

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.570/2012/7. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Balla Gábor ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - a **(felszámolószervezet, felszámolóbiztos neve, címe)** által képviselt **(I.rendű alperes neve, "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű, a Dr. Lovász Éva ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperes ellen szavatossági igény érvényesítése és egyéb követelés iránt indított perében - mely perbe a felperes pernyertessége érdekében a Dr. Révész Gábor ügyvéd és Melegné Dr. Dudás Dóra ügyvéd által képviselt **(felperesi beavatkozóneve, címe)** beavatkozott - a Szegedi Törvényszék 2012. június 22. napján kelt 13.P.20.620/2007/192. számú ítéletével szemben a felperes és a II. rendű alperes 196. és 198. szám alatt előterjesztett fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezései közül az I. és II. rendű alpereseket fizetésre kötelező, a felperes 119.182.800,- (Egyszáztizenkilencmillió-egyszáznyolcvankettőezer-nyolcszáz) Ft kártérítési igényét, továbbá a megállapításra irányuló keresetét elutasító, és a felperest elsőfokú perköltségben marasztaló rendelkezéseket helybenhagyja.

Ezt meghaladóan - a permegszüntetésre is kiterjedően - az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és ebben a körben ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg a II. rendű alperesnek 700.000,- (Hétszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget és az államnak - külön felhívásra - 2.125.000,- (Kettőmillió-egyszázhuszonötezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a felperes és a II. rendű alperes másodfokú eljárási költségét egyezően 300.000-300.000,- (Háromszázezer-Háromszázezer) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

- 2 -

I N D O K O L Á S :

A **település neve, kerület 1.../31. helyrajzi számú, utca, házszám** alatti telekingatlan az I. rendű alperes és a **H... Rt.** közös tulajdonában állt. A tulajdonosok több ütemben beruházásokat kezdtek, ennek keretében az - ingatlanfejlesztéssel is foglalkozó - I. rendű alperes 6 villaépületet kívánt létesíteni.

Az alperesek között 2002. december 16-án létrejött vállalkozási szerződésben a II. rendű alperes kötelezettséget vállalt az ingatlanon tervezett „E”-„J” megjelölésű épületek szerkezeti, építészeti, út- és támfalépítési munkálatainak elvégzésére az I. rendű alperes által rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció és az ajánlati költségvetés alapján. Rögzítették, hogy a kivitelező a tervdokumentációt áttanulmányozta, a tervezőkkel a szükséges konzultációkat lefolytatta, árajánlatát ezek alapján tette meg. A szerződéses műszaki tartalmat a műszaki tervek, a műszaki leírás valamint a II. rendű alperes tenderanyaga együttesen képezi. A vállalkozó elismerte, hogy a tervekből és leírásokból megfelelő információt kapott az épület műszaki tartalmára vonatkozóan és a későbbiekben szolgáltatásra kerülő kiviteli és részlettervek alapján az épületek megépíthetőek. A szerződés mellékletét képezte az ajánlati tervdokumentáció, a jogerős építési engedély, annak meghosszabbítása, a költségvetés, valamint az ütemtervek.

A 13.2. pont értelmében a vállalkozó „egységes jótállási kötelezettsége a szerződés teljesítésétől számított 24 hónapra terjed ki a létesítmény szokásos, folyamatos üzemelése esetén. Ezen felül a vállalkozó szavatolja az épületszerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések, szakipari szerkezetek műszaki előírásokban, valamint a hatályos jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejét. Amennyiben a létesítmény vagy ennek egy része a jótállási idő alatt a vállalkozó jótállási kötelezettsége alá tartozó hiányosságok miatt nem üzemel rendeltetésszerűen, az előzőekben meghatározott jótállási idő a létesítményt, illetve az érintett részt illetően meghosszabbodik azzal az idővel, mely alatt az a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt”. A II. rendű alperes vállalta a jótállási időn belül az érdekkörébe tartozó hibák kijavítását.

A II. rendű alperes a szerződés alapján a kivitelezést megkezdte.

A felperes 2003. február 14-én megvásárolta az I. rendű alperestől a perbeli ingatlanon fekvő „F” épület I. emelet 1. szám alatti, 229 négyzetméter alapterületű társasházi lakást, valamint a pincerészben található 6 állásos teremgarázs 3 garázshelyét, a közös tulajdonból ezekhez tartozó 85/10.000 tulajdoni hányaddal. Az I. rendű alperes az ingatlant 50 %-ot meghaladó műszaki készültségi fokban vállalta birtokba adni továbbépítésre. A birtokba adás időpontját 2003. június 1. napjában határozták meg. A felperes kötelezettségévé tették a birtokba adást követő befejezési munkálatok, míg az I. rendű alperesévé a külső homlokzat, a pincerész, a lehajtórámpák, valamint a támfal és a külső tereprendezési munkálatok elvégzését 2003. augusztus 31-i határidővel. A jótállási és szavatossági kötelezettség kezdő időpontjaként az alperesek közötti műszaki átadás-átvétel időpontját szabták meg.

A kivitelezés során a felperes több hibát, hiányosságot észlelt, ezért felvette a kapcsolatot **(műszaki ellenőr neve)** műszaki ellenőrrel, aki kifogásait többségében helytállónak találta. A hibák miatt a II. rendű alperessel egyeztetésekre került sor,

melyekről kooperációs jegyzőkönyvek készültek. Az újabb jegyzőkönyvekben már csak azokat a hibákat szerepeltették, melyeket a kivitelező időközben nem javított ki.

Az alperesek 2003. augusztus 23-án rögzítették, hogy az „F” jelű épület kivételével a villaépületek rendeltetésszerű használat alatt állnak.

Az alperesek a felmerült problémák miatt a vállalkozási szerződést több alkalommal módosították. Az utolsó módosításra 2003. szeptember 11-én került sor. Ekkor a vállalkozói díjat egyösszegű átalányárra változtatták, alacsonyabb összegben határozták meg, ezzel arányosan a műszaki tartalmat folyamatosan csökkentették. A teljesítési határidőt végül 2003. szeptember 30-ra módosították.

A II. rendű alperes a végső szerződésmódosításban vállaltakat az ott megjelölt határidőig nem teljesítette. A villaépületeket 2003. december 5-én készre jelentette.

A készültségi fokot - a megvalósult kijavításokat követően - ugyanaz év végén 100 %-ban határozták meg. A 2004. február 26-i jegyzőkönyv szerint a beruházás befejeződött, a II. rendű alperes a területről levonult.

A felperes és az I. rendű alperes között 2004. március 30-án létrejött megállapodás szerint a felperes az ingatlant birtokba vette azzal, hogy jótállási, szavatossági valamint a késedelmes teljesítésen kívüli egyéb igényeihez tapadó jogait fenntartotta, egyben vállalta a továbbépítést. A szerződés 4. számú mellékletében rögzítették azokat a befejezési munkafázisokat, amelyeket a felperes a II. rendű alperes helyett jogosult elvégeztetni. Ezek értékét 3.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg, amelynek visszatérítését az I. rendű alperes vállalta.

Az adásvételi szerződés 2004. március 31-i módosításában az I. rendű alperes vállalta, hogy valamennyi homlokzati és külső nyílászáró ellenértékét megtéríti a felperesnek az alkalmazott felárral együtt. Vállalta a biztonsági üveg elmaradása miatti értékkülönbözöt viselését is. Ezzel egyidejűleg a felperes kötelezettséget vállalt egyes munkálatok I. rendű alperes helyetti elvégzésére is, melyre tekintettel a vételárat csökkentették, a befejezési határidőt pedig 2004. augusztus 31-re módosították. Részletezték az egyes munkafázisokat.

A szerződésmódosítással egyidejűleg a felperes - továbbépítés céljából - birtokba vette a tulajdonát képező épületrészt, ott munkálatokat azonban csak 2005. és 2006. években végeztetett.

A felek közt 2005. január 5-én lezajlott egyeztetésen a II. rendű alperes vállalta a felperes tulajdonában lévő emeleti lakás erkélyrészének lejtéskorrekcióját, a korábbi - hibás - bádogozás elbontását és újraépítését, a hőszigetelés elbontását, a falfelületek síkba hozását, az új hőszigetelés többletköltségeit, a pinceszinti ablakok javítását, a mennyezeti vasbetonfoltok eltüntetését, továbbá a szivárgórendszer szakértővel történő megvizsgálását. Meghatározták az újonnan építendő tetőrétegrendet, melyből eredő árkülönbözöt megfizetését a felperes vállalta magára az új lépcsőházi üvegfal létesítésével együtt. A teljesítési határidőt 2005. május 15. napjában határozták meg.

A felek 2005. február 23-án a műszaki tartalmat annyiban csökkentették, hogy az új hőszigetelés elkészítését mellőzték a II. rendű alperesi kötelezettségek közül.

A II. rendű alperes a tervezettől eltérően nem szivárgópaplant, hanem ún. Dörken felületszivárgót épített be a vasalt aljzat alatti mezőkbe közvetlenül a kötörmelékes talajfeltöltésre. A felperes által végeztetett feltárások során a Dörken felületszivárgót

átvagták. A garázs padlófelületén átnedvesedések tapasztalhatók. A garázsszint lejtése nem biztosítja az ott összegyűlő víz elfolyását. A teremgarázsba egyidőben 5 gépkocsi képes beállni. Az emeleti lakásban elkészített beton a látszóbeton kritériumainak nem felel meg. A falsarkoknál a csatlakozások különböző mértékben eltérnek a derékszögtől. A lépcsőházi függönyfal összeépített nyílászárókból került kialakításra, majd többletfaanyag beépítésével megerősítésre. A tető rétegrendje eltér a tervezettől, a földem több helyen beázott. A kivitelezés során a II. rendű alperes eltért a tervektől, a garázspadlónál is és a tervezett hőszigetelő vakolat helyett dryvit rendszerű hőszigetelést készített a falazat egyenetlenségének korrigálására.

A felperes bruttó 25.596.826,- Ft értékben végeztetett javítási munkálatokat.

A felperes 2008. január 17-én **(tulajdonos neve)** tulajdonostól megvásárolta az „F” épület földszint 2. szám alatti lakását és a pincszinten lévő teremgarázs 20/60 tulajdoni hányadát - 2 teremgarázs helyet -, valamint egy darab tároló kizárólagos használati jogát.

A beavatkozó társasház 2010. április 16-án a Budai Központi Kerületi Bíróság által 3.P.20.547/2009/16. sorszámú végzéssel jóváhagyott egyezségben a felperesre engedményezte a társasház közös tulajdoni részeire vonatkozó, valamint a közös tulajdonhoz tartozó egyéb tulajdoni hányadokkal kapcsolatos követeléseket.

A II. rendű alperessel szemben a Csongrád Megyei Bíróság 2010. november 11-i kezdő nappal csődeljárást rendelt el, amely egyezséggel zárult. Az egyezséget jóváhagyó végzés 2011. március 9-én jogerőre emelkedett. A felperes a csődeljárásban követelését bejelentette, a vagyonfelügyelő azt vitatta. A vitató nyilatkozatot követően a felperes kifogással nem élt. Ugyancsak bejelentette igényét a felperes az I. rendű alperessel szemben folyó felszámolási eljárásban, amit a felszámoló vitatott.

A felperes többször módosított keresetében összesen 169.345.000,- Ft és járulékai megfizetése iránt terjesztett elő igényt. Ebből az alpereseket hibás teljesítésen alapuló szavatossági illetőleg jótállási igény címén 25.596.826,- Ft felmerült kijavítási költség, míg hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése jogcímén további 13.000.000,- Ft értékcsökkenés, valamint a földszinti és I. emeleti lakások bérbeadásának elmaradásából származó 118.950.000,- Ft elmaradt haszon és járulékai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni. Igényelte a támfal építési engedélynek megfelelő kijavítását szavatossági, jótállási és szerződésen kívüli kártérítési jogalapon. További kijavítási költséget igényelt a II. rendű alperestől egyrészt a helyette elkészített felülvilágítóval összefüggésben 5.000.000,- Ft erejéig, illetőleg a bádогоzás kapcsán 9.375.000,- Ft összegben. A további felmerült, azonban a felperes által ki nem javított hibák tekintetében a hibás teljesítés tényének megállapítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az alperesek jótállási, szavatossági illetőleg kártérítési jogalapon kötelesek helytállni a szolgáltatás hibáival összefüggésben felmerült kijavítási költségekért, értékcsökkenésért illetőleg igényt tarthat a felperes az elmaradt haszon, mint kár megtérítésére is. Állította, követelését az irányadó határidőkben bejelentette.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes vitatta, hogy a felperessel megkötött adásvételi szerződést hibásan teljesítette volna. A kártérítési igény kapcsán arra hivatkozott, hogy

magatartása és a felperest esetlegesen ért kár között okozati összefüggés nem áll fenn. Egyidejűleg viszontkeresetet terjesztett elő, melyben 20.480.000,- Ft és járulékai

megfizetésére kérte kötelezni a felperest késedelmi kötbér jogcímén. Követelését arra alapította, hogy a felperes a tulajdonába került lakásban a vállalt befejezési munkákat nem végeztette el, így az I. rendű alperes sem tudta az ingatlan kivitelezését befejezni. Emiatt a szerződésben vállalt kötbér megfizetésére köteles.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy a felperessel jogviszonyban nem áll, jótállási kötelezettséggel nem tartozik. Arra az esetre, ha a bíróság a jótállási kötelezettség fennálltát állapítaná meg, a követelés elévülésére hivatkozott. Vitássá tette a hibás teljesítés tényét is. Egyes hibák tekintetében állította, a kivitelezés hibája a tervek hibás volta miatt következett be, melyeket a kivitelezőnek nem kellett felismernie.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte utalva arra, hogy az általa vállalt munkafázisokat az épület hibás kivitelezése miatt nem tudta elvégezni.

Az elsőfokú bíróság a támfal kapcsán előterjesztett kereseti kérelem tárgyában - megismétel eljárásban - 97. sorszám alatt részítéletet hozott, melyet a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.564/2011/10. számú részítéletével részben megváltoztatott. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanon lévő „F” épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a rézsű biztonságos műszaki megoldásáról. Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 28.364.026,- Ft-ot és járulékait, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A pert az I. emelet 1. szám alatti lakás vonatkozásában előterjesztett kártérítés körében megszüntette. Az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. Határozatának indoklásában - a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján - megállapította, hogy a felperes által kifogásolt munkanemeket a II. rendű alperes végezte el, melyek hibáival összefüggésben a felperessel szemben jótállási kötelezettség terheli. A perbeli lakásingatlanok kapcsán a felperest ez a jogosultság tulajdonjoga, míg a közös tulajdonú részek tekintetében a társasházzal megkötött engedményezési szerződés alapján illeti meg. Az I. rendű alperes helytállási kötelezettsége fennáll egyrészt szavatossági, másrészt jótállási alapon a felperessel megkötött adásvételi szerződés miatt. Rámutatott, az igényérvényesítés határidőben történt. A szakértői vélemények alapján megállapította a hibás teljesítés tényét a szivárgópaplan, a látszóbeton, a lépcsőházi függönyfal, a tető-, illetőleg homlokzati hőszigetelés és a garázs szint kivitelezése tekintetében. Az épületgépészeti, az erős- és gyengeáramú, valamint az út- és kertépítészeti munkák vonatkozásában előterjesztett igényeket elutasította arra hivatkozással, hogy a felperes a szükséges szakértői díjat felhívás ellenére nem előlegezte. A hibás munkanemek miatt- a csatolt számlák és a szakértői vélemény figyelembevételével - a felperesi oldalon felmerült javítási költséget bruttó 25.596.826,- Ft-ban, míg az értékcsökkenés mértékét a nem javítható hibákra - a látszóbeton hibás kivitelezésére és a garázsban tárolható gépkocsik számára

tekintettel - 2.767.200,-Ft-ban fogadta el. Ezt meghaladóan a javítási költségre és értékcsökkenésre előterjesztett igényt elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes keresetében 13.000.000,- Ft összegű kártérítési igény tekintetében jogfenntartó nyilatkozatot tett, azzal kapcsolatosan csupán a hibás teljesítés megállapítására vonatkozó kereseti kérelmet terjesztett elő. Ezen igény tekintetében a pert arra tekintettel szüntette meg, hogy - egyrészt - a megállapítási kereset jogszabályi feltételei nem állnak fenn -

másrészt - a lakásban jelentkező nem javítható károk miatti kártérítési igény idő előtti. Elutasította az elmaradt haszon megfizetése iránt előterjesztett 78.000.000,-Ft és 40.950.000,- Ft összegű követeléseket arra hivatkozással, hogy a felperes nem tudta bizonyítani, reális esélye lett volna a két lakásingatlan bérbeadására. Az I. rendű alperes viszontkeresettel érvényesített késedelmi kötbérigénye kapcsán álláspontja az volt, nem állapítható meg, hogy a felperes lenne felelős a befejezési munkák elmaradásáért.

Az ítélettel szemben a felperes és a II. rendű alperes élt fellebbezéssel.

A felperes fellebbezésében az elutasított kereseti kérelem tekintetében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak részbeni megváltoztatását és a kereseti kérelmének megfelelő döntés meghozatalát kérte. Fellebbezésének indokolásában sérelmezte, nem derült ki, hogy a megítélt 2.767.200-Ft-ból a látszóbeton illetőleg a gépkocsi tárolók hibájára milyen összeget állapított meg a bíróság. Kiemelte, mindezek ingatlanforgalmi szakkérdések, melyekre a szakértő kirendelése nem mellőzhető. Kifogásolta az elsőfokú bíróság permegszüntetésre irányuló döntését is. Álláspontja szerint a hibák kijavítása után fennmaradó értékcsökkenés mértéke már a per jelenlegi szakában megállapítható. Az elutasított elmaradt haszonra irányuló igény tekintetében hangsúlyozta, az alperesek nem tették vitássá, hogy az ingatlanok kiadhatók lettek volna, így ezzel ellentétes megállapítást az elsőfokú bíróság nem tehetett volna. Sérelmezte, hogy a bíróság nem folytatta le az általa indítványozott szakértői bizonyítást, amelyből az is kiderült volna, hogy a bérbeadásnak valójában volt reális esélye. Álláspontja szerint eljárási hibát vétett az elsőfokú bíróság azzal, hogy nem bírálta el a lépcsőházi függönyfal, a hőszigetelés és a garázspadlózat hibája kapcsán előterjesztett igényét. Ezen túlmenően az elsőfokú ítélet nem terjed ki az igényelt 41.962.855,-Ft-os kijavítási költség és az ebből megítélt 25.596.826,-Ft különbözetére. Rámutatott, nem döntött az elsőfokú bíróság a felülvilágító javítási költségére előterjesztett 5.000.000,- Ft-os, valamint a bádогоzási költség tekintetében benyújtott 9.375.000,-Ft-os követeléséről sem. Sérelmezte a perköltség fizetésére kötelező rendelkezést is.

A II. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének öt marasztaló rendelkezéseit kérte hatályon kívül helyezni és - ebben a körben - ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítani, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Elsődleges igénye kapcsán arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabálysértést követett el, mivel nem döntött az általa előterjesztett pergátló kifogásról, melynek alapja, hogy a felperes a csődeljárás során nem élt a kifogásolás jogával a vagyonfelügyelőnek azon intézkedése ellen, mellyel a 186.020.000,-Ft-os összegben bejelentett hitelezői igényét vitatottként vette

nyilvántartásba. Álláspontja szerint ezzel a felperes elvesztette a követelés bíróság előtti érvényesítésének jogát. Másodlagos fellebbezési kérelme tekintetében előadta, a jótállási időszak kezdete nem függhet a felperes magatartásától, ekörben attól, hogy a kivitelezést mely időpontban fejezi be, illetőleg mikor indítja el a használatbavételi eljárást. A feltétel megghiúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt maga idézte elő. Ebből következően a felperes követelése elévült. Fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját is,

miszerint jótállási igényt a felperes a közös tulajdonú részek kapcsán nem érvényesíthet. Kifejtette továbbá, hogy nem marasztalhatta volna az elsőfokú bíróság egyetemlegesen az alpereseket, mivel maga is megállapította ítéletében, hogy az adásvételi és a vállalkozási szerződések műszaki tartalma nem volt azonos. Sérelmezte, hogy a fel nem ismerhető tervezési hibák miatti értékcsökkenést a II. rendű alperesre terhelte az elsőfokú bíróság. E körben utalt a szivárgópaplan és a garázs méretezése kapcsán tett elsőfokú ítéleti megállapításokra.

A felperes fellebbezése részben, annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság nem bíralt el valamennyi kereseti kérelmet, és a permegszüntetés sem volt indokolt, egyebekben a fellebbezés megalapozatlan, a II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

A II. rendű alperes pergátló kifogásának alapját, a csődeljárás és a per viszonyát illetően a Szegedi Ítéltábla más ügyben hozott döntésében már kifejtette jogi álláspontját, azt változatlanul fenntartja (a Kúria Gfv.X.30.205/2011/7. számú ítéletével hatályában fenntartott Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.661/2010/5. sorszámú ítélete).

Eszerint - erre vonatkozó - kifejezett jogszabályi rendelkezés hiányában nem jár jogvesztéssel, ha a hitelező a követelését a csődeljárásban nem jelenti be, vagy ha bejelentette, de a vagyonfelügyelő vitató nyilatkozatát követően kifogással nem élt. Az 1991. évi IL. törvény (Cstv.) II. rendű alperessel szemben folyó csődeljárás során irányadó szabályai nem korlátozták azon hitelező későbbi igényérvényesítését, aki a csődeljárásba hitelezőként nem jelentkezett be, így nem lehet kizárni, hogy az ilyen jogosultak bírói úton keressenek kielégítést (hasonlóan: dr. Juhász László: A magyar fizetéseképtelenségi jog kézikönyve Novotni Kiadó 2010.).Az ezzel kapcsolatos jogi szabályozás a 2011. március 4-től hatályba lépő módosítással változott meg, amikor a Cstv-be beiktatásra került a 20. § (3) bekezdés, amely már az igényérvényesítést kizárja illetve korlátozza. A perbeli esetre azonban ez az igényérvényesítési korlát nem alkalmazható.

A peres eljárásokban a felperes kereseti kérelme, illetőleg - előterjesztése esetén - az alperes viszontkeresete határozza meg, hogy a bíróság döntésének mely kérelmekre kell kiterjednie. Amennyiben a döntés és annak indokolása mindezeket átfogja, az ítélet megfelel a teljesség elvének (Pp. 213. § (1) bekezdés). A bíróság azonban a kereseti (viszontkereseti) kérelmen illetve az ellenkérelmen nem terjeszkedhet túl, ezek korlátai között jár el (Pp. 215. §). Eljárásjogi szempontból tehát az ítélet akkor megfelelő, ha a teljesség elvének és a kereseti valamint

ellenkérelem korlátainak egyaránt megfelel. A követelmények bármelyikének megsértése lényeges eljárási szabálysértés, amely hatályon kívül helyezést indokol (EBH 2006/1467. számú elvi határozat, BH 1986/518. számú eseti döntés).

A felperes eredetileg előterjesztett keresetében a pertárgy értékét 36.020.000,- Ft-ban meghatározva követelte az alperesektől egyrészt az általa már ténylegesen elvégzett javítási munkák felmerült - 23.020.000,- Ft nettó összegű - díját, valamint a megjelölt, nem javítható hibákkal összefüggésben az „F” épület emeleti lakásának értékcsökkenése miatti 13.000.000,- Ft kárának megtérítését. Az általa felsorolt további hibák kapcsán a későbbi kijavítás - várható - költségét nem igényelte, jogi álláspontja az volt, hogy e munkák ellenértékére csak akkor tarthat igényt, ha azokat elvégezteti és a tényleges javításra eső

költség pontos összege ismertté válik. Kifejtette: „lejárát hiányában ezek vonatkozásában... csak a hibás teljesítés megállapítását kérhetem”, ennek megfelelően ezekre a munkarészekre nézve csupán a hibás teljesítés tényének megállapítását kérte (Pp. 123. §). Etekintetben keresetét a későbbiekben sem módosította, így nem kérte az alperesek kötelezését az érintett hibák kijavítására sem. A beavatkozó ugyan a 95. sorszámú jegyzőkönyvben a II. rendű alperessel szemben ilyen tartalmú igényt fogalmazott meg, a felperesnek azonban ennek ismeretében sem volt erre irányuló kereseti kérelme.

A felperes keresetét az eljárás során két ízben módosította: 124. sorszám alatt az emeleti lakás kapcsán 78.000.000,- Ft elmaradt haszon - egyetemleges - megtérítésére is kérte kötelezni az alpereseket a korábbiakban előterjesztett igényein kívül, majd 177. sorszámon - a perindítást követően mintegy öt évvel - a per tartama alatt megvásárolt földszinti lakásingatlant érintően követelt további 40.950.000,- Ft-ot ugyancsak elmaradt haszon jogcímén. Utóbbi beadványában a felülvilágító és a bádогоzás hibáinak kijavítási költsége címén a II. rendű alperessel szemben érvényesített 5.000.000,- Ft illetőleg 9.375.000,- Ft összegű követelést, ezekkel keresetét felemelte.

A fentiek ismeretében megállapítható, az elsőfokú ítélet iratellenesen tartalmazza, hogy a felperes összesen 41.962.855,- Ft kijavítási költség és 78.000.000,- Ft elmaradt haszon járulékokkal növel megtérítésére tartott igényt (elsőfokú ítélet 9. oldal utolsó bekezdés).

A felperes fellebbezésében helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el az utolsó keresetfelemelésében megjelölt 5.000.000,- Ft és 9.375.000,- Ft megfizetése iránti igényét, illetőleg hogy ezzel kapcsolatos jogi álláspontját nem fejtette ki, következésképpen ítélete sérti a teljesség elvét. Nem felel meg ugyanakkor a Pp. 215. §-ának sem, mivel a marasztalásra irányuló követelés összegét a kijavítási költség tekintetében (41.962.855,- Ft) tévesen tartalmazza.

A felperes által érvényesített követelések alapja a vele adásvételi szerződéses jogviszonyban álló I. rendű alperes és az eladóval szerződött II. rendű alperesi kivitelező hibás teljesítése volt. Ezekkel összefüggésben jótállási alapon igényelte a ténylegesen elvégzett kijavítások költségét, egyben a Ptk. 310. §-ára hivatkozással a hibás teljesítéssel okozott kárai megtérítését is kérte.

A Kúria a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI. 21.) PK véleményének 15. pontjában és annak indokolásában kifejtette,

- 9 -

Pf.I.20.570/2012/7. szám

a jótállás (Ptk. 248. § (1) bekezdés) - amely alapulhat jogszabályon vagy szerződésen - a szerződés hibátlan teljesítéséért fennálló objektív, a szavatossághoz képest szigorúbb felelősség, amelynél a törvényi vélelem az, hogy a hiba már a teljesítés időpontjában megvolt. Amennyiben a jótállási igény alapját képező jogszabály vagy szerződés nem nevesíti, milyen jótállási jogok gyakorolhatók, a jogosult - miután a jótállás alapvető rendeltetése a teljesítési érdek védelme - jótállás címén a szolgáltatás hibájának orvoslására alkalmas, a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban, valamint (3) bekezdésében szabályozott szavatossági jogoknak megfelelő igényeket érvényesítheti: kijavítást vagy kicserélését kérhet, a kijavítási költségek megtérítését követelheti, árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. A hibás teljesítéssel okozati összefüggésben felmerült következménykárookra viszont, miután ezek a jótállással

alapvetően védeni kívánt vagyoni érdek körén kívül esnek, a jótállás tartalma - jogszabály eltérő rendelkezése, illetve erre vonatkozó külön kötelezettségvállalás hiányában - nem terjed ki.

Ugyancsak előterjeszthet a jogosult - a Ptk. 310. §-a alapján - a szavatossági igényekkel azonos tartalmú kártérítési igényeket, ilyen esetben azonban a követelést a kártérítés szabályai alapján kell elbírálni (Kúria 1/2012. (VI. 21.) PK véleményének 14. pontja és annak indokolása).

A perbeli esetben a II. rendű alperes jótállást vállalt az I. rendű alperesi megrendelővel kötött vállalkozási szerződés 13. pontjában valamennyi, a szerződésben és annak mellékleteiben meghatározott paraméterre, műszaki adatra, építési munkára. A perbeli igényérvényesítéssel érintett munkarészek ezekhez tartoznak.

Ugyanakkor a jelen részítélettel elbírált igények tekintetében fennáll a II. rendű alperes jótállási felelőssége a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X. 24.) Mt. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján is, mivel az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletében elbírált követelések olyan munkarészeket tartalmaznak, melyekről a R. 1. és 2. számú mellékletei említést tesznek.

A most írtak tükrében kellett vizsgálni a felperesnek a hibás teljesítés tényének megállapítására irányuló kereseti követeléseit, ezzel összefüggésben előterjesztett fellebbezését.

Az elsőfokú ítéletben szereplő, majd a felperes fellebbezésében is hivatkozott 41.962.855,- ft összegű javítási költségigényre vonatkozó utalások - ahogy az már fentebb kifejtésre került - tévesek. A felperes valóban csatolta 3. számú beadványához a E... Rt. által készített költségvetési főösszesítőt, amely szerint a javítás várható költsége az „F” épület esetében 41.962.855,- Ft, ilyen nagyságrendű összeg megfizetését azonban keresetében nem igényelte a módosításokat követően sem. Ennek következtében fellebbezése alaptalan az elsőfokú bíróság által - ezen összegből - megítélt 25.596.826,- Ft és a hivatkozott 41.962.855,- Ft különbözete tekintetében. Erre nézve kizárólag a hibás teljesítés tényének megállapítására irányuló kereset került előterjesztésre anélkül azonban, hogy a megállapításra irányuló kereset törvényi feltételei fennállnának.

A Pp. 123. §-a szerint számadási kötelezettség, illetőleg annak helyessége megállapításán kívül egyéb megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A hibás teljesítés tényének megállapítására irányuló felperesi keresetnek nem volt alapja, a perbeli esetben marasztalásnak van helye. Ilyen marasztalásként a felperes a megjelölt hibák javítására is kérhette volna kötelezni az alpereseket, vagy akár - a felperes vélekedésével szemben - a hiba tényleges javítása hiányában is igényelhetné volna a várható javítási költségek megtérítését; az ilyen tartalmú kereseti kérelem nem minősül idő előttinek (hasonlóan: A hibás teljesítés bírói gyakorlata II., megjelent a Gazdaság és Jog 2012. évi májusi számának 18. oldalán). A várható javítási költség megfizetése iránti igényérvényesítésnek - ebből a szempontból lényegi - előfeltétele megvalósul azzal, ha a kötelezett a dolog javítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el (hasonlóan: Kúria 1/2012. PK véleményének 3. pontjához fűzött indokolás). A kialakult

bírói gyakorlat ezzel egyező (Ptk. On-line 306. §-hoz fűzött magyarázata). Ez azonban olyan anyagi jogi kérdés, amelynek tekintetében az elsőfokú bíróságot tájékoztatási kötelezettség nem terhelte, mivel a szükséges tájékoztatás - amely kizárólag eljárásjogi jellegű lehet - körét az előterjesztett kereseti kérelem szabja meg (Pp. 3. § (3) bekezdés). Arra nézve tehát, hogy a kereseti kérelem milyen tartalmú legyen, a bíróság felvilágosítást nem adhatott.

Mivel a megállapítási kereset már a szükséges - konjunktív - eljárásjogi feltételek hiányában (Pp. 123. §) alaptalannak bizonyult, az ítéletábra a lépcsőházi függönyfal, a hőszigetelés valamint a garázsszint hibáira vonatkozó elsőfokú ítéleti megállapításokat mellőzi. Ugyancsak alaptalan az I. rendű alperessel szembeni kereset az épületgépészeti, az erős- és gyengeáramú, valamint az út- és kertépítési munkák tekintetében, mivel - bár a marasztalás lehetséges volt - a felperes ezekre is csupán megállapítási keresetet terjesztett elő, amelynek a kifejtettek szerint nincs helye.

A jótállási határidő tekintetében a vállalkozási szerződési rendelkezéseket - a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt nyilatkozási elvnek megfelelően - értelmezve megállapítható, hogy a 24 hónapra vállalt jótállás határideje a létesítmény használatbavételétől kezdődik. Ezt az értelmezést támasztja alá, hogy a felek a jótállás kezdetét a létesítmény „szokásos, folyamatos” üzemeléséhez kötötték, másrészt, hogy kimondták, amennyiben a létesítmény a vállalkozó jótállási kötelezettsége alá tartozó hiányosságok miatt nem üzemel rendeltetésszerűen, a jótállási idő meghosszabbodik azzal az idővel, amely alatt az rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. A vállalt jótállási idő 24 hónapos tartama a jogszabály szerinti kógens, három éves kötelező alkalmassági időt nem éri el, a felek egyedi jogviszonyából következően azonban ez a rendelkezés valójában a jogosultra nézve kedvezőbb a jogszabálynál, mivel a szerződéses jótállás kezdő időpontját a szokásos, folyamatos üzemeléshez kötötték, amely az épületek rendeltetési céljából fakadóan a lakások használatbavételi engedélyének kiadásánál korábbi időpont nem

- 11 -

Pf.I.20.570/2012/7. szám

lehet. Mivel az érintett épület használatbavételi engedélyt a mai napig nem kapott, a szerződésben vállalt 24 hónapos jótállási idő meg sem kezdődött.

A Ptk. 248. § rendelkezéséből következően a jogszabályon és a szerződésen alapuló jótállás is - mint a szavatosságnál szigorúbb felelősségi forma - rendszerint az adott jogviszony szerződéses jogosultjával szemben áll fenn. Ettől az általános szabálytól eltér a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló - jelen jogviszonyra irányadó - 53/1987. (X. 24.) Mt. rendelet (a továbbiakban: R.), amikor 3. §-ában nem csak a megrendelőt, hanem a lakás értékesítése után a tulajdonost is feljogosítja a kivitelezővel szembeni közvetlen igényérvényesítésre (BH 1998/171. számú eseti döntés). Ennek indoka, hogy a jótállás - szemben a szavatossággal - alapvetően annak tárgyához kötött jogintézmény.

Tartalmából adódóan a II. rendű alperes vállalkozási szerződésben rögzített jótállásra irányuló kötelezettségvállalása sem csak a szerződéses partnerrel, az I. rendű alperesi megrendelővel szemben, hanem az ingatlan mindenkorai tulajdonosával szemben áll fenn a vállalt jótállási idő teljes tartama alatt. Eltérő értelmezés mellett súlytalanná válna a jótállási

idő kezdeteként megszabott „szokásos, folyamatos üzemelés” kitétel. A kivitelezőnek már a vállalkozási szerződés megkötésekor tisztában kellett lennie azzal, hogy a megrendelő, mint ingatlanfejlesztési kft. értékesítési céllal rendeli meg a létesítmény kivitelezését. A felperes keresetösségi joga ezért a II. rendű alperessel szemben is fennáll jótállási alapon a lakásnak, illetőleg az épületnek a tulajdonában álló mindazon részeire, amelyekre a vállalkozási szerződésben jótállást vállalt, illetőleg melyekről a R. 1. és 2. számú mellékleteiben kifejezetten említést tesz. A felperest a keresetösségi jog a közös tulajdonú épületrészek tekintetében szintén megilleti, mivel az arra jogosult társasház a követelést a felperesre engedményezte (Ptk. 328. § (1) bekezdés), ezzel a jogosulti oldalon alanyváltozás következett be.

A felperes - akinek eljárását a társasház is jóváhagyta - már 2003-tól több ízben jelezte az általa észlelt egyes hibákat és kérte azok kijavítását. A kifogásolt hibákra nézve a felek álláspontját, ezekkel kapcsolatos vállalásait a kooperációs jegyzőkönyvek tartalmazzák. Mivel a felperes a - valójában még meg sem kezdődött - jótállási időn belül jelentette be az igényeket, majd az általános öt éves elévülési idő alatt azokat peres úton érvényesítette, igénye nem évült el, a II. rendű alperes jótállási alapon helytállni köteles, amennyiben a felperes a hibás teljesítés tényét igazolja (BDT 2009/9/150. és BDT 2006/1/9. számú eseti döntések). Ezen túlmenően az I. rendű alperes is jelezte a hibákat a II. rendű alperes felé 2005. november 23-án (3/F/9.), 60 tételben sorolva fel azokat. E körben értékelni kellett a 2005. január 18-i - korábbi - emlékeztető tartalmát is.

A hibás teljesítés tényét - amely a jótállási kötelezettség alapja - a felperes megfelelően bizonyította, valójában ezt fellebbezésében már a II. rendű alperes sem vonta kétségbe, a kivitelezési hibák fennálltát nem vitatta. A kimentés körében arra hivatkozott, hogy a hibák tervezési eredetűek, a terv bizonyos hibáit, hiányosságait nem kellett felismernie. Így a garázsban a helyes rétegrend meghatározása tervezői

- 12 -

feladat, neki azt nem kellett ellenőriznie, ahhoz pedig, hogy kiderüljön a kivitelezést megelőzően, hogy a teremgarázs csak öt autó tényleges parkolására alkalmas, számításokat kellett volna végeznie, ami nem kivitelezői feladat.

A perben kirendelt szakértő személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy nem álltak rendelkezésre megfelelő részletességű tervek a kivitelezéshez, ilyeneket nem adtak át a szakértőnek sem, a műszaki ellenőr pedig - ugyanitt - azt adta elő, hogy a II. rendű alperes profi szakcég, aki ilyen tervek alapján is vállalta a kivitelezést (95. számú jegyzőkönyv 2. oldal).

Arra helyesen utalt a II. rendű alperes, hogy a kivitelező nem köteles bonyolult számításokat végezni a terv átvizsgálása során, a rendelkezésére bocsátott tervek alapján végzi a munkáját. Így a helyes rétegrend meghatározása tervezői feladat. Azt azonban nem igazolta a kivitelező, hogy megfelelő részletességű kiviteli tervek alapján dolgozott volna. Amennyiben ezek nélkül kezdi meg a munkát, felvállalja az ebből eredő hibás teljesítés kockázatát. A II. rendű alperes, mint szakvállalkozó azt sem tudta kétséget kizáró módon bizonyítani, hogy számára fel nem ismerhető tervhiba okozta a megrendelői illetve felperesi érdeksérelmet. A kiviteli terveket nem tárta a szakértő elé, de az ítéletábra álláspontja szerint a nem megfelelő rétegrend felismerése valójában ellenőrző számításokat egyébként sem igényel. Megjegyzi továbbá a másodfokú bíróság, hogy a

Dörken felületszivárgó felperesi átvágása a perbeli szakértő aggálytalan véleménye szerint a nem megfelelő rétegrendben álló hibás teljesítés szempontjából nem bírt jelentőséggel. E hibával összefüggésben tehát a II. rendű alperes jótállási felelőssége fennáll.

A garázs méretével összefüggő hiba kapcsán viszont az erről való állásfoglalás szükségtelen, mivel marasztalási kereset nem került előterjesztésre, megállapítási keresetnek pedig - a fentiek szerint - nincs helye.

A felperes javára megítélt 2.767.200,- Ft értékcsökkenés elszámolása az elsőfokú bíróság részéről érdemben helyesen történt. Az elsőfokú ítélet indokai azonban etekintetben nem helytállóak, a felperes erre az összegre nem a „látszó beton” és a garázs méretével összefüggő hiba miatt tarthat igényt, hanem helyesen azért, mert 3.000.000,- Ft kártérítési igényét arra alapította, hogy a lakásában méretepontosatlanság, falfelületi hibák vannak, valamint az állókorcos fedésnél is hibák tapasztalhatók. Az ezek kapcsán előterjesztett kárigényt (értékcsökkenést) a szakértők felülvizsgálták és összesen 2.767.200,- Ft értékben megalapozottnak találták (66. sorszámú szakértői vélemény 19. oldal, keresetlevél 9. oldal 3/b. pont, 2. alatti tétel). Valójában tehát ezt az igényt az elsőfokú bíróság érdemben elbírálta, így a permegszüntetés - az elsőfokú indokokkal szemben - nem érintette a 3.000.000,- Ft értékcsökkenés miatti kárigényt.

A 10.000.000,- Ft értékcsökkenés, mint kár megtérítése iránti igényét a felperes keresetében arra alapította, hogy az elkészítendő álmennyezet - mint szükséges javítási forma - miatt 10 cm-rel csökken a belmagasság és a betonfelületek hibája következtében - miután nem az igényelt „látszó beton” készült - a lakás értéke csökkent, eladhatósága korlátozottabb. Állította, ez a kár már bekövetkezett, az elsőfokú bíróság azonban úgy foglalt állást, hogy a követelés idő előtti. (Ezzel összefüggésben megjegyzi az ítéletábla, iratellenesen szerepel az elsőfokú ítéletben,

- 13 -

Pf.I.20.570/2012/7. szám

hogy a felperes e kereseti kérelem vonatkozásában is kizárólag megállapítási igénnyel élt volna. A keresetlevélből egyértelműen megállapítható, hogy marasztalás iránti keresetet terjesztett elő.)

Az ún. tapadó kár esetén a jogosult kárát az jelenti, hogy maga a szolgáltatás hibás, vagyis a kár a szolgáltatás hibájában áll. Ezzel szemben az ún. következménykár esetében a hibás teljesítés, azaz a szerződéses szolgáltatás hibája csupán oka a további kárnak. A jogosult a szolgáltatás hibájában álló tapadó kár miatt kártérítés (Ptk. 310. §) címén is követelheti a hiba miatti értékcsökkenés pénzbeli megtérítését. Ez átfedést jelent a szavatosság és a kártérítés jogintézménye között, hiszen tartalmában az ilyen igény a szavatossági alapú áreszállítással azonos (Szegedi Ítéletábla Polgári Kollégiuma 2/2004. (VI. 17.) Kollégiumi véleménye; megjelent a BDT 2004/9. számában).

A 10.000.000,- Ft-os értékcsökkenés miatti kártérítési igény tapadó kárnak minősül, amely azzal (és akkor) következett be, hogy a felperes hibás dolgot kapott, ezt a tényt a perben készült szakértői vélemény is alátámasztja. Mivel a kár már bekövetkezett, az igény idő előttinek nem tekinthető, a kérelmet érdemben el kell bírálni. A kár összegét a felperes komplexen kezelt vagyoni érdeksérelmére figyelemmel kell meghatározni, azt vizsgálva, hogy a szolgáltatás a maga egészében mennyiben, milyen mértékben értékcsökkent, és ez a jogosult számára összességében milyen érdeksérelmet jelent (BDT 2007/7-8/108.

számú, eBDT2007. 1619. számú eseti döntések). Erre nézve az elsőfokú eljárásban érdemi döntés - az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán - nem született.

Az elmaradt haszon megfizetése iránti 78.000.000,- Ft-os és 40.950.000,- Ft-os kárigények alaptalanok, azok elsőfokú bíróság általi elutasítása - érdemben - helytállóan történt. Az elutasítás elsőfokú ítéleti indokait azonban az ítélet tábla nem osztja.

Ezek az igények, mint elmaradt bérleti díjak (elmaradt haszon), következménykároknak minősülnek, így jótállási jogalapon nem, csupán kártérítési igényként érvényesíthetők (Kúria 1/2012. (VI. 21.) PK véleményének 15. pontja). Mivel a felperes követelése etekintetben kártérítési alapú (Ptk. 310. §, 339. §), azzal helyesen foglalkozott érdemben az elsőfokú bíróság.

Az emeleti lakásingatlant a felperes abból a célból vásárolta, hogy ide családjával beköltözzön, fel sem merült a bérbeadás szándéka, ilyen tartalmú nyilatkozatot a perben évekig nem tett. A 124. számú keresetmódosításban is kizárólag arra hivatkozott, hogy a lakást nem tudta használni. Ilyen körülmények között ennek az ingatlannak a kieső bérleti díját, mint elmaradt hasznót nem érvényesítheti.

Ezzel szemben a per alatt megvásárolt földszinti lakásról állította, hogy bérbeadás útján kívánta hasznosítani. A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Polgári Kollégiumának a hibás teljesítés egyes jogértelmezési kérdéseiről szóló 1/2004. (XII. 2.) PK véleményének 1. pontja értelmében nincs hibás teljesítés és ebből következően a kötelezett mentesül annak valamennyi jogkövetkezménye alól, ha bizonyítja, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt ismernie kellett, ez utóbbi alatt értve azt is, hogy a jogosultnak kellő gondossággal eljárva számítania kellett a szolgáltatott dolog teljesítéskori hibájára (BH 2005/3., BH 2012/36. számú

- 14 -

eseti döntések). A hiba ismeretében történő szerződéskötés a felek megállapodásának ilyen tartalmára utal, ezért az ismert hibával szolgáltatott dolog szerződésszerű teljesítésnek minősül, fel sem merülhet az ebből eredő kártérítési igény (eBDT2011. 2427. számú eseti döntés I. tétele, Ptk. 305/A. § (1) bekezdés). Mivel az adásvételi szerződés megkötésére a per alatt került sor, a felperes ismerte az ingatlan hibáit, azokról tudva kötötte meg szerződést, következésképpen a hibák értékcsökkentő hatása a vételárban szükségszerűen tükröződött. Ilyen körülmények között az alperesek által okozott kárról nem beszélhetünk, a felperes a hibák ismeretében kötötte meg - az általa sem vitatottan - értékarányos adásvételi szerződését, így már akkor tudnia kellett, hogy bérbeadás útján az ingatlant csak a hibák későbbi kijavítása, illetőleg a kivitelezés általa vállalt - hosszabb időt igénylő - befejezése után tudja csak hasznosítani. A felperesnek az emeleti lakás kapcsán a hibák kellő időben történő szakértői megállapítása, feltárása, kihatásainak értékelése után haladéktalanul teljesítenie kellett volna a továbbépítési kötelezettségét. Ennek azonban nem tett eleget, hanem ugyanitt egy másik - hibás - ingatlan vásárlása mellett döntött, anyagi eszközeit erre fordította.

A bruttó 25.596.826,- Ft felmerült javítási költség tekintetében az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. E költségek felmerülését a felperes számlákkal megnyugtatóan igazolta, ugyanakkor a perben kirendelt szakértők etekintetben aggálytalan, logikus szakvéleményükben megállapították, hogy mindazon munkanemek, melyeknek költségét a számlák tartalmazzák, indokoltak voltak, azok a II. rendű alperes

kivitelezési hibáinak kijavításával összefüggésben merültek fel. Mivel mindezekre a jótállás kiterjed, az ítéletábra a döntéssel evonatkozásban egyetért.

A kifejtettek tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezései közül az I. és II. rendű alpereseket fizetésre kötelező, a felperes 118.950.000,- Ft elmaradt bérleti díj vonatkozásában előterjesztett, valamint a 3.000.000,- Ft és 2.767.200,- Ft különbözete (232.800,- Ft) megfizetése iránti - összesen 119.182.800,- Ft összegű - kártérítési igényét, továbbá a megállapításra irányuló keresetét elutasító rendelkezéseket részítéletével (Pp. 213. § (2) bekezdés) a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Ezt meghaladóan - a permegszüntetésre is kiterjedően - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és ebben a körben ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak döntenie kell a felperes 177. számú keresetmódosításában megjelölt 5.000.000,- Ft összegű, a felülvilágító kijavítási költsége kapcsán felmerült igényéről, valamint a bádогоzási munkák 9.375.000,- Ft-os díjáról. Vizsgálnia kell, hogy e munkafázisok tekintetében történt-e hibás teljesítés, melynek következtében a jótállási igény megalapozott lehet. Mindezen körülményekre szakértői vélemény beszerzése nem mellőzhető. Tisztázni kell azt is a megismételt eljárás során, hogy a bádогоzási költségigénynek részét képezi-e a 66. sorszámú szakvélemény 20. oldalán értékelt párkánybádогоzás bontása és új

- 15 -

Pf.I.20.570/2012/7. szám

bádогоzás készítése, mellyel összefüggésben a szakértő 495.000,- Ft + ÁFA összeget tartott megalapozottnak.

Ugyancsak bizonyítást kell lefolytatni a 10.000.000,- Ft összegű értékcsökkenés megfizetése iránti igény kapcsán. Az ennek alapját képező mennyezeti hibák illetőleg a látszó beton felület hibái bizonyítottak (66. szakvélemény 14. oldal), azt a II. rendű alperes is elismerte 73. sorszámú beadványában. Az értékcsökkenés mértékét illetően a szakértői bizonyítás nem mellőzhető.

Mivel az érdemben elbírált követelésekről való döntéssel az ítéletábra - érdemét tekintve - egyetértett, helybenhagyta az elsőfokú bíróság eddig felmerült elsőfokú eljárási költség viselésére vonatkozó döntését is, tekintettel arra, hogy az az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelt.

A II. rendű alperes fellebbezése 28.364.026,- Ft, míg a felperes fellebbezése 135.548.829,- Ft tekintetében bizonyult alaptalannak, ezért a túlnyomórészt pervesztesnek minősülő felperest kötelezte az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdésének alkalmazásával másodfokú eljárási költség fizetésére a II. rendű alperes részére. Ennek összegét a pernyertesség arányához mérten, a kifejtett munkamennyiségre figyelemmel határozta meg, szem előtt tartva a fellebbezési értéket is (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).

A felperes a másodfokú eljárásra személyes illetékeljegyzési jog kedvezményében részesült, így pervesztessége arányában köteles megfizetni az államnak - külön felhívásra - a felmerült 2.500.000,- Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illeték összegéből 2.125.000,- Ft-ot (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) bekezdés).

A hatályon kívül helyezett rész tekintetében a másodfokú eljárásban érintett felek (felperes és II. rendű alperes) másodfokú eljárási költségét az ítéletábra egyezően

300.000,- Ft-ban állapította meg, figyelemmel a hatályon kívül helyezett rész fellebbezési értékére és a jogi képviselők által kifejtett munkamennyiségre (Pp. 252. § (4) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).

Az ítéltábla a részítélettel véglegesen elbírált kérdések vonatkozásában a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 4/2009. (XII. 14.) PK véleménye I/2. pontjának megfelelően rendelkezett a perköltségek viseléséről, míg a hatályon kívül helyező rendelkezéssel összefüggő perköltség összegét csupán megállapította, annak viseléséről az eljárást befejező határozatában az elsőfokú bíróságnak kell döntenie.

S z e g e d , 2013. február hó 7 napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.. Kiss Gabriella sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla sk.
táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLTÁBLA

Pf.I.20.564/2011/10.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Balla Gábor ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - a Holczer, Jákó & Boros Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Pápista Zoltán ügyvéd) által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű és a Dr. Lovász Éva ügyvéd által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése és egyéb iránt indított perében - melybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében Dr. Révész Gábor ügyvéd és Melegné Dr. Dudás Dóra ügyvéd által képviselt **felperesi beavatkozó neve, utca, házszám)** beavatkozott - a Csongrád Megyei Bíróság 2010. június hó 25. napján kelt 13.P.20.620/2007/97. számú részítélete ellen a II. rendű alperes részéről 99. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részítéletét **részben megváltoztatja** és az alábbiak szerint újraszövegezi.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy a **(település neve, kerület, utca, házszám)** alatti ingatlanra az „F” jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a rézsű biztonságos műszaki megoldásáról.

Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasítja.

Kötelezi a II. rendű alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft, a beavatkozónak 30.000,- (Harmincezer) Ft másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

- 2 -

INDOKOLÁS:

A **település neve, kerület 1.../31.** helyrajzi számú, **utca, házszám** alatti telekingatlan az I. rendű alperes és a **H... Rt.** közös tulajdonában állt. A tulajdonosok több ütemben beruházásokat kezdtek, ennek keretében az ingatlanfejlesztéssel is foglalkozó I. rendű alperes 6 villaépületet kívánt kiviteleztetni. Erre nézve az alperesek között jött létre vállalkozási szerződés 2002. december 16-án, melyet többször módosítottak. A II. rendű alperesi kivitelező - többek között - vállalta a támfalak megépítését, rögzítették azonban, hogy a támfalak mögötti szivárgórendszer kiépítése nem képezi a feladatát.

A szerződés 8. pontja szerint a vállalkozó nem végezheti el a megrendelő utasítása szerint a munkát, ha ez jogszabály vagy hatósági rendelkezés megsértésére, vagy az élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.

A szerződés 13.1. pontja szerint a vállalkozó szavatolta valamennyi, a szerződésben és annak mellékleteiben meghatározott paraméter és műszaki adat elérését, az építési munkák szakszerű és hibátlan elvégzését, a vonatkozó szabványok és előírások betartását. Szavatolt azért, hogy az általa létrehozott létesítmény minősége mind a felhasznált anyagok, mind a létesítmény szerkezete a kivitelezés szempontjából a hatályos magyar szabványoknak és előírásoknak megfelel, továbbá a szerződéses cél elérését maradéktalanul biztosítja.

A 13.2. pont értelmében „a vállalkozónak fent részletezett egységes jótállási kötelezettsége a szerződés teljesítésétől számított 24 hónapra terjed ki a létesítmény szokásos, folyamatos üzemelése esetén. Ezen felül vállalkozó szavatolja az épületszerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések, szakipari szerkezetek műszaki előírásokban, valamint a hatályos jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejét. Amennyiben a létesítmény vagy ennek egy része a jótállási idő alatt a vállalkozó jótállási kötelezettsége alá tartozó hiányosságok miatt nem üzemel rendeltetésszerűen, az előzőekben meghatározott jótállási idő a létesítményt, illetve az érintett részt illetően meghosszabbodik azzal az idővel, mely alatt az a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt”.

A 13.3. pontban a II. rendű alperes vállalta a jótállási időn belül az érdekkörébe tartozó hibák kijavítását.

A szerződés biztosítékait a felek annak 14. pontjában részletezték.

A szerződés II. számú melléklete annak 12. oldalán tartalmazta a támfal készítését azzal, hogy annak nem része a támfalak mögötti szivárgórendszerek kiépítése.

A támfal kivitelezése során a II. rendű alperes a tervektől - az I. rendű alperes hozzájárulásával - eltért. A fal szárazon rakott, szakszerűtlenül épített, nem kellően állékony betonelemekből készült, eltér a talajmechanikai szakvéleményben szereplő követelményektől. Az előírt mértéknél meredekebb, magasabb, repedezik, a mögötte lévő talaj szükséges cseréje elmaradt, szivárgó rendszer nem épült, így hirtelen lezúduló eső esetén nincs ami megakadályozná a talaj kimosódását a támfal elemeiből.

A II. rendű alperes a villaépületeket 2003. december 5-én készre jelentette. A készültségi fokot - a kijavításokat követően - ugyanez év végén 100 %-ban határozták meg. A 2004. február 26-i jegyzőkönyv szerint a beruházás befejeződött, a II. rendű alperes a területről levonult.

- 3 -

Pf.I.20.564/2011/10.szám

Település neve, kerület Önkormányzat Képviselő Testületének Polgármesteri Hivatala Építésügyi Irodája 2008. május 15-i keltű határozatával kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy a támfalat bontsák vissza, az ezt követő részübiztosítást oldják meg. Az indokolás szerint az engedélytől eltérő betonelemekből rakott támfal veszélyes, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette és az első fokon eljáró hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. Határozatának indokolásában a nem megfelelően lefolytatott bizonyítási eljárásra utalt.

A felperes 2003. február 14-én megvásárolta az I. rendű alperestől a **település neve, kerület, utca, házszám** „F” épület I. emelet 1. szám alatti, összesen 229 m² alapterületű társasházi lakást és három teremgarázshelyet a közös tulajdonból ehhez tartozó 85/10000 tulajdoni hányaddal.

A felperes a 2005. január 10-i „Feljegyzés” és 18-i „Emlékeztető” szerint „felvetette a növénytámfal állékonyságának kérdését”, melyet a II. rendű alperes megvizsgálni vállalt.

A beavatkozó társasház a felperesre engedményezte a társasházi közös tulajdonban lévő hibák miatt fennálló követelését.

A felperes keresetében az alpereseket hibás teljesítésen alapuló szavatossági, illetve jótállási igény címén 23.020.000,- Ft, míg hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése jogcímén további 13.000.000,- Ft és járulékaik egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni. Igényelte a támfal építési engedélynek megfelelő kijavítását szavatossági, jótállási és szerződésen kívüli kártérítési jogalapon. Ezzel összefüggésben arra hivatkozott, hogy az nem az engedélyes terveknek megfelelően készült el, életveszélyes.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

A II. rendű alperes a támfal hibáit nem vitatta, felelősségét azonban nem ismerte el. Arra hivatkozott, hogy a tervtől eltérő kivitelezésre a megrendelő igénye alapján került sor, s a hiba látható volt. Álláspontja szerint kijavításra nem kötelezhető, mert a terveknek való megfeleléshez szükséges a szivárgó rendszer kiépítése is, amelyre azonban szerződéses rendelkezés hiányában nem kötelezhető. Vitatta a felperes keresetösségi jogát.

A beavatkozó a kereseti kérelem szerinti döntés meghozatalát kérte.

Az elsőfokú bíróság részítéletével kötelezte a II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanon az „F” jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat javítsa ki a kertépítészeti kiviteli tervdokumentáció tereprendezési terveinek megfelelően 90 napon belül. A részítéletet fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította. Határozatának indokolásában a szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a szivárgó rendszer - amelynek elkészítése nem tartozott a II. rendű alperes szerződéses kötelezettségei közé - nem készült el, továbbá, hogy maga a támfal egyébként sem felel meg a terveknek, jelenlegi állapotában életveszélyes. Ennek alapján foglalt úgy állást, hogy a II. rendű alperes hibásan teljesített, a felperes szavatossági igényérvényesítése vele szemben jogszerű. Álláspontja az volt, hogy - miután a II. rendű alperes az I. rendű közreműködőjének tekinthető a kivitelezésben - a jogkövetkezmények vele szemben is alkalmazhatóak. Az igényt érvényesítő jogosult számára súlyos méltánytalanságot

- 4 -

jelentene, ha csak a vele közvetlenül jogviszonyban álló fél lenne kötelezhető az életveszélyes helyzetet okozó hibák kijavítására és ezzel a kivitelező mentesülhetne az azonnali javítási kötelezettség alól.

Az elsőfokú részítélettel szemben a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a részítélettel érintett kereseti kérelem elutasítása érdekében. Fellebbezésének indokolásában elsődlegesen a felperes és a II. rendű alperes közti jogviszony hiányára hivatkozott az érvényesített szavatossági igény tekintetében. Utalt arra is, hogy a támfal hibája nem rejtett, ennek ellenére azt az I. rendű alperes, aki a II. rendű alperessel szerződéses jogviszonyban állt, nem kifogásolta. A részítéletet műszaki okból is megalapozatlannak tartotta, mivel a szivárgó rendszer kiépítése a II. rendű alperesnek nem volt szerződéses kötelezettsége, ezért a kijavítással - a szivárgó rendszer hiányában - ismét olyan műszaki megoldás jön létre, amely nem kellően állékony. Végül utalt arra, hogy a közigazgatási határozatokban sem tisztázott, a vízelvezetés megoldása nélkül a támfal javítható-e. Mindezek alapján álláspontja az volt, hogy a peradatok szerint nem tisztázott a hibás teljesítés mibenléte és a kijavítás módja sem.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta és azt újraszövegezte. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy a **település neve, kerület, utca, házszám** alatti ingatlanra az „F” jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a részsű biztonságos műszaki megoldásáról. Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasította. Határozatának indokolása szerint a felperes szavatossági alapon - jogviszony hiánya miatt - igényt a II. rendű alperessel szemben közvetlenül nem érvényesíthet. A jótállási igény vonatkozásában ugyancsak rámutatott, hogy mind a jogszabályon, mind a szerződésen alapuló jótállás rendszerint az adott jogviszony szerződéses jogosultjával szemben áll fenn. Ettől a szabálytól azonban eltér a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet, amely nem csak a megrendelőt, hanem - a lakás értékesítése után - a tulajdonost is feljogosítja a kivitelezővel szembeni közvetlen igényérvényesítésre. A felperes keresetösségi joga ezért jótállási alapon a II. rendű alperessel szemben fennáll a lakásnak, illetőleg az épületnek mindazon részeire, amelyekről a jogszabály mellékleteiben említést tesz. Mivel a perben a felperes jogszabályon alapuló jótállási jogát gyakorolta és a támfal nem sorolható az MT rendelet mellékleteiben nevesített esetkörökbe, a II. rendű alperes jótállási kötelezettsége erre nem terjedt ki. Alaptalannak találta a felperes jótállási igényérvényesítését az időbeli korlátok

elmulasztása miatt is: mivel a felperes a perben nem igazolta, hogy a kötelező 3 éves jótállási időn belül a kötelezettel szemben igényét bejelentette volna, perbeli követelése elévült.

A szerződésen kívüli kártérítési alapon előterjesztett igényt azonban részben - a bontás, a biztonságos műszaki megoldás tekintetében - alaposnak ítélte, az igényelt újjáépítés tekintetében azonban megalapozatlannak. A II. rendű alperes kártérítési felelőssége azért áll fenn, mert az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kivitelezést nem tagadta meg, amikor azt az I. rendű alperes megrendelte, a támfalat megépítette, eljárása ezzel kimeríti a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti jogellenes károkozó magatartás kritériumait. Az ítélet tábla a kártérítés módjának meghatározásakor a Ptk. 341. § (1) bekezdésére és 355. § (1)

- 5 -

Pf.I.20.564/2011/10.szám

bekezdésére együttesen volt figyelemmel. Az élet- és vagyonbiztonságot érintő veszély miatt a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére, azaz az eredeti állapot helyreállítására köteles a II. rendű alperes, mivel azonban a szivárgó rendszer kiépítése - ami terv szerinti létesítmény biztonságosságához elengedhetetlen - nem tartozott vállalt kötelezettségei közé, a felperes keresete csak a bontás és biztonságos műszaki megoldás tekintetében lehetett megalapozott.

A jogerős részítélettel szemben a felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, melyhez a II. rendű alperes csatlakozott.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős részítéletnek az elbírált kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit kérte hatályon kívül helyezni, egyben az elsőfokú részítéletet helyben hagyni. Arra hivatkozott, hogy jótállási igényét jogszabályt sértve utasította el a másodfokú bíróság. Az alperesek között létrejött vállalkozási szerződés 13.2. pontjában a II. rendű alperes „egységes jótállási kötelezettséget” vállalt, amelynek terjedelmét, tárgyi hatályát a 13.1. pontban határozta meg, azt kiterjesztette olyan szolgáltatásaira, szerkezeti és egyéb elemekre is, amelyeket az MT rendelet melléklete nem tartalmaz. Sérelmezte annak megállapítását, hogy jótállási igénye elévült. Álláspontja az volt, hogy a másodfokú bíróság nem vehette volna figyelembe a jogszabály szerinti 3 éves elévülési határidőt, mivel az alperesek között létrejött vállalkozási szerződés szerint az a létesítmény szokásos, folyamatos üzemelése esetén terjedt ki a teljesítéstől számított 24 hónapra. Mivel a támfalra használatbavételi engedélyt nem kaptak, a jótállási idő az igényérvényesítésig nem telhetett el. Hangsúlyozta továbbá, hogy igényérvényesítése mindenképp határidőben történt, mert a keresetlevél mellékletét képező, 2005. január 18-án kelt - F/15. szám alatt csatolt - Emlékeztető a hibabejelentés megtörténtét rögzítette, amely időpont a jótállási időszakra esik. Érvelése szerint jogszabálysértő a jogerős ítélet azért is, mert az elévülés kimondását nem szűkítette le kizárólag a részítélettel elbírált támfalra, hanem azt - túlterjeszkedve a fellebbezésen és a fellebbezési ellenkérelemn - valamennyi igényre állapította meg.

A II. rendű alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését, és ebben a körben a felperes keresetének elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felperesi kereseten, mivel a Ptk. 339. §-a alapján kereseti kérelem nem került előterjesztésre. Utalt arra, hogy statikus szakértőt

bízott meg a támfal megvizsgálásával, aki megállapította, hogy az valójában ún. bélésfal, tartófunkciója nincs.

A felperes ellenkérelmében a csatlakozó felülvizsgálati kérelem elutasítását, míg a beavatkozó a felperes felülvizsgálati kérelmének történő helyt adó határozat meghozatalát kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályon kívül helyezte és az eljárás másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Indokolása szerint mivel a másodfokú bíróság nem vizsgálta, hogy az alperesek között létrejött vállalkozási szerződés alapján a II. rendű alperest terhelő jótállási kötelezettség

- 6 -

terjedelme a támfalra is vonatkozik-e, ezt a jogot a felperes a perben érvényesítheti-e, illetve, hogy a II. rendű alperest terhelő jótállás időtartama meghosszabbodott-e, a jogerős részítélet megalapozatlan a felperes jótállási igényének elutasításával kapcsolatban. Nem találta ugyanakkor jogszabálysértőnek a másodfokú bíróság ítéletét a csatlakozó felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból. Rámutatott, hogy a felperes már 2005. március 29-én benyújtott keresetlevelében megjelölte a Ptk. 339. § (1) bekezdését jogalapként. Ugyancsak alaptalannak találta azt a II. rendű alperesi hivatkozást, hogy a felülvizsgálati szakban csatolt magánszakértői vélemény lerontaná az aggálytalan perbeli szakvéleményt. Előírta az ítéletábra számára, hogy az új eljárás során vizsgálja a II. rendű alperes jótállási kötelezettségére alapított igényét abból a szempontból, hogy az alperesek közti szerződés alapján a felperes közvetlenül a II. rendű alperessel szemben jogosult-e jótállási igényt érvényesíteni, a II. rendű alperest terhelő jótállási kötelezettség terjedelme kiterjed-e a per tárgyát képező támfalra, és a felperes jogosult-e a jogszabályban meghatározott időtartamtól eltérően igényt érvényesíteni a II. rendű alperessel szemben. Mindezek tükrében kell döntenie abban a kérdésben, hogy a jótállási kötelezettségre alapított igény elévült-e.

A II. rendű alperes a megismételt eljárásban fellebbezését a korábbival egyezően fenntartotta, azt kiegészítette azzal, hogy az általa készített szakvélemény szerint a támfal valójában ún. bélésfal, tartófunkciója nincs, csak esztétikai jellegű. Mivel annak állékonyságára nézve mozgásvizsgálatok nem készültek, nem megállapítható, hogy milyen talajszerkezet húzódik meg a bélésfal mögött. Csatolta a **S... Kft.** által készített szakértői véleményt. Ebben alapadatként került rögzítésre, hogy a **K... Kft.** építésében megvalósult lakópark északi oldalán lévő „bélésfal” statikai szakértésével bízták meg a társaságot, melynek stabilitását az megfelelőnek találta. A bélésfal megerősítésére - a vélemény szerint - nincs szükség. Amennyiben mozgás mégis tapasztalható lenne, a megerősítést nem ideiglenes szerkezetek beépítésével, hanem „a fellépő erők felvételére alkalmas elemekkel kell elvégezni”. Csatolta továbbá **település neve, kerület** Önkormányzat Képviselőtestületének Polgármesteri Hivatala Építésügyi Irodájának V/472-3/2011. számú határozatát, melyben kötelezték a II. rendű alperest a közvetlen életveszély megszüntetésére statikus szakértő irányítása mellett és arra, hogy 30 napon belül nyújtsa be a támfal/rézsűbiztosítás helyreállítására vagy újjáépítésére vonatkozó talajmechanikai és statikai számításokon alapuló, szakértő által készített tervdokumentációt. Az építésügyi hatóság határozatának indokolásában megállapította, hogy a támfalra építési engedélyt

nem adtak ki, ugyanakkor a kivitelező tervdokumentációt sem nyújtott be. A határozatot a II. rendű alperes megfellebbezte.

A II. rendű alperes Legfelsőbb Bíróság végzésére tett észrevétele szerint a jogalkotó célja a jótállásra vonatkozó a korábbi és jelenleg hatályos rendeletekben (53/1987. (X.24.) MT rendelet 1. §, 18/2003. (XI.5.) Korm.rendelet 1. § (1) bekezdés) azonos: a Ptk. 248. §-ában foglalt kötelezettség kötelező jelleggel terjedjen ki az újonnan létesített lakóépületben lévő lakásokra és azok meghatározott épületszerkezeteire, a kiszolgáló helyiségekre. A cél nem az volt, hogy a lakás tulajdonosa a megrendelő jogutódjaként, annak helyébe lépve a megrendelő és a kivitelező jogviszonyát képező szerződés rendelkezései alapján léphessen fel a kivitelezővel szemben.

- 7 -

Pf.I.20.564/2011/10.szám

Hangsúlyozta, a rendeletek nem érintik a lakásokat magukban foglaló létesítmények azon részeit, amelyek a lakások rendeltetésszerű használatához nem elengedhetetlenül szükségesek. Kiemelte, hogy a vállalkozási szerződés 13.1. pontjában a vállalkozó szavatossági kötelezettségei kerültek körülírásra, míg a 13.2.

pont szerint egységesen 24 hónapra vállalt jótállási kötelezettséget, és ugyanerre az időszakra - a 14.2.4. pont szerint - a jótállási kötelezettségek biztosítására bankgaranciát is. E rendelkezések egybevetéséből megállapítható, hogy a vállalkozó a megrendelő felé a hibátlan teljesítéséért 24 havi jótállási kötelezettséget vállalt, amelyet a nettó vállalkozói díj 10 %-ának megfelelő összegű bankgarancia szolgáltatásával biztosított. A II. rendű alperes tehát a jogszabálynál rövidebb időtartamban vállalt jótállási időt, és annak tárgyi körét sem kívánta kiterjeszteni. Hangsúlyozta, a szerződési kikötésben foglalt azon rendelkezést, amely a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapothoz köti a jótállási idő kezdetét, a II. rendű alperes által vállalt műszaki tartalomhoz mérten kell értelmezni, ami továbbépítésre és nem lakhatásra alkalmas állapotot jelent. Az I. rendű alperes 2003. decemberében a létesítményt átvette, ezért a felperes egyedi igényei nem eredményezhetik a garancia idejének meghosszabbodását. A keresetlevél F/15. szám alatti mellékleteként csatolt 2005. január 18-i Emlékeztető jótállási igényérvényesítésként nem vehető figyelembe. Ekkorra ugyanis a társasház alapítása már megtörtént, ezért igényérvényesítésre a közös tulajdoni részekkel összefüggésben kizárólag a közös képviselő volt jogosult. A felperes ilyen nyilatkozat megtételére, jótállási jogok gyakorlására felhatalmazást a társasháztól nem kapott.

A beavatkozó észrevételében kérte figyelmen kívül hagyni a II. rendű alperes által csatolt magánszakértői véleményben foglaltakat. Hivatkozott arra, hogy azt nem igazságügyi szakértő, hanem olyan társaság készítette, amely - adószámának 2010. augusztus 4-i felfüggesztése miatt - jogszerű tevékenységet nem folytathat. Vitatta annak tényyszerűségét is, utalt arra, hogy a támfal felső részének közepén az esőzések hatására egy helyen a föld már berogyott.

A felperes a fellebbezésre tett észrevételében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozott arra, hogy a vállalkozási szerződésben a II. rendű alperes jogszabály kizáró rendelkezése folytán 24 hónapra nem vállalhatott jótállási kötelezettséget, mivel az az 53/1987. (X.24.) MT rendelet 2. § (1) bekezdése szerint is 3 év, amely a lakóépület, illetőleg a lakás átadás-átvételének befejezésével kezdődik. Ennél korábbi határidő

kikötése - kógens rendelkezésbe ütközés folytán - érvénytelen. Ezzel szemben a szerződésben a II. rendű alperes azt vállalta, hogy a létesítmény szokásos, folyamatos üzemelésével kezdődik a jótállási határidő, amely nem a II. rendű alperes által hivatkozott időpontot, vagyis a továbbbépítésre átadást jelenti, a határidő tehát a kulcsrakésszággal kezdődik. Hangsúlyozta, hogy a bankgarancia és a jótállás eltérő szerződést biztosító mellékkötelezettségek, melyek a vállalkozási szerződésben sem kötődnek egymáshoz. Az egységes jótállás vállalása ugyanakkor a 13.1. pont tükrében azt jelenti, hogy az a II. rendű alperes által kivitelezett összes létesítményre vonatkozik. Ezzel a jótállás a támfalra is kiterjedt, kezdő időpontja pedig a szokásos, folyamatos üzemelés megkezdése volt. Használatbavételi engedély hiányában a rendeltetésszerű használat még meg sem

- 8 -

kezdődött, éppen a II. rendű alperes szakszerűtlen kivitelezése miatt. Hivatkozott arra, hogy a keresetlevél F/15. számú mellékletében tett felperesi nyilatkozat a támfallal kapcsolatos jótállási igény érvényesítésének tekintendő, amely a jótállási időn belül történt, ezért perindítása nem késett el. A társasház etekintetben a felperes eljárását utóbb jóváhagyta, így - még ha álképviselő volt is az adott időpontban - nyilatkozata joghatályosnak minősül. A II. rendű alperes által a fellebbezési szakban csatolt magánszakértői véleménnyel összefüggésben kifejtette, hogy annak előterjesztése a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközik, ezért az az eljárás jelen szakában már figyelembe nem vehető.

A fellebbezés **részben alapos.**

Az ítéletábra a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak megfelelően vizsgálta, hogy a felperes milyen alapon jogosult jótállási igényt érvényesíteni a II. rendű alperessel szemben, mivel nem alanya a vállalkozási szerződésnek; a II. rendű alperest terhelő jótállási kötelezettség kiterjed-e a támfalra; illetőleg a felperes jogosult-e a jogszabályban meghatározott időtartamtól eltérően igényt érvényesíteni jótállási alapon.

A másodfokú bíróság a jogszabályon alapuló jótállási igény kapcsán mellőzi a korábbi, Pf.I.20.533/2010/4. számú részítéletben kifejtetteket mind a jótállási kötelezettség terjedelme, mind pedig az igény elévülése tekintetében.

A jótállás - a szavatossághoz hasonlóan - objektív jellegű felelősséget teremt. A helytállási kötelezettség attól függetlenül beáll, hogy a kötelezett felróhatóan járt-e el, vagy sem. Kizárólag annak bizonyításával mentesülhet a felelősség alól, ha a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A szigorú felelősségi alakzat miatt a jótállás korlátozott mind tárgyát, mind a jogosultság gyakorlásának határidejét tekintve. Tárgyát illetően vagy a jogszabály kifejezett rendelkezése vagy a szerződés határozza meg, hogy az milyen körre terjed ki.

A Ptk. 248. §-ának rendelkezéséből következően a jogszabályon és a szerződésen alapuló jótállás is - mint a szavatosságnál szigorúbb felelősségi forma - rendszerint az adott jogviszony szerződéses jogosultjával szemben áll fenn. Ettől az általános szabálytól eltér a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló - jelen jogviszonyra irányadó - 53/1987. (X.24.) MT rendelet (a továbbiakban: R.), amikor 3. §-ában nem csak a megrendelőt, hanem a lakás értékesítése után a tulajdonost is feljogosítja a kivitelezővel szembeni közvetlen igényérvényesítésre (BH 1998/171. számú eseti döntés). Ennek indoka, hogy a jótállás - szemben a szavatossággal - alapvetően annak tárgyához kötött jogintézmény. A felperes keresetjogi joga ezért a II. rendű alperessel szemben jótállási

alapon fennáll a lakásnak, illetőleg az épületnek mindazon részeire, amelyekről az R. 1. és 2. számú mellékleteiben kifejezetten említést tesz. Ezek közé a támfal nem sorolható, ezért jogszabályi alapon a jótállási kötelezettség arra nem terjedt ki.

Az alperesek között létrejött vállalkozási szerződés 13. pontjában a kivitelező jótállási kötelezettséget vállalt valamennyi, a szerződésben és annak mellékleteiben meghatározott paraméterre, műszaki adatra, építési munkára. Miután a II. számú melléklet a támfalat az elvégzendő építési munkák közt kifejezetten nevesíti, a jótállás a szerződés alapján erre a munkarészre is kiterjed.

- 9 -

Pf.I.20.564/2011/10.szám

A szerződési rendelkezéseket - a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt nyilatkozási elvnek megfelelően - értelmezve megállapítható, hogy a 24 hónapra vállalt jótállás határideje a létesítmény használatbavételétől kezdődik. Ezt az értelmezést támasztja alá, hogy a felek egyrészt azt a létesítmény „szokásos, folyamatos” üzemeléséhez

kötötték, másrészt, hogy külön kimondták, amennyiben a létesítmény a vállalkozó jótállási kötelezettsége alá tartozó hiányosságok miatt nem üzemel rendeltetésszerűen, a jótállási idő meghosszabbodik azzal az idővel, mely alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Önmagában a vállalt jótállási idő 24 hónapos tartama nem éri el a jogszabály szerinti kógens, 3 éves kötelező alkalmassági idő mértékét, azonban a felek egyedi jogviszonyából következően ez valójában a jogosultra nézve kedvezőbb rendelkezés, mivel a vállalkozási szerződés a szerződéses jótállás kezdő időpontját a szokásos, folyamatos üzemeléshez köti, amely az épületek rendeltetési céljából fakadóan a lakások használatbavételi engedélyének kiadásánál korábbi időpont nem lehet. Az építmények azonban - a rendelkezésre álló peradatok szerint - használatbavételi engedélyt a mai napig nem kaptak, következésképpen a szerződésben vállalt 24 hónapos jótállási idő meg sem kezdődött. Ennek következtében a szerződés nem ütközik az R. 2. §-ába, mivel valójában a rendeletben meghatározott feltételeknél a megrendelőre kedvezőbb feltételeket tartalmaz (R. 2. § (3) bekezdés).

Lényeges, hogy a II. rendű alperes a szerződésben szavatolt azért is, hogy minden épületszerkezet a kötelező alkalmassági idő alatt alkalmas a megfelelő használatra, ami akár 24 hónapnál hosszabb jótállást is jelenthet.

A kötelezettségvállalás - tartalmából adódóan, értelemszerűen - nem csak az I. rendű alperesi megrendelővel, mint jogosulttal szemben áll fenn, hanem a vállalt jótállási idő tartama alatt az ingatlan mindenkorai tulajdonosával szemben is. Eltérő értelmezés mellett súlytalanná válna a jótállási idő kezdeteként megszabott „szokásos, folyamatos üzemelés” kitétel. A kivitelezőnek már a vállalkozási szerződés megkötésekor tisztában kellett lennie azzal, hogy a megrendelő, mint ingatlanfejlesztési kft. értékesítési céllal rendeli meg a létesítmény kivitelezését. Ez következik a megrendelő tevékenységi köréből, amely már a társaság nevéből is kitűnik, továbbá a létesítmények lakáscélú rendeltetéséből. A mindenkorai tulajdonos ezért jogosult szerződéses jótállási alapon igényt érvényesíteni. Ezt alapozza meg az R. 3. §-ából következő quasi törvényi engedmény is.

A felperes, akinek eljárását a társasház jóváhagyta, 2005. évben már kérte, hogy a II. rendű alperes ellenőrizze a támfal állékonyosságát, erre nyilvánvalóan amiatt volt szükség, mert kétségbe vonta, hogy a támfal kivitelezése hibátlan, ilyen módon annak kijavítását igényelte. Ezzel a szerződésen alapuló jótállási időn belül tette meg jótállási kifogását, igénye bejelentettnek minősül. A jótállás körében az elévülés nyugvásával,

félbeszakadásával kapcsolatos általános polgári jogi rendelkezések a hiba megjelenésére, észlelhetőségének időpontjára nem alkalmazhatók. A jótállási idő - a jogszabályi esetektől eltekintve - nem nyugszik és nem szakad meg akkor sem, ha a hiba a jótállási idő alatt nem vált felismerhetővé. A jótállási idő jogvesztő jellege azonban nem zárja ki, hogy a jogosult a jótálláson alapuló igényét peres úton, a jótállási idő letelte után, viszont az általános 5 éves elévülési időn belül - ezen túlmenő további időbeli megszorítás nélkül - érvényesíthesse, amennyiben igényét a

- 10 -

rá vonatkozó jótállási időn belül a kötelezett felé bejelentette (BDT 2009/9/150., 2006/1/9. számú eseti döntések).

A 2005. évi igénybejelentés a támfal tekintetében a jótállási időn belüli.

Mivel a felperes az igénybejelentést követően az általános - 5 éves - elévülési időn belül igényét bíróság előtt érvényesítette, így az nem évült el, a II. rendű alperes a támfal hibájáért jótállási alapon helytállni köteles.

A felperest jótállási alapon megillető jogok a támfallal összefüggésben egyezők az ítéltábla korábbi részítéletében már kifejtett kártérítési alapon őt megillető jogosultságokkal, melyek körében részletezett indokokat az ítéltábla fenntartja, ebben a kérdésben a Legfelsőbb Bíróság is osztotta az ott kifejtetteket.

A terv szerinti kivitelezés elrendelésének akadályát jelentette, hogy a II. rendű alperesnek nem állt fenn szerződéses kötelezettsége a támfal teljes, annak minden munkafázisát magában foglaló kivitelezésére. A szivárgórendszer kiépítése - ami a terv szerinti létesítmény biztonságosságához elengedhetetlen - nem tartozott vállalt kötelezettségei közé, erről a szerződés egyértelműen rendelkezik (II. számú melléklet 12. oldal). Ezért a kereset csak részben lehetett megalapozott (bontás, biztonságos műszaki megoldás), a terveknek megfelelő újjáépítés tekintetében azonban alaptalannak bizonyult. Az eredeti állapot helyreállítása körében a bontás elvégzése nem mellőzhető, ezzel azonban az életet és vagyonbiztonságot veszélyeztető helyzet nem szűnik meg, mivel megfelelő támasz hiányában a rézsűn - az időjárási viszonyok függvényében - fennáll a kimosódás lehetősége, ezért szükséges, hogy a II. rendű alperes gondoskodjon annak biztonságos műszaki megoldásáról. Ennek módját az ítéltábla - a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően - konkrétan nem írta elő, azt felelőssége tudatában a szakértelemmel rendelkező II. rendű alperesnek kell meghatároznia.

Itt utal az ítéltábla arra, hogy a II. rendű alperes által magánszakértői véleményként a felülvizsgálati szakban beterjesztett vélemény az eljárás során nem vehető figyelembe egyrészt azért, mert azt a II. rendű alperesnek módjában állt volna már korábban elkészíttetni (Pp. 141. § (6) bekezdés), vitatva vele a kirendelt szakértő véleményét, másrészt azt olyan társaság készítette, amely a szakvélemény elkészítésének időpontjában működésre nem volt jogosult, szakértőként nyilvántartásba véve nincs. A feltett kérdés pedig a véleményt adó szakembert is nyilvánvalóan befolyásolta, hiszen a II. rendű alperes nem a szerződésben megfogalmazottak szerinti támfallal kapcsolatosan kérte a vélemény elkészítését, hanem eleve bélésfalként nevesítette. Mindezekre tekintettel az ítéltábla döntésének meghozatala során a csatolt véleményben írtakat figyelmen kívül hagyta, és az aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján bírálta el a felek jogvitáját.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és kötelezte a II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanon az F jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a részsű biztonságos műszaki megoldásáról. Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasította.

A II. rendű alperes fellebbezése kisebb részben vezetett eredményre a részítélettel érintett körben - miután a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége mind jótállási,

- 11 -

Pf.I.20.564/2011/10.szám

mind kártérítési alapon fennáll -, a felperes nagyobb arányban tekinthető pernyertesnek, ezért az ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperest a felperes részére 100.000,- Ft, a beavatkozó javára 30.000,- Ft másodfokú és felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére kötelezte. Az összegekben figyelembe vette a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében megállapított felülvizsgálati eljárási költségeket, egyben a másodfokú eljárásbeli jogi képviselettel összefüggésben felmerült költségeket (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése), amelyet a kifejtett munkával arányosan határozott meg.

Szeged, 2011. december hó 1. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.533/2010/4.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Balla Gábor ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - a Holczer, Jákó & Boros Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Pápista Zoltán ügyvéd) által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű és a Dr. Lovász Éva ügyvéd által képviselt **(II. rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése és egyéb iránt indított perében - melybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében Dr. Révész Gábor ügyvéd és Melegné Dr. Dudás Dóra ügyvéd által képviselt **(felperesi beavatkozó nem, címe)** beavatkozott - a Csongrád Megyei Bíróság 2010. június hó 25. napján kelt 13.P.20.620/2007/97. számú részítélete ellen a II. rendű alperes részéről 99. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részíteletét **részben megváltoztatja** és az alábbiak szerint újraszövegezi.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy a **(település neve, kerület, utca, házszám)** alatti ingatlanra az „F” jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a rezsű biztonságos műszaki megoldásáról.

Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasítja.

A felek és a beavatkozó a másodfokú eljárással felmerült költségeiket maguk viselik.

A részítelet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **település neve, kerület 1.../31.** helyrajzi számú, **utca, házszám** alatti telekingatlan az I. rendű alperes és a **H...** Rt. közös tulajdonában állt. A tulajdonosok több ütemben beruházásokat kezdtek, ennek keretében az I. rendű

alperes 6 villaépületet kívánt kiviteleztetni. Erre nézve az alperesek között jött létre vállalkozási szerződés 2002. december 16-án, melyet többször módosítottak. A II. rendű alperesi kivitelező - többek között - vállalta a támfalak megépítését, rögzítették azonban, hogy a támfalak mögötti szivárgórendszer kiépítése nem képezi a feladatát.

A támfal kivitelezése során a II. rendű alperes a tervekől - az I. rendű alperes hozzájárulásával - eltért. A fal szárazon rakott, szakszerűtlenül épített, nem kellően állékony betonelemekből készült, eltér a talajmechanikai szakvéleményben szereplő követelményektől. Az előírt mértéknél meredekebb, magasabb, repedezik, a mögötte lévő talaj szükséges cseréje elmaradt, szivárgó rendszer nem épült, így hirtelen lezúduló eső esetén nincs ami megakadályozná a talaj kimosódását a támfal elemeiből.

A II. rendű alperes a villaépületeket 2003. december 5-én készre jelentette. A készültségi fokot - a kijavításokat követően - ugyanez év végén 100 %-ban határozták meg. A 2004. február 26-i jegyzőkönyv szerint a beruházás befejeződött, a II. rendű alperes a területről levonult.

Település neve, kerület Önkormányzat Képviselő Testületének Polgármesteri Hivatala Építésügyi Irodája 2008. május 15-i keltű határozatával kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy a támfalat bontsák vissza, az ezt követő rézsübiztosítást oldják meg. Az indokolás szerint az engedélytől eltérő betonelemekből rakott támfal veszélyes, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette és az első fokon eljáró hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. Határozatának indokolásában a nem megfelelően lefolytatott bizonyítási eljárásra utalt. A közigazgatási eljárás jelenleg is folyamatban van.

A felperes 2003. február 14-én megvásárolta az I. rendű alperestől a **település neve, kerület, utca, házszám „F”** épület I. emelet 1. szám alatti, összesen 229 m² alapterületű társasházi lakást és három teremgarázshelyet a közös tulajdonból ehhez tartozó 85/10000 tulajdoni hányaddal.

A beavatkozó társasház a felperesre engedményezte a társasházi közös tulajdonban lévő hibák miatt fennálló követelését.

A felperes keresetében az alpereseket hibás teljesítésen alapuló szavatossági, illetve jótállási igény címén 23.020.000,- Ft, míg hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése jogcímén további 13.000.000,- Ft és járulékaik egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni. Igényelte a támfal építési engedélynek megfelelő kijavítását szavatossági, jótállási és szerződésen kívüli kártérítési jogalapon. Ezzel összefüggésben arra hivatkozott, hogy az nem az engedélyes terveknek megfelelően készült el, életveszélyes.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

A II. rendű alperes a támfal hibáit nem vitatta, felelősségét azonban nem ismerte el. Arra hivatkozott, hogy a tervtől eltérő kivitelezésre a megrendelő igénye alapján került sor, s a hiba látható volt. Álláspontja szerint kijavításra nem kötelezhető, mert a terveknek való megfeleléshez szükséges a szivárgó rendszer kiépítése is, amelyre azonban szerződéses rendelkezés hiányában nem kötelezhető. Vitatta a felperes keresetösségségi jogát.

A beavatkozó a kereseti kérelem szerinti döntés meghozatalát kérte.

Az elsőfokú bíróság részítéletével kötelezte a II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanon az „F” jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat javítsa ki a kertépítészeti kiviteli tervdokumentáció tereprendezési terveinek megfelelően 90 napon belül. A részítéletet fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította. Határozatának indokolásában a szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a szivárgó rendszer - amelynek elkészítése nem tartozott a II. rendű alperes szerződéses kötelezettségei közé - nem készült el, továbbá, hogy maga a támfal egyébként sem felel meg a terveknek, jelenlegi állapotában életveszélyes. Ennek alapján foglalt úgy állást, hogy a II. rendű alperes hibásan teljesített, a felperes szavatossági igényérvényesítése vele szemben jogszerű. Álláspontja az volt, hogy - miután a II. rendű alperes az I. rendű közreműködőjének tekinthető a kivitelezésben - a jogkövetkezmények vele szemben is alkalmazhatóak. Az igényt érvényesítő jogosult számára súlyos méltánytalanságot jelentene, ha csak a vele közvetlenül jogviszonyban álló fél lenne kötelezhető az életveszélyes helyzetet okozó hibák kijavítására és ezzel a kivitelező mentesülhetne az azonnali javítási kötelezettség alól.

Az elsőfokú részítélettel szemben a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a részítélettel érintett kereseti kérelem elutasítása érdekében. Fellebbezésének indokolásában elsődlegesen a felperes és a II. rendű alperes közti jogviszony hiányára hivatkozott az érvényesített szavatossági igény tekintetében. Utalt arra is, hogy a támfal hibája nem rejtett, ennek ellenére azt az I. rendű alperes, aki a II. rendű alperessel szerződéses jogviszonyban állt, nem kifogásolta. A részítéletet műszaki okból is megalapozatlannak tartotta, mivel a szivárgó rendszer kiépítése a II. rendű alperesnek nem volt szerződéses kötelezettsége, ezért a kijavítással - a szivárgó rendszer hiányában - ismét olyan műszaki megoldás jön létre, amely nem kellően állékony. Végül utalt arra, hogy a közigazgatási határozatokban sem tisztázott, a vízelvezetés megoldása nélkül a támfal javítható-e. Mindezek alapján álláspontja az volt, hogy a peradatok szerint nem tisztázott a hibás teljesítés mibenléte és a kijavítás módja sem.

A fellebbezés **részben alapos.**

A felperes a II. rendű alperessel szembeni keresetében igényét szavatossági, jótállási, illetőleg szerződésen kívüli kártérítési alapon terjesztette elő. Ezzel - miután egy keresetlevélben több keresetet indított - látszólagos tárgyi keresethalmazat keletkezett. Látszólagos a keresethalmazat - többek közt - akkor, ha eshetőleges kérelmeket tartalmaz. Igények feltételes összekapcsolódására akkor kerülhet sor, ha a felperest a jogviszony alapján több igény illeti meg, melyek közül az egyik sikeres érvényesítése a többi vizsgálatát szükségtelenné teszi. Ha viszont az elsődleges kérelem nem vezet sikerre, igényelheti a másodlagos kereseti kérelemnek megfelelő döntést.

Az elsőfokú ítélettől eltérően a felperes a II. rendű alperessel szemben ténybelileg hibás teljesítésre alapított keresetében nem csupán a Ptk. 306. §-a szerinti kijavítás

iránti szavatossági, illetőleg a Ptk. 248. §-ában szabályozott jótállási igényt érvényesített, hanem marasztalását - eshetőlegesen - a keresetlevél 14. oldalán kifejtettek szerint a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kártérítés címén is kérte.

Az elsődleges kereseti kérelem megalapozottságával kapcsolatos elsőfokú ítéleti okfejtés nem helytálló.

Bármilyen szerződésszegésen alapuló igény - így a szerződés hibás teljesítésére épülő szavatossági kereset - előterjesztésének szükségképpen előfeltétele a felek közötti szerződéses jogviszony fennállta. A felperes és a II. rendű alperes között azonban szerződéses kapcsolat nem volt, ezért a kivitelező kontraktuális alapon való marasztalása téves indokok alapján történt. A felperes - és a társasház többi tagja - nem vált az építési-vállalkozási szerződésben az I. rendű alperes jogutódjává azzal, hogy a szerkezetkész ingatlanokat megvásárolta, az I. rendű alperes nem engedményezte az őt a II. rendű alperessel szemben megillető szerződéses követelését a társasház tagjaira, következésképpen a II. rendű alperessel szemben a társasház, illetőleg annak tagja szerződésszegésen alapuló igényt nem érvényesíthet.

Az elsődleges kereseti kérelem alaptalansága miatt szükséges vizsgálni a jótállási kötelezettségre alapított igényt.

A Ptk. 248. §-ának rendelkezéseiből következően mind a jogszabályon, mind a szerződésen alapuló jótállás - mint szerződésszegés esetére a szavatosságnál szigorúbb felelősség - rendszerint az adott jogviszony szerződéses jogosultjával szemben áll fenn. Ettől az általános szabálytól eltér a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló - jelen jogviszonyra irányadó - 53/1987. (X.24.) MT rendelet, amikor 3. §-ában nem csak a megrendelőt, hanem a lakás értékesítése után a tulajdonost is feljogosítja a kivitelezővel szembeni közvetlen igényérvényesítésre (BH 1998.171. számú eseti döntés). A felperes keresetösségi joga tehát jótállási alapon a II. rendű alperessel szemben fennáll a lakásnak, illetőleg az épületnek mindazon részeire, amelyekről a már hivatkozott jogszabály 1. és 2. számú mellékleteiben kifejezetten említést tesz.

A jótállás - a szavatossághoz hasonlóan - objektív jellegű felelősséget teremt. A helytállási kötelezettség attól függetlenül beáll, hogy a kötelezett felrőhatóan járt-e el, vagy sem. Jótállás esetén a kötelezett kizárólag annak bizonyításával mentesülhet a felelősség alól, ha a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A szigorú felelősségi alakzat miatt a jótállás korlátozott mind tárgyát, mind a jogosultság gyakorlásának határidejét tekintve. A jótállás tárgya tekintetében vagy a jogszabály kifejezett rendelkezése, vagy a szerződés határozza meg, hogy az milyen körre terjed ki.

A perbeli esetben a felperes jogszabályon alapuló jótállási jogát gyakorolta, ennek következtében a II. rendű alperesi kivitelezőt csak azokra az épületszerkezetekre, berendezési tárgyakra, egyéb szerkezetekre terheli jótállási felelősség, amelyeket az 53/1987. (X.24.) MT rendelet 1. és 2. számú melléklete kifejezetten nevesít. Ezek közé a támfal nem sorolható, következésképpen a jótállási kötelezettség arra nem terjed ki, a jogszabály kifejezett rendelkezéseit kiterjesztően értelmezni nem lehet.

Pf.I.20.533/2010/4.szám

Alaptalan a felperes jótállási igényérvényesítése az időbeli korlátok elmulasztása miatt is. A szigorú felelősségi alakzat miatt a jótállási idő alapvetően jogvesztő jellegű. Ez azt jelenti, hogy a kötelezett kizárólag azokért a hibákért, rendellenességekért áll helyt jótállási

alapon, amelyek a jótállási idő letelte előtt keletkeztek és a jogosult emiatt igényét bejelentette. Az elévülés nyugvásával, félbeszakadásával kapcsolatos általános polgári jogi rendelkezések a hiba megjelenésére, észlelhetőségének időpontjára nem alkalmazhatók. Ennek megfelelően a jótállási idő - a jogszabályi esetektől eltekintve - nem nyugszik és nem szakad meg akkor sem, ha a hiba a jótállási idő alatt nem vált felismerhetővé. A jótállási idő ezen jogvesztő jellege nem zárja ki, hogy a jogosult a jótálláson alapuló igényét peres úton, a jótállási idő letelte után, az általános 5 éves elévülési időn belül - ezen túlmenő további időbeli megszorítás nélkül - érvényesíthesse, amennyiben a jótállási időn belül igényét a kötelezett felé bejelentette (BDT 2009/9/150., BDT 2006/1/9. számú eseti döntések).

Miután a felperes a peres eljárás során nem igazolta, hogy a kötelező 3 éves jótállási időn belül (53/1987. (X.24.) MT rendelet 2. § (1) bekezdés) a kötelezettel szemben igényét bejelentette, a követelés elévült.

Az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelmek adatainak hiánya miatt vizsgálni kellett a szerződésen kívüli kártérítési alapon előterjesztett igényt is.

Nem vitás tény, hogy a II. rendű alperes a támfal kivitelezése során eltért az építési engedélytől, nem a terv szerinti vasbeton támfalat építette meg. Védekezésében arra hivatkozott, hogy a vele szerződéses kapcsolatban álló I. rendű alperesi megrendelő kifejezett kérésére, vele egyeztetve történt a tervtől való eltérés. Az eltérés olyan fokú, a támfal olyan módon - a terv mellőzésével, ellenőrző, statikai számítások nélkül - valósult meg, hogy az a nem vitatott szakvélemény szerint az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti. A választott kivitelezési mód mellett, annak veszélyeire tekintettel a szakcég II. rendű alperes a munkát nem végezhetné volna el, azt meg kellett volna tagadnia a Ptk. 392. § (4) bekezdése szerint. Miután az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kivitelezést nem tagadta meg, a támfalat megépítette, ez a magatartása önálló deliktumnak minősül. Mivel kógens törvényi kötelezettséget mulasztott el, eljárása kimeríti a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti - szerződésen kívül is - jogellenes károkozó magatartás kritériumait, kárfelelőssége fennáll, a kár megtérítésére köteles (EBH 2005.1307. szám, eBDT 2007.1622. számú határozatok).

A kártérítés módjának meghatározásakor figyelemmel kellett lenni arra, hogy bizonyos fokú kár már önmagában a megvalósult kivitelezéssel bekövetkezett, továbbá, hogy - miután az építmény az élet- és vagyonbiztonságot veszélyezteti - fennáll a további, súlyosabb károk bekövetkeztének veszélye. Ezért a kártérítés módjáról az ítélet tábla a Ptk. 341. § (1) bekezdésének és 355. § (1) bekezdésének együttes alkalmazásával döntött.

A Ptk. 341. § értelmében károsodás veszélye esetén a veszélyeztetett kérheti a bíróságtól, hogy azt, akinek részéről a veszély fenyeget, kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére. A jogszabályhely nem a már

bekövetkezett károsodás következményeit rendezni, hanem a konkrét megelőzést szolgálja (BH 2003.64. számú eseti döntés), alkalmazásának nem feltétele az sem, hogy a veszélyeztetés felróható legyen (A Polgári Törvénykönyv miniszteri indokolása I.). A bírósághoz fordulás joga ilyen alapon akkor is megilleti a veszélyeztetett felet, ha a közigazgatási szerv a veszély elhárítása érdekében már tett intézkedéseket (BH 1998.442. számú eseti döntés). A felperes tehát jogosult volt - a folyamatban lévő közigazgatási

eljárástól függetlenül - keresetét ezen a jogalapon előterjeszteni. Kétségtelen, hogy kereseti kérelmében a Ptk. 341. § (1) bekezdését kifejezetten nem nevesítette, tényelőadásai azonban egyértelműen arra utalnak, hogy a kártérítési igény előterjesztésére többek közt az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető helyzet megszüntetése miatt került sor.

A Ptk. 355. §-ának (1) bekezdése a már bekövetkezett kár esetére lehetővé teszi, hogy a kártérítésre az eredeti állapot helyreállításával kerüljön sor. A rendelkezés azt a célt szolgálja, hogy a károsult olyan helyzetbe kerüljön, mintha a kár be sem következett volna. A perbeli esetben az eredeti állapot helyreállítása körében szükséges a bontás elvégzése. Önmagában a támfal elbontásával az életet és vagyonbiztonságot veszélyeztető helyzet nem szűnik meg, mivel megfelelő támasz hiányában a rézsűn - az időjárási viszonyok függvényében - fennáll a kimosódás lehetősége, ezért szükséges, hogy a II. rendű alperes gondoskodjon annak biztonságos műszaki megoldásáról. Ennek módját az ítélőtábla - a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően - konkrétan nem írta elő, azt felelőssége tudatában a szakértelemmel rendelkező II. rendű alperesnek kell meghatároznia.

A terv szerinti kivitelezés elrendelésének akadályát jelentette az alkalmazott jogszabályhelyek rendelkezésein túl, hogy a II. rendű alperesnek nem állt fenn szerződéses kötelezettsége a támfal teljes, annak minden munkafázisát magában foglaló kivitelezésére. A szivárgó rendszer kiépítése - ami a terv szerinti létesítmény biztonságosságához elengedhetetlen - nem tartozott a II. rendű alperes vállalt kötelezettségei közé, erről a szerződés egyértelműen rendelkezik. Ezért a kereset csak részben lehetett megalapozott (bontás, biztonságos műszaki megoldás), a terveknek megfelelő újjáépítés tekintetében alaptalannak bizonyult.

A kifejtettek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és kötelezte a II. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlanon az „F” jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a rézsű biztonságos műszaki megoldásáról. Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasította.

Miután a II. rendű alperes fellebbezése részben eredményre vezetett, a részítélettel érintett körben a pernyertesség aránya megközelítőleg azonos, az ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdésének alkalmazásával úgy határozott, hogy a felek és a beavatkozó a másodfokú eljárással összefüggésben felmerült költségeiket maguk viselik.

Szeged, 2010. október hó 15. napján

Dr. Mányoki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró