

A Kúria a dr. Balla Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Pápista Zoltán ügyvéd által képviselt I.r., és a dr. Lovász Éva ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen szavatossági, illetve jótállási igény érvényesítése iránt a Csongrád Megyei Bíróságon 13.P.20.620/2007. szám alatt indult perében - amelybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Révész Gábor ügyvéd és a Melegné dr. Dudás Dóra ügyvéd által képviselt beavatkozott - a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.564/2011. számú részítélete ellen a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperes részére 15.000 (Tizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... hrsz-ú, ... szám alatti telekingatlan az I.r. alperes és a ... közös tulajdonában állt. A tulajdonosok több ütemben beruházásokat kezdtek, ennek keretében az I.r. alperes 6 villaépületet kívánt kivitelezni. Erre nézve az alperesek között jött létre vállalkozási szerződés 2002. december 16-án amelyet többször módosítottak. A II.r. alperes - többek között - vállalta a támfalak megépítését azzal a megkötéssel, hogy a támfalak mögötti szivárgó rendszer kiépítése nem képezi a feladatát. A támfal kivitelezése során a II.r. alperes a tervektől - az I.r. alperes hozzájárulásával - eltért. A fal szárazon rakott, szakszerűtlenül épített, nem kellően állékony betonelemekből készült, ezért a talajmechanikai szakvéleményben szereplő követelményektől eltért. A II.r. alperes a villaépületeket 2003. december 05-én készre jelentette. A 2004. február 26-án kelt jegyzőkönyv szerint a beruházás befejeződött, a II.r. alperes a területről levonult.

A felperes 2003. február 14-én megvásárolta az I.r. alperestől a ... szám alatti, összesen 229 m² alapterületű társasházi lakást, és három teremgarázs helyet a közös tulajdonból ehhez tartozó 85/10.000-ed tulajdoni hányaddal. A 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 forint, míg hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése címén további 13.000.000 forint és járulékaik egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni. A felülvizsgálati eljárás tárgyát képező támfal építési engedélynek megfelelő kijavítását szavatossági, jótállási és szerződésen kívüli kártérítés címén is kérte. Arra hivatkozott, hogy a támfal nem a terveknek megfelelően készült el, az életveszélyes.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

A felülvizsgálati eljárás tárgyát kizárólag a támfallal kapcsolatos kérdések képezték.

A II.r. alperes a támfal hibáit nem vitatta, felelősségét azonban nem ismerte el. Arra hivatkozott, hogy a tervtől eltérő kivitelezésre a megrendelő igénye alapján került sor, és a hiba látható volt. Álláspontja szerint kijavításra nem kötelezhető, mert a terveknek való megfeleléshez szükséges a szivárgórendszer kiépítése is, amelyre azonban a szerződéses rendelkezés hiányában nem kötelezhető. A felperes jótállási igényének elévülésére is hivatkozott.

A beavatkozó a kereseti kérelemnek megfelelő döntés meghozatalát kérte.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatva - megismételt eljárásban meghozott - részítéletével kötelezte a II.r. alperest, hogy a ... 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.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzésében foglaltaknak megfelelően vizsgálta, hogy a felperes milyen alapon jogosult jótállási igényt érvényesíteni a II.r. alperessel szemben, mivel nem alanya a vállalkozási szerződésnek; a II.r. alperest terhelő jótállási kötelezettség kiterjed-e a támfalra; illetőleg a felperes jogosult-e a jogszabályban meghatározott időtartamtól eltérően igényt érvényesíteni jótállási alapon. Rögzítette továbbá, hogy a jogszabályon alapuló jótállási igény kapcsán mellőzi a korábbi, ... számú részítéletben kifejtetteket, mind a jótállási kötelezettség terjedelme, mind pedig az igény elévülése tekintetében.

Kifejtette, hogy a Ptk. 248. §-ának általános szabályától eltér a

lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló - jelen jogviszonyra irányadó - 53/1987. (X.24.) MT rendelet (R), ugyanis a 3. §-a nemcsak a megrendelőt, hanem a lakás értékesítése után a tulajdonost is feljogosítja a kivitelezővel szembeni közvetlen igényérvényesítésre (BH 1998.171.). A felperes keresetösségi joga ezért a II.r. 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 viszont a kivitelező 24 hónapra 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 között kifejezetten nevesíti, a jótállás a szerződés alapján erre a munkarészre is kiterjed. Az építmények - a rendelkezésre álló peradatok szerint - használatba vételi engedélyt a mai napig nem kaptak, ebből következően a szerződésben vállalt 24 hónapos jótállási idő meg sem kezdődött.

A másodfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a kötelezettségvállalás - tartalmából adódóan - nemcsak az I.r. alperesi megrendelővel mint jogosulttal szemben áll fenn, hanem a vállalt jótállási idő tartama alatt az ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben is. Eltérő értelmezés mellett súlytalanná válna a jótállási idő kezdeteként megszabott „szokásos, folyamatos üzemelés” kitétel. A megrendelő tevékenységi köréből következően - amely a társaság nevéből kitűnik - a II.r. alperesnek tisztában kellett lennie a vállalkozási szerződés megkötésekor a létesítmény lakáscélú rendeltetéséről, illetve az értékesítési célú beruházásról. A mindenkori 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-ben már kérte, hogy a II.r. alperes ellenőrizze a támfal állékonyságát, mert kétségbe vonta, hogy annak kivitelezése hibátlan, ilyen módon annak kijavítását igényelte, ezért az igénye bejelentettnek minősül. A jótállási idő jogvesztő jellege nem zárja ki, hogy a jogosult a jótálláson alapuló igényét peres úton a jótállási idő letelte után az általános elévülési időn belül érvényesíthesse, amennyiben az igényét a reá vonatkozó jótállási időn belül, a kötelezett felé bejelentette (BDT 2009/9/150., 2006/1/9.). Mivel a felperes a 2005. évi igény bejelentést követően öt éven belül az igényét bíróság előtt érvényesítette, így az nem évült el, a II.r. alperes a támfal hibájáért jótállási alapon helytállni köteles.

A jogerős ítélet értelmében mivel a II.r. alperesnek nem állt fenn szerződéses kötelezettsége a támfal teljes, annak minden munkafázisát magában foglaló kivitelezésére, ezért a kereseti kérelem csak részben megalapozott (bontás, biztonságos műszaki megoldás), a terveknek megfelelő újjáépítés tekintetében azonban alaptalan.

A jogerős részítélet ellen a II.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak az elsőfokú ítéletre kiterjedő hatályon kívül helyezése, és a felperesi kereseti kérelem egészének együttes elbírálása, és annak elutasítása érdekében. Álláspontja szerint a jogerős részítélet a peradatoknak ellentmondó és jogszabálysértő.

Hivatkozott arra, hogy időközben felmerültek olyan adatok, amelyek azt valószínűsítik, hogy a kérdéses támfal valójában nem támfal, hanem ún. bélésfal, nincs tartófunkciója, csak esztétikai szempontból alkalmazott takaró funkciója van, a bélésfal mögött egy önmagában is állékony sziklafelület található. Előadta, hogy a perben eljáró ... igazságügyi szakértő csak szemrevételezéssel szakértette a bélésfalat, nem végzett fúrásokat annak megállapítása iránt, hogy valójában milyen talajszerkezet húzódik meg a bélésfal mögött. Szerinte az utóbb beszerzett adatok; ... tartószerkezeti szakértő szakvéleménye megkérdőjelezi az egész bizonyítási eljárás támfalra vonatkozó megállapításait.

Másodlagosan azt kérte, hogy a Kúria mellőzze a II.r. alperes kijavítási kötelezettségének a Ptk. 248. §-án alapuló megállapítását, és annak részletes indokolását, mivel tévesen értelmezi a másodfokú bíróság az alperesek közötti szerződést. Arra hivatkozott, hogy nem lakások kulcsrakész kiépítésére vállalkozott, hanem egy lakópark villaépületeinek a szerkezetkész fokozatot el nem érő szerkezeti, építészeti munkáinak az elvégzésére. Ebből következően a rendeltetésszerű használat „az üzemszerű működés” csak egy továbbépítésre alkalmas állapotot jelenthet, nem pedig a használatba vételi engedély meglétét. Téves ezért az az álláspont, amely szerint 24 hónapra vállalt „teljes körű” jótállási határidő a létesítmény használatba vételétől kezdődik. Az a körülmény, hogy a felperes egyedi igényekkel lépett fel, nem eredményezheti a garanciális idő meghosszabbodását. Utalt arra, hogy a létesítmény rendelkezett használatba vételi engedéllyel, de azt a felperes fellebbezése folytán helyezte hatályon kívül a másodfokú közigazgatási hatóság.

A jogerős ítélet indokaival szemben arra is hivatkozott, hogy a szerződés 13.1. és 13.2. pontja összevetéséből megállapítható, hogy a vállalkozó „a saját hibátlan teljesítéséért a saját megrendelője felé 24 havi jótállási kötelezettséget vállalt, amelyet a nettó vállalkozói díj 10 %-ának megfelelő összegű bankgarancia szolgáltatásával biztosított erre az időtartamra”. A vállalkozási

szerződésből nem olvasható ki, hogy a felek szerződéses akarata kiterjed a lakások tekintetében a tulajdonosokkal szembeni garanciális kötelezettségvállalásra, illetve a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló jogszabály (R) mellékleteiben foglaltak értelmében a támfal munkarészre.

Érvelése értelmében a felperes azért sem volt jogosult 2005-ben érvényesíteni a támfallal kapcsolatos igényt, mivel a társasháztól, illetve annak közös képviselőjétől felhatalmazással nem rendelkezett.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős részítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

Alaptalanul hivatkozott felülvizsgálati kérelmében a II.r. alperes az általa megbízott Pethő Csaba tartószerkezeti szakértőnek ... lakópark bélésfaláról" címmel készített szakvéleménye megállapításaira. A 2011. március 24-én kelt magánszakértői vélemény figyelembevételét a másodfokú bíróság indokoltan mellőzte, az ítéletében a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségének eleget téve a szükséges mértékben megindokolta, hogy miért nem vette figyelembe a II.r. alperes ezen beadványát. Helytállóan állapította meg a Pp. 141. § (6) bekezdésére utalással, hogy a II.r. alperesnek a per korábbi szakaszában módjában volt szakértői véleményt készíttetnie, és az előterjesztett magánszakértői vélemény azért sem értékelhető, mert az elkészítése időpontjában az annak elkészítésével megbízott korlátolt felelősségű társaság - nyilvántartás hiányában - szakértői működésre nem volt jogosult.

A másodfokú bíróság ezért a magánszakértői véleményt figyelmen kívül hagyva jogszabálysértés nélkül fogadta el ítélezése alapjául a kirendelt ... igazságügyi szakértő aggálytalan szakértői véleményét. A szakértő egyértelműen megállapította a II.r. alperes hibás teljesítését. A szakértő végkövetkeztetése szerint a támfal nem javítható, azt teljesen el kell bontani, és újat kell építeni helyette (szakértő meghallgatása, ... számú tárgyalási jegyzőkönyv). ... igazságügyi szakértő személyes meghallgatása során a II.r. alperes sem tette vitássá azt a tényt, hogy a támfal hibás.

A Ptk. 248. § (1) bekezdése szerinti, jogszabályon alapuló jótállási kötelezettséggel kapcsolatos korábbi okfejtését a másodfokú bíróság mellőzte. Az alperesek szerződése alapján azonban

- a II.r. alperes érvelésével szemben - helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a II.r. alperes jótállási kötelezettsége a perbeli munkanemre is kiterjedt, hiszen a vállalkozási szerződés 13. pontja egyértelműen rögzíti a II.r. alperes kötelezettségvállalását valamennyi, a szerződésben és annak mellékleteiben meghatározott építési munkára. A szerződés II. számú mellékletében pedig kifejezetten feltüntetésre került az út- és támfal építés, így helyes a bíróságnak az a megállapítása, amely szerint a II.r. alperes jótállási kötelezettsége a vállalkozási szerződés szerint fennáll.

A szerződés helyes értelmezésével állapította meg a másodfokú bíróság azt is, hogy a kivitelező II.r. alperes a lakások körét meghaladóan a „létesítményért” vállalt jótállási kötelezettséget 24 hónapra, mely határidő - a szerződés külön kikötése; a „létesítmény szokásos folyamatos üzemelése esetén” megfogalmazás folytán - a létesítmény használatba vételétől kezdődik. Ezért a támfallal kapcsolatos jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége, hogy a II.r. alperes „nem a lakások kulcsrakész kiépítésére vállalkozott”.

A nem vitás tényállás szerint a létesítmény a jogerős részítélet meghozataláig nem kapott használatbavételi engedélyt, közigazgatási határozattal a támfal bontását, illetve a fellebbezési eljárásban csatolt közigazgatási határozat szerint (5/A/1.) a közvetlen életveszély megszüntetését rendelték el. Megalapozottan állapította meg ezért a másodfokú bíróság, hogy a felek szerződésében kikötött „szokásos folyamatos üzemelés” nem valósult meg. Ebből következően a támfallal kapcsolatos igény késedelmes érvényesítése ez okból sem merülhet fel.

Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság azt is, hogy a felperes már 2005. évben kérte a támfal állékonyságának az ellenőrzését, így a jótállási igénybejelentési kötelezettségnek eleget tett. A másodfokú bíróság a bírósági gyakorlatnak megfelelően (EBH 2009.1954.) helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a jótállási határidő eltelté nem akadályozza az igény bíróság előtti érvényesítésének. Az igényérvényesítés határidejére a Ptk. 248. § (1) - (5) bekezdése, valamint egyéb rendelkezések külön tételes jogi szabályt nem jelölnek meg. A joggyakorlat szerint a jótállási időn belül bejelentett igény érvényesítésére az általános, vagyis az ötéves elévülési idő áll rendelkezésre. A perbeli esetben, 2005. évben az igénybejelentés a támfalat érintően a jótállási időn belül megtörtént, a felperes ettől számítottan az igényét öt éven belül a bíróság előtt érvényesíthette.

A felülvizsgálattal támadott részítélet tárgya a támfal jótállási alapon történő kijavítása. A támfal ügyében a felperes eljárását a

társasház jóváhagyta, így tévesen hivatkozott a II.r. alperes arra, hogy a felperes bejelentését nem kellett igénybejelentésnek tekinteni. Ezért kellő alap nélkül hivatkozott a II.r. alperes felülvizsgálati kérelmében a felperes igényérvényesítési jogosultsága hiányára.

A rendelkezésre álló adatok, így a perben beszerzett aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény, a közigazgatási eljárásban hozott határozat értelmében a perbeli ingatlanon az ...jelű épülethez vezető kiszolgáló út mentén létesített támfal lebontása szükséges. Ezért a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül kötelezte a II.r. alperest, a vállalkozási szerződésen alapuló jótállási kötelezettségére tekintettel, hogy a támfalat 90 napon belül bontsa el, és gondoskodjon a rézsű biztonságos műszaki megoldásáról.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alkalmazásával kötelezte a II.r. alperest a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A felülvizsgálati eljárás során a felperesi beavatkozónak igazolt költsége nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2013. január 31.

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