

A Pécsi Ítéltábla a dr. Jeky Emese ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Németh Roland ügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szavatossági igény érvényesítése és egyéb iránt indított perében aTörvényszék 2011. szeptember 18. napján kelt, számú ítélete ellen az alperes 29. és 32. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az alperest terhelő marasztalást 7.003.000,- (hétmillió-háromezer) forintra, és annak 2011. január 1-től 2013. június 30-ig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon, míg 2013. július 1-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamataira leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 175.000,- (százhetvenötezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak 560.400,- (ötszázhatvanezer-négyszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket - az illetékes adóhatóság felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes az A. Kft.-vel 2003. november 15. napján kötött vállalkozási szerződést, amelyben az A. Kft. a B. M.épülő 44 apartmanos társasház szerkezetépítési munkáinak elkészítését vállalta. Az alperes a vállalkozási szerződés megkötésével egyidejűleg megkezdte a felépítendő társasházi lakások értékesítését. Az A. Kft. 2004. szeptember 12. napján befejezte a munkálatokat, Z. Jegyzője 2005. szeptember 12. napján adta ki a használatba vételi engedélyt a teljes épületre. Az alperes 2006. január 20. napján levélben jelezte az A. Kft. felé a hibás teljesítésből eredő igényét. A lakások

értékesítése és lakások és a garázs birtokba vétele is többségében megtörtént 2006. év végéig.

A társasház első ízben 2007. augusztus 30. napján készített írásos feljegyzést a kivitelezés hibáiról, amelyet az alperesnek 2007. augusztus 31. napján adott át. 2008. március 31-én a társasház részéről ismételt feljegyzés készült a még fennálló hibákról, amelyet az alperes 2008. március 25. napján vett át. 2009. április 24-én az alperes nyilatkozatot írt alá, amelyben rögzítette, hogy a garázs összefolyási problémáival kapcsolatban a kivitelezővel szemben pert indított a... Gazdasági Bíróság előtt, illetve a hiba elhárítását többször megkísérelte saját beruházásban megoldani, de az nem járt sikerrel. Ezt követően a társasház több levelet is intézett az alpereshez, majd 2009. október 16-án E. szakértői véleményt készített a társasház állapotáról, amelyet az alperes átvett. 2010. augusztus hó 30. napján a társasház képviselője és az alperes közös helyszíni bejárást tartottak, az arról készült jegyzőkönyvet azonban az alperes utólag nem írta alá.

A felperes ezt követően a korábban eljáró E. szakértőt bízta meg a javítási munkálatok költségvetésének elkészítésével, aki a javítási költségeit 21.987.774,- forintban határozta meg.

Az A. Kft. által az alperes ellen vállalkozói díj megfizetése iránt indított perben aMegyei Bíróságsorszám alatt hozott ítéletet. A felperes 40.254.900,- forint és járulékal vállalkozó díj megfizetése iránt indított keresetét 15.602.450,- forint vállalkozói díj tekintetében találta alaposnak. Alaposnak találta ezzel szemben az alperes beszámítási kifogását hibás teljesítés miatti kijavítási költség címén 12.000.000,- forintban, árleszállítás címén 9.445.000,- forintban, és az alperes viszontkeresetét 9.700.000,- forint tekintetében kötbér címén.

Az alperes által a felperes részére értékesített ingatlanhoz tartozó társasházi közös tulajdoni részek hibásak.

Az „A” épület 2. és 3. lakások közötti csapadékvíz levezető a csatornaburkolat felett úgy ért véget, hogy a víz minden irányba szétfolyt. Ezt az alperes úgy javította, hogy a csapadékvíz kivezetőre könyöket szerelt fel.

A kerékpártároló mögött 2 db szellőzőnyílásra a felperes szereltetett fel egy-egy acélszerkezetű szellőzőrácsot, amelynek költsége 48.000,- forint volt.

Az alperes az udvarra térvilágítást tervezett, amelynek kiépítését a felperest nem igényelte. Ennek vezetékei a földből kilógnak, ezek eltávolítási költsége 2.500,- forint.

A teremgarázs feletti földem csapadékvíz elleni szigetelése nem történt meg, ez a földemen leázásokat okoz, javítási költsége 6.830.000,- forint.

A garázskapu feletti térelválasztó virágvályú magassága nem az előírásoknak megfelelő, javítási költsége 40-50.000,- forint.

A liftakna és a lépcsőház térségében a fólia nincs bevezetve az ereszcsonnában, javítása részben megtörtént, a további javítás költsége 125.000,- forint.

A felperes a 2011. február 16. napján előterjesztett keresetében 21.987.774,- forint

és annak 2011. január 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata és perköltség megfizetésére kérte az alperes kötelezését hivatkozva arra, hogy a felperes társasház tulajdonosai és az alperes között létrejött adásvételi szerződéseket az alperes hibásan teljesítette, kereseti kérelmét ezért elsődlegesen szavatosság, másodlagosan kártérítés, harmadlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén terjesztette elő.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, állította, hogy a felperes által felsoroltak egy része nem hiba, más része javításra került, az ezt meghaladó része pedig elévült igény.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 7.005.500,- forintot, és annak 2011. január 1-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 477.000,- forint perköltséget, és kötelezte a felperest 612.000,- forint, míg az alperest 288.000,- forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Az elsődlegesen szavatosság jogcímén előterjesztett kereseti kérelemmel kapcsolatban azt állapította meg, hogy a felperes a szavatossági igénye érvényesítésével elkésztett.

A másodlagosan kártérítés címén előterjesztett kereseti kérelemmel kapcsolatban az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi építész szakértői vélemény, valamint a felperes által csatolt E.okleveles mérnök szakértő által előterjesztett vélemény alapján megállapította, hogy az E. -féle szakértői vélemény 3., 5., 7., 8., 9., 10. pontjában felsorolt kivitelezés hibás, ezzel a felperes az alperes jogellenes magatartását bizonyította, a hibák javítása a felperesnek többletköltséget jelent, ezért a felperes kárát is bizonyítottan találta. Az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény alapján állapította meg a javítás költségét az 5., 8. és 10. tétel tekintetében. A 3. tétel tekintetében megállapította, hogy a hiba kijavítása megtörtént, a 9. tétel tekintetében azt állapította meg, hogy az alperes kártérítési felelőssége nem áll fenn, mivel a hiba a birtokba vételt követően azonnal felismerhető volt, és az alperes ennek kijavítását írásban nem vállalta. A 7. tétel tekintetében rögzítette, hogy az alperes külső térvilágító lámpatestek felszerelését tervezte, amelyre a felperesi társasház közösség nem tartott igényt, a bekötésre előkészített vezetékek ilyen módon a helyszínen felhasználatlanul maradtak. A peres eljárásban az alperes akként nyilatkozott, hogy ugyan vállalta ezeknek a vezetékeknek az eltávolítását, később azonban úgy gondolta, hogy ez nem az ő dolga. Miután azonban az alperes a 2007. augusztus 31-ei beadványban és a 2010. október 25-ei levelében is vállalta ennek javítását, ezért a bíróság az alperes kártérítési felelősségét e tétel tekintetében is megállapította, annak összecszerűségét mérlegeléssel 2.500,- forintban határozta meg.

Ítélete indokolásában (9. oldal 2. bekezdés közepétől 10. oldal 1. bekezdés) rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy az alperes a szavatossági igény elévülését

követően több hibára vonatkozóan is elismerést tett, így a 2007. augusztus hó 31-ei hibajegyzékben feltüntetett hibákat elismerte és vállalta azok kijavítását, átvette a 2008. március 1-jei hibajegyzéket, és 2009. április 24. napján további javítást vállalt. Az alperes a .. Megyei Bíróság előttszám alatt folyamatban volt perben az alperes a kivitelezővel szemben nagyobb részt pernyertes lett, ennek ellenére a fennálló hibákat nem javította ki. Mindezt az elsőfokú bíróság akként értékelte, hogy az alperes a felelősség alól magát kimenteni nem tudta, az ő magatartása járult ahhoz hozzá, hogy a felperesek eddig vártak az igény érvényesítésével, ezért a bíróság az alperes kártérítési felelősségét megállapította.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokait a felelősség alóli kimentés körében. Hivatkozott arra, hogy a felelősség megállapítása szempontjából nem az értékesítés, azaz a teljesítés időpontját vette alapul az elsőfokú bíróság, hanem egy jóval későbbi időpontot, az A. Kft. és az alperes között folyamatban volt per befejezését, az alperes ezt követő magatartását. Hivatkozott arra, hogy nem nyert bizonyítást a perben, hogy a beázási hiba felismerését (2006. januárját) követően 2006. december 20-áig történt volna értékesítés az alperes részéről a felperes társasház tagjai felé. Előadta, hogy 2006. januárját követően a beázási hibák nem minősültek rejtett hibának, ebben az időszakban azonban nem került sor további lakás, illetve gépkocsitároló értékesítésre. Előadta, hogy korábban a hiba rejtett hiba volt, azt az alperes sem fedezhette fel, miután pedig nyílt hibává vált, mindenki számára észlelhető volt, erre tekintettel felróhatóság nem terhelhette az alperest a lakások értékesítésének időpontjában.

A fellebbezésben az alperes kifejtette, hogy a jelen per szempontjából nem releváns az a tény, hogy a későbbiekben az A. Kft. és az alperes között folyamatban volt perben hozott ítélet ellenére az alperes nem javította ki a hibákat. Előadta, hogy a kivitelező mind a mai napig nem egyenlítette ki az ítélet alapján az alperes felé fennálló tartozását, az alperes pedig a javításhoz szükséges szabad pénzeszközökkel nem rendelkezik. Előadta azt is, hogy a kivitelező elleni perben a vízszigetelés hibájával összefüggésben csupán 3.602.450,- forint elszámolását érte el, a beszámított további 12.000.000,- forint az egyéb hibákkal kapcsolatban viselt javítási költség, 9.700.000,- forint pedig késedelmi kötbér volt.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes perköltségben való marasztalását kérte.

A fellebbezés kisebb részben, az alábbiak szerint megalapozott:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú eljárásban szerzett 17. sorszámú igazságügyi építész szakértői vélemény 14. oldalának a bíróság által feltett 4. kérdésre adott válasza alapján annyiban pontosítja, hogy az E. -féle szakértői vélemény 7. tételében feltüntetett szabadon hagyott vezetékek tekintetében az alperes részéről hibás teljesítés nem történt. A

szakértői vélemény rögzítette, hogy az udvari térvilágítás céljára kihelyezett elektromos kábeleket nem helyezték feszültség alá, a felperesi társasház tulajdonosainak kérésére maradt el az udvari térvilágítás megépítése, ezért maradtak felhasználatlanul a kiépített vezetékek, a jelenség azonban ilyen módon nem tekinthető hibának.

Az így pontosított, egyebekben helyesen megállapított tényállás alapján helytálló az elsőfokú bíróság által levont az a jogi következtetés, hogy az alperes és a felperes társasházközösség tagjai között létrejött adásvételi szerződéseket az alperes hibásan teljesítette, ezért a szerződések és a társasház alapító okirata alapján közös tulajdonba kerülő épületrészek hibájával összefüggésben az alperest kártérítési felelősség terheli.

A Ptk.310.§-a szerint szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

A Ptk.318.§ (1) alapján a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A Ptk.339.§ (1) bekezdése értelmében, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Kúria a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI.12.) PK véleményének 14. pontjában rögzítette, hogy a jogosult a Ptk. 310.§-a alapján a hibás teljesítésből eredő mindenfajta kára megtérítését követelheti. Ennek megfelelően mind a teljesítési érdek sérelmét jelentő (tapadókárok), mind az egyéb kárai (következménykárok) megtérítésére igényt tarthat. A kártérítési igény érvényesítésére nem vonatkoznak az egyes szavatossági jogok érvényesítésének szabályai.

Az alperes a vevők felé az adásvételi szerződésekben I. osztályú teljesítést vállalt, a vevők részére az I. osztályú teljesítés ellenértékét fizették meg, azonban az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői véleménnyel bizonyítottan a vevők nem I. osztályú minőségű szolgáltatást kaptak az általuk megfizetett ellenértékért, így a felperes által a perben érvényesített javítási költségből álló károk a teljesítési érdek sérelmét jelentő tapadókárnak minősülnek, amelyek érvényesítésére a felperes az általános, Ptk. 324.§ (1) bekezdése szerinti öt éves elévülési időn belül jogosult.

A magyar polgári jogban a károkozás önmagában jogellenes, ha más jogszabály az adott károkozást jogszerűnek nem minősíti, vagy a károsult a károkozáshoz hozzá nem járul.

A jogellenesség, a kár és az okozati összefüggés bizonyítottága esetén a károkozó

feladata a felróhatóság hiányának, azaz a vétlenségének a bizonyítása, sikeres kimentés esetén mentesülhet csak a kártérítési konzekvenciák alól.

Az alperesnek a Ptk. 310. illetve 318.§-a folytán alkalmazandó 339.§ (1) bekezdése alapján lehetősége volt arra, hogy bizonyítsa, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az alperes azonban a perben annak ellenére, hogy a bíróság erre figyelmeztette (3. számú jegyzőkönyv 10. oldal) az ezt alátámasztó tényeket nem jelölte meg, és bizonyítási indítványt ezzel kapcsolatban nem terjesztett elő.

Mellőzi a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásából a 9. oldal 2. bekezdés közepétől a 10. oldal 1. bekezdés végéig tartó indokokat. Az alperesnek a perben ugyanis nem azt kellett bizonyítania, hogy a fennálló hibák kijavítása érdekében mindent megtett, hanem azt, hogy a teljesítést megelőzően, a hibátlan teljesítés érdekében járt el úgy, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

E. szakértői véleményének 7. pontjával kapcsolatban az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény alapján megállapítható, hogy e körben hibás teljesítés az alperest nem terheli, a térvilágítás kiépítésének elmaradása a felperes társasház közösség döntése alapján történt. Hibás teljesítés hiányában a javítási költség kártérítésként való megfizetésére sem kötelezhető az alperes, ezért e tétel vonatkozásában az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a másodfokú bíróság a keresetet elutasította.

A késedelmi kamat mértéke a Ptk. 301.§ (1) bekezdésének a 2013. évi XXXIV. tv. 14.§ (10) bekezdés d) pontja alapján módosított rendelkezése alapján módosult.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben írtak szerint változtatta meg.

Az alperes fellebbezése gyakorlatilag teljes egészében sikertelen volt, ezért köteles viselni az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján.

Ugyancsak a sikertelen fellebbezés folytán, a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes a felperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének viselésére, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

P é c s, 2013. október 10.

. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi
Tünde s.k. bíró