálati eljárási költséget. A részítélettel elbírált körben az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 474.190 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

A hatályon kívül helyezett részre figyelemmel a Kúria a felek felülvizsgálati eljárási költséget és a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték összegét a Pp. 275. § (5) bekezdés alkalmazásával csupán megállapította, arról az új határozatot hozó elsőfokú bíróságnak kell rendelkeznie.

Budapest, 2012. november 08.

*Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Rédei Anna s.k. előadó
bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró*