

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.049/2013/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Bognár Csaba ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felperesnek - dr. Petróczy Zoltán ügyvéd és a Kománovics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kománovics Ibolya ügyvéd) által képviselt alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. november 28. napján kelt 10.a.P.22.243/2011/70-II. számú ítélete ellen a felperesek 72. sorszáma alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Az I.r. felperes által fizetendő perköltség összegét 142 300 (egyszáznegyvenkettőezer-háromszáz) Ft-ra, a II.r. felperes által fizetendő 371 000 (háromszázhetvenegyszer) Ft-ra leszállítja.

Mellőzi az I. és a II.r. felperesek állam által előlegezett szakértői díj, valamint elsőfokú eljárási illeték leletezés terhével való megfizetésére kötelezését.

Megállapítja, hogy az előlegezett 545 080 (ötszáznegyvenötezer-nyolcvan) Ft szakértői díjat az állam viseli.

Az elsőfokú eljárásban feljegyzett 732 000 (hétszázharminckettőezer) Ft eljárási illetékből az I.r. felperes 38 700 (Harmincnyolcezer-hétszáz) Ft-ot, a II.r. felperes 36 000 (harminchatezer) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak. Az ezt meghaladó 658 200 (hatszázötvennyolcezer-kettőszáz) Ft eljárási illeték az állam terhén marad.

A megelőző másodfokú eljárás kapcsán feljegyzett 584 400 (ötszáznyolcvannégyezer-négyszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket az alperes köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 50 800 (ötvenezer-nyolcszáz) Ft, a II.r. felperest pedig, hogy 203 200 (kettőszázháromezer-kettőszáz) Ft másodfokú perköltséget fizessen meg az alperesnek 15 napon belül.

A feljegyzett 976 000 (kilencszázhetvenhatezer) Ft fellebbezési eljárási illetékből az I.r. felperes 128 300 (egyszázhuszonnyolcezer-háromszáz) Ft-ot, a II.r. felperes 359 700 (háromszázötvenkilencezer-hétszáz) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak. Az ezt meghaladóan feljegyzett 488 000 (négy száznyolcvannyolcezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A II.r. felperes a 2008. március 27. napján kelt adásvételi szerződéssel 22 000 000 Ft vételárért megvásárolta az alperestől a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlant, amelyet már 2007. december 1. napján az erre vonatkozó külön megállapodás alapján birtokba vett a családjával, többek között édesanyjával, az I.r. felperessel.

Az ingatlanon eredetileg egy 1950-es években épült vert vályogfalú parasztház állt, amelyen korábbi tulajdonosa, az alperes testvére több alkalommal végeztetett átalakítást, illetve felújítást: a vályogfalakat aláfalaztatta és leszigeteltette, majd az 1988-ban kelt építési engedély alapján a házhoz egy részben alápincézett toldaléképületet és az épület teljes hosszában tornácot építtetett, a régi épületrész tetőszerkezetét visszabontatta és új födémeket készíttetett, a tetőszerkezetet a tetőtér beépíthetősége érdekében megemeltette. Az 1997-ben kiadott építési engedély alapján az épület egészének tetőtere beépítésre került, ennek használatbavételére 1997. novemberében az építésügyi hatóság engedélyt adott.

Az alperes az ingatlanban mindössze a testvére 2007. október 26-án bekövetkezett halálát követő egy hónapig lakott, ott építési, felújítási munkát nem végzett.

Az alperes jogelődje által végeztetett építkezéskor a kivitelezés nem az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően, illetve nem szakszerűen történt: a tervben foglaltakkal ellentétben a vasbeton födémszerkezet nem önhordó, azaz a régi födémre épített új födémszerkezet súlyát a régi fafödém gerendái viselik, emiatt a fagerendák meghajlottak; a tetőtér szigetelése, illetve a rétegfelépítés a tervektől eltérően került kivitelezésre, míg a szennyvízelvezető cső hibásan lett lefektetve, a fektetési hiba következtében többször dugulás következett be; az ajtótokokat nem rögzítették a fedélszékhez, a gázbeton építőanyag belső feszültsége és a nem szakszerű vakolás miatt a falazaton repedések alakultak ki.

Pf.II.20.049/2013/3.szám

A felperesek 2008. év nyarán a szennyvízelvezető dugulása miatt javítási munkákat végeztek. Ennek során megtörtént a hibásnak tartott csőszakasz cseréje, a probléma azonban ezt követően sem oldódott meg. 2008. év novemberében került sor a megsüllyedt földém miatt a gerendázat megerősítésére. A munkát végző szakember ekkor tájékoztatta a felpereseket, hogy az általa alkalmazott javítási mód csak ideiglenesen oldja meg a problémát, a földém szakszerű javítása több millió Ft költséggel járna.

A felpereseknek a szolgáltatóval szemben 2008. évre vonatkozóan 715 000 Ft gázdíjhátralékuk keletkezett, amelyet - tekintve, hogy a fogyasztásmérő átíratása nem történt meg - az alperes egyenlített ki. Az alperes ebből eredő követelése iránt - kérelmére - a Nagykáta Városi Bíróság fizetési meghagyást bocsátott ki a II. r. felperessel szemben 715 000 Ft tőke és járulékaik erejéig, amely 2009. március 3. napján jogerőre emelkedett.

Az I. r. felperes 2009. tavaszán felment a padlástérbe, ahol észlelte a tetőszigetelés hiányát. Ezt követően az **(szakértői iroda neve)-hoz**, majd 2009. nyarán ügyvédhez fordult az ingatlanban tapasztalt hibák miatt. 2009. augusztusában építész szakembert kért fel a lakóépületben észlelt hibák okainak és azok javítási költségeinek meghatározása céljából.

Az I.r. felperes 2009. szeptember 14. napján keresetet terjesztett elő az alperes ellen a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon P.21.805/2009. szám alatt 5 500 000 Ft hibás teljesítésből eredő kártérítés megfizetése iránt. A II.r. felperes a 2009. december 5. napján kelt okirattal (20/F/2.) a hibás teljesítésből eredő kártérítési igény 20 %-át az I.r. felperesre engedményezte, továbbá meghatalmazta az I.r. felperest, hogy az alperessel szemben őt megillető kárigényt helyette érvényesítse.

A II.r. felperes a 2010. március 3. napján tartott tárgyaláson felperesként belépett a perbe, és szavatossági igény jogcímén elsődlegesen értékcsökkenés, másodlagosan a javítási költség megfizetésére kérte kötelezni az alperest (10.P.21.805/2009/10.).

Az alapeljárásban többször módosított keresetük szerint a felperesek - az alperes hibás teljesítésére hivatkozással - elsődlegesen árleszállítás címén 9 740 000 Ft + áfa megfizetésére, másodlagosan a hibák kijavítására kérték kötelezni az alperest az engedményezési szerződésben megjelölt arányoknak megfelelően. Keresetük indokolása szerint az ingatlan birtokbavételét követően a hibás kivitelezés folytán az ingatlan állaga folyamatosan romlott: a szennyvízelvezető cső eldugult, az alsó szint földémgerendái elhajlottak, azt alá kellett dúcolni, a falakon, valamint a tetőtéri

ajtótokoknál repedések keletkeztek. Előadták továbbá, hogy a tetőtér szigetelése sem megfelelő, s az alperes nem tájékoztatta őket arról, hogy az ingatlan egy részének a falazata vályogból készült.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint az ingatlan rejtett hibáit nem ismerte, a szerződésben kikötött vételár arányos az ingatlan tényleges forgalmi értékével.

Az elsőfokú bíróság 64-I. sorszámú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. A perben beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította ugyan, hogy a lakóépület kivitelezése szakszerűtlen, illetve nem felel meg az építési engedélynek, ugyanakkor arra az álláspontra helyezkedett, hogy az ingatlan 22 000 000 Ft szerződéses vételára arányban áll a szakértő által meghatározott, a hibák figyelembevételével számított 25 237 000 Ft forgalmi értékkel. Rámutatott továbbá arra, hogy a felperesek használt ingatlant vásároltak, számítaniuk kellett a természetes elhasználódásból származó és egyéb hibák felmerülésére.

A fellebbezés folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.460/2011/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Határozatának indokolásában a hibás teljesítés tényét a csővezeték dugulása, a földem meghajlását, a szigetelés és az ajtótokok rögzítésének hiányosságait illetően megállapíthatónak találta, ezért arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperesek szavatossági igényként jogosultak árleszállítás érvényesítésére. E körben a szakértői vélemény kiegészítését tartotta szükségesnek a végzésében részletezettek szerint.

A megismételt eljárásban a felperesek módosított keresetükben szavatossági igényként elsődlegesen 9 740 000 Ft + áfa és ezen összeg kamatainak árleszállítás címén történő megfizetésére kérték kötelezni az alperest az engedményezési szerződésben megjelölt arányban. Előadták, hogy a csatornadugulás javításával 150 000 Ft, a tetőtér hőszigetelésével kapcsolatosan 2 000 000 Ft, a fűtési rendszer hiányossága és korszerűsítése kapcsán 3 360 000 Ft, a tetőtéri vakolaton jelentkező repedések javításával 1 000 000 Ft, a földem javításával pedig 3 230 000 Ft kiadásuk várható.

Másodlagosan hibás teljesítésből eredő kártérítés címén kérték ugyanezen összeg megfizetésére kötelezni az alperest. Az alperes kártérítési felelősségét abban látták megállapíthatónak, hogy nem hívta fel a figyelmüket a fűtési rendszer korszerűtlenségére, az e miatt felmerülő jelentős többletköltségre, a szigetelés és az ingatlanban jelentkező egyéb hiányosságokra. Előadásuk szerint a tetőtér frissen volt kifestve, ezzel az alperes félrevezette őket az ingatlan állapotát illetően.

Mindezen túl ugyancsak a Ptk. 310. §-ára alapítottn az I.r. felperes 1 750 000 Ft, a II.r. felperes 4 800 000 Ft megtérítését kérte. Előadták, hogy 2010. június 1. napjától kezdődően az ingatlan alkalmatlanná vált a lakhatásra, onnan el kellett költözniük. Kárigényük a lakhatással felmerült költségük, amelynek összegét az I.r. felperes havi 105 000 Ft-ban a II.r. felperes pedig havi 100 000 Ft-ban jelölte meg.

Pf.II.20.049/2013/3.szám

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, változatlanul fenntartotta az alapeljárásban előadott védekezését, továbbá elévülési kifogást terjesztett elő.

A felperesek az elévülési kifogás kapcsán hivatkoztak arra, hogy az elévülés nyugodott mindaddig, amíg jogi képviselő, illetve annak segítségével műszaki szakember közreműködésével sikerült az ingatlan hibáit felismerni.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény kiegészítését rendelte el. Réthelyi László szakértő a hiba javításának a költségét mindösszesen nettó 3 322 030 Ft-ban, a hibákkal kapcsolatos értékcsökkenés mértékét 1,65 %-ban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az I.r. felperest 181 040 Ft, a II.r. felperest 724 160 Ft alperesi perköltség megfizetésére kötelezte. Kötelezte továbbá az I.r. felperest 36 000 Ft, a II.r. felperest 37 800 Ft eljárási illeték leletezés terhével történő megfizetésére, valamint az I.r. felperest 58 200 Ft illeték és 48 028 Ft állam által előlegezett szakértői díj, a II.r. felperest pedig 232 800 Ft eljárási illeték és 190 112 Ft állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére. Megállapította, hogy 364 800 Ft feljegyzett eljárási illeték és 240 140 Ft szakértői díj az állam terhén marad.

Az alperes megismételt eljárásban előterjesztett elévülési kifogása kapcsán - az egyes hibaokok tekintetében külön-külön vizsgálva az igényérvényesítés időpontját - arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperesek követelése nagyjából elévült. A fűtésrendszer hiányosságait illetően úgy ítélte meg, hogy a felpereseknek legkésőbb a 2008. évi elszámoló számla alapján, azaz 2009. év elején észlelniük kellett az indokolatlanul magas gázfogyasztás tényét. Az év végi elszámoló számla, illetve az azt követően kibocsátott magas számlák alapján a hiba felismerhető lett volna, ha az elvárható gondosság tanúsítása mellett utánajárnak annak, miből ered a számla magas összege. Utalt arra, a fűtési rendszerrel kapcsolatban a felperesek maguk sem jelöltek meg konkrét hibát, a szakértő a magas gázfogyasztás okát egyértelműen az épület hiányosságaira vezette vissza. Nem vette figyelembe a felperesek által csatolt energetikai magánszakértői véleményt, utalva arra, hogy az ingatlan építéskori, illetve felújításakori követelmények ettől eltérőek voltak. Rámutatott továbbá arra, az a körülmény, hogy a felperesek a tetőszigetelés problémáiról csak hónapokkal a beköltözést követően értesültek, saját felróható magatartásukra vezethető vissza, nem fogadta el a mulasztásuk kimentésére azt a magyarázatot, hogy a padlást azért nem tekintették meg, mert nem volt ott létra.

Megállapította, hogy a falazaton található repedések legkésőbb 2009. év tavaszán jelentkeztek, ehhez képest a felperesek igényüket az ettől számított 3 hónapon belül érvényesíthették volna határidőben.

A tartószerkezet hibáit illetően rámutatott, az I.r. felperes a megismételt eljárásban maga adta elő, hogy a gerenda hajlását már 2008. évben tapasztalta, az elhajlás valódi okáról 2008. novemberében **(tanú 1. neve)** tanútól tudomást szerzett, aki e körben javítási munkákat is végzett. Kiemelte, ezt **(tanú 2. neve)** nyilatkozata is megerősítette. A kifejtettek alapján az említett hibák tekintetében arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek hibás teljesítésre alapított követelése elévült.

A tetőszigetelés hibája kapcsán utalt az ítélet tábla határozatának azon megállapítására, amely szerint e hibáról a felperesek kétséget kizáróan csak a perben beszerzett szakértői vélemény alapján szereztek tudomást, ezért az elévülés nem következett be. Ugyanakkor álláspontja szerint a felperesek ezzel kapcsolatban igényt nem érvényesíthetnek, mert a szakértői vélemény szerint e hibának a vételárra kihatása nincs, ezért árszállítás alkalmazására nem kerülhet sor.

Álláspontja szerint a felpereseknek nem sikerült igazolniuk, hogy a szennyvízelvezető cső hibája a teljesítés időpontjában már megvolt. A perben meghallgatott **(tanú 1. neve)** tanú ugyan azt adta elő, hogy a vízelvezető cső rosszul került bekötésre, de a perben eljáró szakértő akként nyilatkozott, hogy a hiba oka csak feltárással állapítható meg, a felperesek viszont erre vonatkozó bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő. Nem találta kizárhatónak azt sem, hogy a II.r. felperes által végzett kutyakozmetikai tevékenységre vezethető vissza a vízelvezető cső dugulása.

A felperesek új szakértői vélemény beszerzésére vonatkozó indítványát elutasította azzal, hogy a felperesek díjelőlegezési kötelezettségüknek nem tettek eleget.

A hibás teljesítésre alapított kártérítési igény tekintetében rámutatott arra, hogy a fűtési rendszer hiányossága, illetve a szennyvízelvezető cső dugulása tekintetében a felperesek a hibás teljesítés tényét, azaz az alperesi magatartás jogellenességét nem bizonyították, a megállapítható hibák tekintetében pedig az alperes részéről hiányzik a felróhatóság, mint a kártérítési felelősség megállapításának szükségképpen eleme. E körben utalt arra, hogy maga az alperes nem végzett olyan jellegű munkát, amely a hibákat eredményezte volna, azokat nem ismerte, a problémák csupán a felperesi használat során jelentkeztek, s nem nyert bizonyítást az sem, hogy szándékában állt a hibák elrejtése.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel annak keresetük szerinti megváltoztatása iránt. Tévesnek minősítették az elsőfokú ítélet elévüléssel kapcsolatos álláspontját. Érvelésük szerint az elévülés nem a birtokba lépéssel vette kezdetét, a II.r. felperes igényérvényesítési jogosultságát az adásvételi szerződés megkötése alapozhatja meg, amelynek időpontja 2008. március 27. Hangsúlyozták, a különböző hibák különböző időpontokban jelentkeztek, azok az idő előrehaladtával érték el azt a mértéket, amely az ingatlan használhatatlanságához vezetett. A hibák jelentőségét csak a szakértői vélemény beszerzését és a szakértővel történt konzultációt követően ismerhették fel. Kiemelték, hogy nem volt elvárható tőlük a szigetelés ellenőrzése, csupán a lakás kifűthetőségének a hiányából, illetve a repedések fokozódása következtében a lambériák megnyíltával vált felismerhetővé számukra a szigetelés hiányossága. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróságnak azt

kellett volna vizsgálnia, hogy a hibák mikor jelentek meg olyan volumenben, amely már az ingatlan értékére is kihatással volt. Ez az időpont pedig 2009. nyarára esik. Sétélmezték, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az elévülés nyugvásával kapcsolatosan általuk hivatkozott bírósági gyakorlatot, amelyből az állapítható meg, hogy a képviselő hiánya és mindazon körülmény, amely a jogosultat kárának felismerésében akadályozza, az elévülés nyugvását eredményezi. Így mindaddig nyugodott az elévülés, amíg előbb mediátorhoz, majd ügyvédhez, illetve szakértőhöz fordultak.

Kiemelték, hogy a II.r. felperes az ingatlan megvásárlását követő rövid idő elteltével **(ország neve)-baba** költözött, így a hibák megjelenéséről nem tudott, a hibák jelentőségéről pedig akkor szerzett tudomást, amikor a perindítás érdekében jogi segítséget vett igénybe, illetve szakértőhöz fordult.

Érdemben kifogásolták a szakértői vélemény árleszállítás mértékével, illetve javítási költség összegével kapcsolatos megállapításait.

A kártérítésre alapított igényt illetően hangsúlyozták, szakértői vélemény beszerzésével bizonyítható lett volna, hogy a felső szinten végzett festéssel az alperes a hibákat kívánta elfedni, ezáltal rosszhiszeműsége megállapítható lett volna, anyagi helyzetük azonban nem tette lehetővé erre vonatkozó bizonyítási indítvány előterjesztését.

A perköltség megállapításának körében kiemelték, az a tény, hogy az alperes elévülési kifogását csak a megismételt elsőfokú eljárásban terjesztette elő, indokolatlan perköltséget eredményezett.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Felhívta a figyelmet arra, behatárolhatatlan lenne a perindításra nyitva álló határidő annak a felperesi álláspontnak az elfogadása esetén, amely szerint az elévülés kezdő időpontjaként a hiba feltárása céljából beszerzett szakértői vélemény kézhezvétele az irányadó. Másodfokú perköltségként 200 000 Ft + áfa ügyvédi munkadíj megállapítását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéletábra Pf.II.20.460/2011/4. számú végzésében állást foglalt abban a kérdésben, miszerint az alperes részéről az adásvételi szerződés hibás teljesítése az ott részletezett épülethibák miatt megállapítható, ezért szavatossági felelőssége a Ptk. 305. §-a alapján fennáll. Az ítéletábra ezen álláspontját változatlanul fenntartja, azt megismételni nem kívánja, csupán visszautal a határozat e körben kifejtett indokaira.

Az alperes a megismételt eljárásban hivatkozott arra, hogy a felperesek a szavatossági igény érvényesítésével elkéstek, ezért követelésük elévült.

A Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Az elévülés hivatalból nem vehető figyelembe, csupán a fél erre irányuló kifogása alapján (Ptk. 204. § (3) bekezdés). Az elévülési kifogás, ideértve a szavatossági igény érvényesítésére vonatkozó határidővel kapcsolatos elévülési kifogást is, az eljárás folyamán bármikor előterjeszthető (eBDT2010.2315). Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, nem volt akadálya annak, hogy az alperes elévülési kifogását a megismételt eljárásban terjessze elő. Az elévülés Ptk. 325. § (1) bekezdésében írt jogkövetkezményére tekintettel az elévülési kifogás esetén a bíróságnak abban a kérdésben kell döntenie, hogy a perbeli követelés elévült-e, s amennyiben az elévülést megállapítja, a keresetet ez okból kell elutasítani, azt érdemben nem bírálhatja el (BH2006. 220).

A szavatossági igények érvényesítésére a Ptk. elévülési és jogvesztő határidőket határoz meg. A Ptk. 308. § (1) bekezdésének jelen perben alkalmazandó rendelkezése szerint a jogosult a teljesítés időpontjától számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. A Ptk. 308/A. §-a tartalmazza a szavatossági jogok érvényesítésének jogvesztő határidőit. Ezek alkalmazására abban az esetben kerül sor, ha az elévülés nyugszik. A szavatossági elévülési határidők számítására az elévülés általános szabályai az irányadók.

A Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az akadály megszűnésétől számított egy éven belül - egy éves vagy ennél rövidebb elévülési idő esetében pedig három hónapon belül - a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már eltelt, vagy abból egy évnél, illetőleg 3 hónapnál kevesebb van hátra.

Hibás teljesítés esetén az elévülés nyugvását eredményezi, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva az elévülési időn belül nem volt felismerhető. A hiba felismerését - e jogszabályi rendelkezések alkalmazása során - az jelenti, ha a jogosult tudomást szerez mindazokról a hibával kapcsolatos tényekről, amelyek ismerete szükséges a hiba miatti szavatossági igény érvényesítéséhez, vagyis a hibajelenség észlelése mellett felismeri a hiba okát (azt, hogy a hiba a szerződéskötést megelőző vagy azt követő időszakban felmerült ok miatt jelentkezett), terjedelmét, jelentőségét és következményeit is. E tények megismeréséhez számos esetben a hibajelenség észlelése is elegendő, más esetekben viszont ehhez az is szükséges, hogy a jogosult szakember bevonásával megvizsgálja azt, hogy az adott hibajelenséget mi idézte elő, és így megállapítsa a hiba terjedelmét, jelentőségét és következményeit. Az azonban, hogy a jogosult a hibát - az okaira, terjedelmére, jelentőségére és következményeire is kiterjedően, tehát teljes körűen - nem ismerte fel, csak akkor eredményezheti az elévülés nyugvását, ha a hiba kellő időben történő felismerése menthető, vagyis a jogosult hibáján kívüli okból maradt el. Ezért akkor, ha a hibajelenség észlelését követően a jogosult ésszerű időn belül a saját érdekkörében felmerült okból nem teszi meg az

igényérvényesítéshez még szükséges tények megismerése iránti intézkedéseket (nem fordul szakemberhez, nem kezdeményezi az előzetes bizonyítást, stb.), az elévülés nyugvásának jogkövetkezményei nem alkalmazhatók (Kúria 1/2012. (VI.21.) PK vélemény a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről 11. pont).

Az már az alapeljárás során bizonyítást nyert, hogy az ingatlan tényállásban írt műszaki hibái ún. rejtett hibák, amelyek a szerződés teljesítését követő időpontban a felperesi ingatlan használata során jelentkeztek. Itt utal az ítéletábra arra, hogy az elévülési határidő számításának kezdő időpontja a szerződés teljesítése, a szerződés teljesítése feltételezi a szerződés megkötését, ezért helytálló az a felperesi érvelés, hogy az elévülési határidőt a perbeli esetben a szerződés megkötésétől, vagyis 2008. március 27. napjától kell számítani, függetlenül attól, hogy a felperesek már ezt megelőzően birtokba vették az ingatlant.

Mindezek előrebocsátása mellett az alperes elévülési kifogása valamennyi hibával összefüggésben érvényesített szavatossági igény tekintetében megalapozottnak bizonyult. A felperesek perbeli nyilatkozatai és **(tanú 1. neve)** tanú vallomása alapján az állapítható meg, hogy a felperesek legkésőbb 2009. év tavaszán valamennyi, az igényérvényesítés alapjául szolgáló hibajelenséget észlelték, és annak jelentőségét is felismerhették.

A földm. tervtől eltérő kivitelezése miatt 2008. novemberében a gerendák olyan mértékben meghajlottak, hogy szükségessé vált azok megerősítése. A munkát végző szakember, **(tanú 1. neve)** tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az általa végzett javítás nem tekinthető végleges megoldásnak, az épületrész lakhatóvá válásához szükséges új földm. készítése, amely milliós nagyságrendű kiadást jelent (10.P.21.805/2009/29. számú jegyzőkönyv 10. oldal).

A tanú 2008. nyarán végzett javítási munkát a szennyvízelvezető cső dugulásának elhárítása érdekében. A felperesek maguk adták elő, hogy e javítás nem vezetett eredményre (Kecskeméti Törvényszék 10.P.20.805/2009/20. számú jegyzőkönyv 6. oldal). A tetőtéri falazat repedéseit, amelyet részben az ajtótokok hibás rögzítése eredményez, 2008. év tavaszától a felperesek - saját előadásuk szerint - folyamatosan észlelték.

Tény, hogy a tetőszerkezet hőszigetelése sem a terveknek megfelelően valósult meg, emiatt nem fűthető ki az ingatlan. Az I.r. felperes ugyanakkor maga adta elő, hogy a beköltözést követő fél évvel - amely 2008. tavaszára tehető - az átalánydíjas elszámolás helyett a fogyasztáshoz igazodó díjfizetésre tértek át, mert már ekkor tapasztalták az átalány alapján megállapított számla és a tényleges fogyasztás közötti jelentős különbséget (37. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal). Előadta továbbá, hogy 2008. év decemberében kapták meg az éves elszámoló számlát, amelyből

kitűnt, hogy „óriási a túlfogyasztás”. Az I.r. felperes elmondása szerint 2009. tavaszán járt a padlástérben, ahol azt tapasztalta, hogy átlát a cserepek között. Mindez alapján megállapítható, hogy a hőszigetelés hibája legkésőbb 2009. év tavaszára ugyancsak felismerhető volt a felperesek számára.

Megjegyzzi az ítéletábra, a megelőző másodfokú eljárásban az elévülés kérdésével - erre irányuló kifogás hiányában - nem foglalkozott. Végzésében a tetőszigetelés hibájának

megismerhetőségével kapcsolatos megállapítását (arról, hogy nem megfelelő a tetőtér szigetelése a felperesek csak a perben beszerzett szakvéleményből szerezhettek tudomást) a hiba felperesek általi ismerete, mint a hibás teljesítést kizáró körülmény körében tette, az a hiba konkrét okának perbeli szakvéleményből való megismerésére vonatkozott, nem érintette azonban az elévülés kérdését.

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy a szennyvízelvezetés és a földém hibája tekintetében a felperesek legkésőbb 2009. év elején már a hiba terjedelmére, jelentőségére és következményeire is kiterjedő olyan ismerettel rendelkeztek, amelyre tekintettel a szavatossági igényérvényesítési határidő nyugvása már megszűnt, míg a falazat repedésével, illetve a szigetelés hiányosságával kapcsolatos hibák tekintetében legkésőbb 2009. év tavaszi időszakától számítottan egy-két hónapon belül (ésszerű idő) az igényérvényesítéshez még szükséges tények megismerése iránt meg kellett volna tenniük a szükséges intézkedéseket. Előadásuk szerint azonban csak 2009. év nyarán fordultak előbb mediátorhoz, majd ügyvédhez, és csak ezt követően szerezték be az alapeljárásban csatolt 2009. október 8. napján kelt **(szakértő neve)** szakértőtől származó magánszakértői véleményt. Ezért az elévülés nyugvásának jogkövetkezményei a Kúria fentiekben írt iránymutatása alapján már nem alkalmazhatók. Rámutat az ítélet tábla arra, hogy a Ptk. 308/A. § (1) bekezdésében írt három hónapos határidő jogvesztő jellegű, erre a határidőre már az elévülés megszakadásának és nyugvásának a szabályai nem irányadók (EBH2003. 853, eBDT2011. 2429.II.).

Lényeges, hogy a szavatossági felelősség a szerződés hibás teljesítésének jogkövetkezménye, ezért szavatossági igény kizárólag szerződéses jogviszonyban érvényesíthető (eBDT2010. 2315.I.).

Az I.r. felperes nem szerződő fél, igényérvényesítési jogosultsággal 2009. szeptember 14. napján a keresetlevél előterjesztésekor nem rendelkezett, ezt számára csak a 2009. december 5. napján kelt engedményezési okirat teremtette meg, másrészt a 2009. szeptember 14-én benyújtott keresetében nem szavatossági, hanem a hibás teljesítésre alapított kártérítési igényt kívánt érvényesíteni, amely igény azonban nem tekintendő szavatossági igényérvényesítésnek. A jogi képviselővel eljáró I.r. felperes szavatossági igényt a 2010. május 12. napján tartott tárgyaláson (Bács-Kiskun Megyei Bíróság 10.P.20.805/2009/20. számú jegyzőkönyv 2. oldal) érvényesített. Ehhez képest az elévülés az igényérvényesítés időpontját megelőzően akkor is bekövetkezett volna, ha a fentiekől eltérően a bíróság elfogadja az elévülés nyugvásával kapcsolatos felperesi álláspontot, miszerint 2009. év nyaráig menthető okból nem érvényesítették követelésüket.

Pf.II.20.049/2013/3.szám

A II.r. felperes arra hivatkozott, hogy 2009. nyarán szerzett tudomást az ingatlan per tárgyát képező hibáiról, ehhez képest a 2010. március 3. napján tartott tárgyaláson lépett be a perbe felperesként és terjesztette elő szavatossági igényét, ami ugyancsak a három hónapos határidőn túli igényérvényesítés.

Az elévülés nyugvását eredményező egyéb körülmény a perben nem merült fel, az elévülési idő megszakadásához vezető - a Ptk. 327. § (1) bekezdésében taxatív megjelölt - tényre (írásbeli felszólítás, a követelés bírósági úton való érvényesítése, a követelésnek megegyezéssel való módosítása, egyezség, a tartozás kötelezett részéről történő elismerése) a felperesek sem hivatkoztak, s ilyen tény bekövetkezte a peradatok alapján sem állapítható meg. Mindezek alapján a felperesek szavatossági igénye elévült.

Alapítanul kifogásolják a felperesek a másodlagos, a Ptk. 310. §-ára alapított keresetük elutasítását is. A kártérítés a hibás teljesítés további, ún. szubjektív jogkövetkezménye. A Ptk. 310. §-a értelmében a jogosult a hibás teljesítés esetén szavatossági jogainak érvényesítésén kívül kárának megtérítését is követelheti. A kártérítési felelősség megállapítása, a kártérítés mértékének és módjának meghatározása során a Ptk. 310. §-ának utaló szabálya alapján a kártérítés általános szabályait kell alkalmazni, azaz a hibás teljesítésből eredő kártérítési felelősség megállapításához a Ptk. 339. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek együttes megvalósulása szükséges. Ezek a szükségképpen elemek: a jogellenes magatartás, a kár, az okozati összefüggés, valamint a károkozó felróhatósága, bármely feltétel hiánya a kártérítésre irányuló kereset elutasításához vezet. A jelen esetben a hibás teljesítés ténye megalapozza a jogellenességet, bizonyított a kár bekövetkezése, s megállapítható az okozati összefüggés is a jogellenes magatartás, és - a rendelkezésre álló peradatok alapján legalább - a hibák kijavításához kapcsolódó ún. tapadó kár tekintetében. Az, hogy a felperesek elköltözése miatt felmerülő lakbér, mint ún. következménykár mennyiben hozható okozati összefüggésbe a hibás teljesítéssel, a rendelkezésre álló adatok alapján nem dönthető el, mindez azonban nem jelenti akadályát a kártérítésre alapított kereseti kérelem elbírálásának.

A jogszabály a szerződésszegésért való kártérítési felelősséget a szerződésszegő fél vétkességéhez köti, azaz a károkozó kimentheti magát a kártérítési felelősség alól annak bizonyításával, hogy a szerződésszerű teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Jelen esetben az alperes kellően bizonyította, hogy a hibás teljesítés nem róható a terhére.

Tény, hogy az alperes az ingatlanon nem végeztetett a tényállásban írt műszaki hibákat eredményező munkálatokat. A hibás, illetve szakszerűtlen kivitelezést végző szakemberekkel nem állt jogviszonyban, ezért azok nem tekintendők olyan közreműködőknek, akiknek a magatartását is ki kellett volna mentenie a saját

felróhatósága hiányának bizonyítása érdekében. Bizonyított az is, hogy ő maga a hibákat nem ismerte, illetve nem is ismerhette fel, hiszen azok a megállapított tényállás alapján a felperesi lakáshasználat során jelentkeztek folyamatosan, ezért a felpereseket a hibákról nem is tájékoztathatta. A felperesek maguk adták elő, hogy a teljesítést követő időszakban az ingatlan falazatán először csupán hajszálrepedéseket észleltek, a jelentősebb mértékű, a tényleges hibaokra visszavezethető repedések csak a későbbi időszakban jelentkeztek.

A perben már ismertté vált szintű repedések eltakarására önmagában a tisztasági festés nem lett volna alkalmas, ezért az alperes felróhatóságát szintén nem érinti az, hogy esetlegesen az ingatlan eladását megelőzően végzett vagy végeztetett-e falfestést. Mindezekre figyelemmel a hibás teljesítésre alapított kártérítési igény sem megalapozott.

Alappal kifogásolták viszont a felperesek az elsőfokú ítélet perköltség fizetésére vonatkozó rendelkezését. A perköltségviselés általános szabálya, hogy a pernyertes fél költségének megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni; ez alól annyiban van helye kivételnek, amennyiben a 80-83.§-ok eltérően rendelkeznek, vagy a törvény egyéb kifejezett rendelkezése a költséget a per eldöntésétől függetlenül másnak a terhére rója (Pp. 78. § (1) bekezdés).

A Pp. 80. § (2) bekezdése szerint az a fél, aki egyes perbeli cselekményeket sikertelenül végez, vagy egyes perbeli cselekményekkel indokolatlanul késedelmeskedik, avagy valamely hatánapot vagy határidőt elmulaszt, vagy más módon felesleges költséget okoz, az ebből származó költségeinek megtérítését pernyertessége esetén sem igényelheti, illetőleg az ellenfél ebből eredő költségeinek megtérítésére a per eldöntésére való tekintet nélkül kötelezhető. Az előzőekben írtak szerint nem volt ugyan akadálya annak, hogy az alperes a megismételt eljárásban terjessze elő elévülési kifogását, ugyanakkor az ezt megalapozó adatok már az alapeljárásban is rendelkezésre álltak, ezért az elévülési kifogás késedelmes előterjesztése folytán teljes pernyertessége ellenére a perköltség részbeni viselésére kötelezhető a Pp. fent hivatkozott rendelkezései alapján (BH1994. 433). Ennek figyelembevételével a peres eljárás során felmerült költségek viselése az alábbiak szerint alakul:

Az alapeljárásban az összes perérték 9 740 000 Ft (I. r. felperes 1 948 000 Ft, II.r. felperes 7 792 000 Ft), amihez igazodó eljárási illeték összege 584 400 Ft. A felperesek az eljárás ezen szakaszában teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesültek.

A megismételt eljárásban a felperesek keresetüket felemelték, kártérítésként érvényesített bérleti díj kapcsán az I.r. felperes tekintetében 1 260 000 Ft perérték (1 éves bérleti díj) alapján további 75 600 Ft, a II.r. felperes 1 200 000 Ft perértékű keresetével kapcsolatban további 72 000 Ft a felmerülő illeték összege. A megismételt eljárásban a felperesektől a bíróság a teljes személyes költségmentességet megvonta, és őket részleges 50 % arányú költségmentességben részesítette.

Pf.II.20.049/2013/3.szám

A kereset elutasítása következtében mindez azt eredményezi, hogy az alapeljárásban felmerült 584 400 Ft eljárási illetéket, valamint a megismételt eljárásban felmerült illeték 50 %-át az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet (Kmr.) 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, a további 50 %-a pedig a felpereseket terheli, azaz az I.r. felperes által fizetendő illeték összege 38 700 Ft, a II.r. felperesé pedig 36 000 Ft. A részleges költségmentesség engedélyezése esetén a mentességgel nem érintett költségek tekintetében a felet költségfeljegyzési jog illeti meg (Pp. 84. § (3) bekezdés), amely azt jelenti, hogy a fél helyett az állam előlegezi meg annak az illetéknek és egyéb költségnek az összegét is (például szakértői díj), amelyre a költségmentesség

kedvezménye nem terjed ki, de a feljegyzett illetéket és a megelőlegezett költségeket a perköltségviselés szabályai szerinti pervesztes fél köteles az eljárás végén megfizetni az államnak. Mindebből következően a felperesek nem kötelezhetők az Itv. 73/A. §-a alapján hivatalos lelet terhének készítésével az őket a pervesztességük arányában terhelő eljárási illeték megfizetésére, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének erre vonatkozó rendelkezését mellőzte.

Az alapeljárásban az állam 545 080 Ft szakértői díjat előlegezett, amelynek megfizetése a kereset elutasítása miatt a felpereseket terhelné. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság nem a perindítás időpontjára visszaható hatállyal vonta meg a felperesek költségkedvezményét, s miután e költség felmerülésekor a felperesek teljes személyes költségmentességben részesültek, ezért e szakértői díjat, mint állam által előlegezett költséget a Kmr. fentiekben hivatkozott rendelkezései alapján ugyancsak az állam viseli. A megismételt eljárásban 266 000 Ft szakértői díj merült fel, amelyet az alperes előlegezett. E szakértői költség az elévülési kifogás késedelmes előterjesztésére visszavezethetően szükségtelenül merült fel, ezért azt a Pp. 80. § (2) bekezdése alapján az alperesnek kell viselnie.

A megelőző másodfokú eljárásban a 9 740 000 Ft fellebbezési érték alapján ugyancsak 584 400 Ft másodfokú illeték merült fel. Az elévülési kifogás késedelmes előterjesztése miatt szükségtelenül lefolytatott másodfokú eljárás illetékét a Pp. 80. § (2) bekezdése alapján ugyancsak az alperes köteles megfizetni.

Az I.r. felperes 3 208 000 Ft, a II.r. felperes pedig 8 992 000 Ft erejéig bizonyult pervesztesnek a kereset elutasítása következtében. Ehhez igazodóan kötelesek az alperes jogi képviselőjével felmerült perköltségének a megfizetésére. Ennek összegét az ítéltábla - a megismételt másodfokú eljárásban csatolt megbízási szerződést a Pp. 80. § (2) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyva - a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és 4/A. § alapján határozta meg. Ennek alapján az I.r. felperest 192 278 Ft, a II.r. felperest 570 992 Ft terhelné. Ezen

- 14 -

összegekben azonban az ítéltábla elszámolta a szükségtelenül lefolytatott megelőző másodfokú eljárásban a felperesek javára megállapított másodfokú perköltség összegét, amely az I.r. felperes tekintetében 50 000 Ft, a II.r. felperes tekintetében pedig 200 000 Ft volt. Ennek alapján az I.r. felperes által fizetendő perköltség összegét - kis kerekítéssel - 142 300 Ft-ra, a II.r. felperes által fizetendőt 371 000 Ft leszállította.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség, az eljárási illeték és állam által előlegezett díj viselésére vonatkozó rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben - a per főtárgya tekintetében - helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felpereseket pervesztességük arányában kötelezte az ítélőtábla az alperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perkötségének a megfizetésére a másodfokú tárgyaláson megjelölt összegben, amely nem éri el az IM. rendelet alapján megállapítható ügyvédi munkadíj összegét és eltúlzottnak sem tekinthető.

A másodfokú eljárásban az I.r. felperes fellebbezése kapcsán 3 208 000 Ft fellebbezési érték alapján 256 600 Ft, míg a II.r. felperes fellebbezése alapján 8 992 000 Ft fellebbezési érték alapján 719 400 Ft illetékfizetési kötelezettség keletkezett. A felperesek részleges személyes költségmentességükre tekintettel a rájuk eső másodfokú eljárási illeték 50 %-át kötelesek megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak a Kmr. 13. § (2) bekezdése alapján, míg az ezt meghaladóan feljegyzett másodfokú illetéket a Kmr. 14. §-a alapján az állam viseli.

S z e g e d , 2013. április 3.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró