

A Kúria a személyesen eljáró I.r., a dr. Simon Zoltán ügyvéd által képviselt II.r. és III.r., a személyesen eljáró IV.r. és V.r., a dr. Simon Zoltán ügyvéd által képviselt VI.r. és VII.r., a személyesen eljáró VIII.r. és IX.r. felperesnek a dr. Kozma Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen hibás teljesítés megállapítása iránt a Soproni Városi Bíróság előtt P.20.674/2009. szám alatt indult, és a Győri Törvényszék 2.Pf.20.269/2012/4. számú ítéletével befejezett perében az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a II.r. és a III.r. felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 32.000 (Harminckettőezer) forint, valamint a VI.r. és a VII.r. felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 45.000 (Negyvenötezer) forint felülvizsgálati eljárás költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes egy korábban katonai legénységi épület részbeni lebontásával és átépítésével hozott létre egy 36 lakásos épületet. A lakásokat adásvételi szerződéssel értékesítette. Az adásvételi szerződésekben pontosan körülírták az értékesített lakások műszaki tartalmát.

A felperesek és további ingatlan tulajdonosok, akik az alperestől vásárolták a lakásokat, az észlelt hibák miatt helyszíni szemlét kértek, melyre 2009. február 29-én került sor. A felperesek 2009. április 29-én felszólították az alperest különböző hibák kijavítására, melyre nem került sor.

A II.r.-III.r. felperesek tulajdonában álló ... számú ún. ... jelű, illetve a VI.r.-VII.r. felperesek tulajdonában álló ... számú, ún. ... jelű lakásokban vizesedés, penészesedés volt tapasztalható. A ferde felületek, szerkezetek, továbbá a konstruktív szerkezetek és szerelt szerkezetek csomópontjai a tető- és padlástéri ferde és

vízszintes fal szerelt szerkezeteinek burkolata, a gipszkarton építőlemez nem felel meg az adásvételi szerződés 14. pontjában foglalt műszaki tartalomnak. A hibák kijavíthatók, a javítás kalkulált költsége az ...-as lakásnál 1.043.916 forint + ÁFA, azaz 1.300.000 forint, az ...-es jelű lakásnál 1.442.176 forint + ÁFA, azaz 1.800.000 forint.

Több lakástulajdonos felperesként szavatossági igényt érvényesített az alperessel szemben. Több felperes vonatkozásában a per megszűnt.

A II.r. és a III.r. felperések keresetükben elsődlegesen szavatosság, másodlagosan kártérítés jogcímén 1.300.000 forint, a VI.r. és a VII.r. felperések elsődlegesen szavatosság, másodlagosan ugyancsak kártérítés jogcímén 1.800.000 forint megfizetésére kérték kötelezni az alperest. A lakásaik hibáira tekintettel a penészesedéssel, vizesedéssel összefüggő, majd a per tartama alatt ismertté vált tűzgátló gipszkarton hiánya miatti igényeket érvényesítettek. A kereseti kérelmeiket szakértői véleményre alapították.

Az V.r., valamint VIII.r. és IX.r. felperések kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2009. február 20-án felvett jegyzőkönyvben írt hibák kijavítására. A kijavítás költségét nem jelölték meg, bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő.

Az alperes ellenkérelmében a felperések keresetének elutasítását kérte. A II.r.-III.r., valamint a VI.r.-VII.r. felperések vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a követelésük elévült. Az alperes a hibák kijavítását nem vállalta. Előadta, hogy a kijavítást nem tudja elvégezni, ahhoz alvállalkozókat kellene igénybe vennie. Az V.r., a VIII.r. és IX.r. felperések keresetét hibás teljesítés, illetve a kár bekövetkeztének hiányában kérte elutasítani.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a II.r. és a III.r. felperéseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.300.000 forint, a VI.r. és a VII.r. felperéseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.800.000 forint javítási költséget valamint a perköltséget, míg ezt meghaladóan az V.r., VIII.r. és a IX.r. felperések kereseti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a lakásokban vizesedés, penészesedés tapasztalható, a térhatároló szerkezetek hibásan kerültek kialakításra, a rétegrendek sem a jogszabálynak, sem az építési engedélynek nem felelnek meg. Az alperes elévülési kifogásával szemben kifejtette, hogy a II.r. és a III.r. felperések ugyan 2006. január 18-án vásárolták meg az ingatlant, azonban abba csak 2008-ban költöztek be, és 2009-ben szembesültek az ingatlan hibáival. A VI.r. és a VII.r. felperések 2006. március 31-én

vásárolták meg a lakást, 2007. őszén költöztek be, és 2008-ban tapasztalták a hibákat. A bíróság a szavatossági igény kapcsán rámutatott, hogy az igényérvényesítési határidő a hiba felismeréséig nyugodott. Arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek a hibát (a hiba okát) 2009. február 20-án ismerték fel, így ehhez képest a 2009. májusi keresetindításuk a jogvesztő határidőn belül megtörtént. Rámutatott arra is, hogy a kijavítás költségét a felperesek alappal igényelhetnék, a bírói gyakorlat szerint ugyanis, ha a jogosult a kötelezettől kijavítást nem várhat, a kötelezett a javítási költség megfizetésére kötelezhető.

Az elsőfokú ítélet értelmében szavatossági igény és a kártérítés a jogosult választása alapján egymás mellett, párhuzamosan érvényesíthető jogkövetkezménye a hibás teljesítésnek. Annak sincs akadálya, hogy a jogosult kártérítés címén igényt tartson a hibás dolog kijavítási költségeinek megtérítésére. A kártérítési igény érvényesítésére 2010. május 27-én került sor, azaz az öt éves elévülési időn belül. Az alperes már 2009. februárjától tisztában volt azzal, hogy az ingatlanok vonatkozásában hibák merültek fel, azonban kísérletet sem tett a hibák kijavítására, így nem lehetett megállapítani, hogy a hibátlan teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Az elsőfokú bíróság az V.r., a VIII.r., és a IX.r. felperesek keresetét bizonyítottság hiányában utasította el.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Nem találta megalapozottnak az alperes lényeges eljárási szabálysértésre történt hivatkozását, mivel azt állapította meg, hogy a költségkedvezményrel kapcsolatos késedelmes döntés az ügy érdemi elbírálására nem volt kihatással, emiatt a feleket sérelem nem érte. Aggálytalannak tekintette a szakértői véleményt, és az elévülés vonatkozásában is egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtettekkel. Rámutatott arra is, hogy helytelenül hivatkozott az alperes arra, hogy a felperesek először alacsonyabb összegű igényt érvényesítettek, és csak később emelték fel követelésüket, így igényük a keresetfelemeléssel érintett részében elévült, mivel az elévülés az igény érvényesíthetőségére vonatkozik nem pedig annak megszerzésére.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a felperesi kereseti kérelem teljes elutasítását kérte. Kifogásolta, hogy a felpereseket az elsőfokú bíróság a tárgyalás berekesztését megelőzően részesítette illetékfeljegyzési jogban. E körben utalt arra, hogy a másodfokú bíróságnak a relatív hatályon kívül helyezési okok vonatkozásában tett okfejtése nem helytálló, mivel az eljárási szabálysértés az ügy érdemi elbírálására jelentős kihatással volt, hiszen ebben az esetben a

felperesek legfeljebb az eredeti kereseti követelésük, azaz 150.000 forint erejéig lehettek volna pernyertesek.

Szerinte tévesen rögzítette a bíróság az ítéletében, hogy a hiba felismerésére azt követően került sor, hogy a felperesek a penészesedés megszüntetése érdekében végzett tevékenysége eredménytelen maradt. Helyesen az állapítható meg, hogy a II.r. és a III.r. felperesek már 2009. januárjában míg a VI.r. és a VII.r. felperesek 2008. januárjában felismerték a lakások hibáit, azaz a falak penészesedését és vizesedését. Így szavatossági jogaik érvényesítésére nyitva álló határidő legkésőbb 2009. április 30. napján lejárt, azaz a 2009. május 20. napján benyújtott keresetlevelük elkészt. Érvelése értelmében tévesen jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az elévülés a hiba okának felismeréséig nyugszik. A bírói gyakorlatnak megfelelően a szavatossági igény érvényesíthetőségének elévülési határideje a hiba felismeréséig, nem pedig a hiba okának a megismeréséig nyugszik.

Előadta továbbá, hogy mind az elsőfokú-, mind a másodfokú bíróság tévesen vizsgálta a tűzgátló gipszkarton vonatkozásában előterjesztett szavatossági igényeket. A szakértő a tűzgátló gipszkarton lemezek hiányosságait nem hozta okozati összefüggésbe a felperesek által megjelölt hibajelenséggel. Mindebből következik, hogy a tűzgátló lemezek hibái elkülönülnek a felperesek által a perben érvényesített hibáktól, ennél fogva a jogerős ítélet indokolása jogszabálysértő, hiszen a tűzgátló lemezek hiányosságai nem előidézői a penészesedésnek. Az ingatlanok megvásárlására 2006. január 16-án, illetve 2006. március 31-én került sor. A Ptk. 308/A. § (1) bekezdése szerinti szavatossági igények jogvesztő határideje a II.r.-III.r. felperesek tekintetében 2011. január 16-án, míg a VI.r.-VII.r. felperesek esetében 2011. március 31-én lejárt, tehát a felperesek a tűzgátló lemezek hiányosságaiból eredő igénye a keresetfelemelés 2011. a október 27-i időpontjára tekintettel 171.648 forint, illetőleg 521.521 forint összegben nem érvényesíthető.

Kifogásolta továbbá, hogy a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontja szerint a felperesek kötelesek lettek volna szavatossági igényként elsősorban kijavítást kérni, ezzel szemben keresetükben javítási költséget érvényesítettek. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges kereseti kérelmének adott helyt, ekként a kártérítési igény vonatkozásában az ítélet pusztán a bíróság véleményét tükrözi, azonban a Ptk. 310. § szerinti kártérítés feltételei nem álltak fenn, a kimentés körében a bíróság nem állapíthatta volna meg, hogy nem úgy járt el ahogyan az általában elvárható.

A II.r.-III.r., valamint a VI.r. és VII.r. felperesek

felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti relatív hatályon kívül helyezési okok bekövetkezését csak abban az esetben lehet megállapítani, ha olyan lényeges eljárási szabálysértés történt az elsőfokú eljárás során, amely garanciális okokból az eljárás megismétlését teszi szükségessé. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozottakkal szemben az illetékeljegyzési jog engedélyezése iránti kérelem késedelmes előterjesztése és arról a tárgyalás berekesztését megelőzően történt döntéshozatal nem tartozik abba a körbe, ami az ügy érdemi elbírálására kihatással lévő eljárási szabálysértés körébe vonható. Ezt az értelmezést, támasztja alá, hogy a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 16. § és 16/A. §-a értelmében az illetékeljegyzési jogot engedélyező határozat ellen az ellenérdekű fél nem is jogosult fellebbezést előterjeszteni (BH 2001/535.).

A perbebocsátkozást követően a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítására nem kerülhet sor, így téves a felülvizsgálati kérelem azon hivatkozása, hogy az illetékeljegyzési jog késedelmes előterjesztése folytán a bíróságnak a felemelt kereseti kérelmet az ítéletben el kellett volna utasítania. Az Itv. 74. § (2) bekezdése értelmében ilyen esetben az illeték mulasztási bírság kiszabásának terhe melletti pótlólagos lerozására, vagy költségkedvezmény esetén a feljegyzett illetékről való rendelkezésre kerülhet sor, erre hivatkozással viszont a kereseti kérelem érdemben nem utasítható el.

A penészesedési hibák vonatkozásában megalapozatlanul hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a felperesek igényérvényesítése elkésztett. A Ptk. a szavatossági igények érvényesítésére elévülési és jogvesztő határidőket határoz meg, amelyek egyaránt a teljesítéskor kezdődnek. A szavatossági elévülési határidők számítására - a I. számú Polgári Gazdasági Elvi Döntés I. pontjában foglaltak szerint - az elévülés általános szabályai az irányadók. Ennek megfelelően a szavatossági igények elévülése a Ptk. 326. § (2) bekezdésének és 308/A. § (1) bekezdésének helyes értelme szerint nyugszik akkor, ha a jogosult a követelést menthető okból nem tudja érvényesíteni, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva az elévülési határidőn 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, terjedelmét, jelentőségét és következményeit is. Az elévülés nyugvásának megszűnése ugyanis csak akkor következhet be, ha a jogosult a követelése érvényesíthetőségének helyzetébe került.

A szavatossági igény érvényesítéséhez szükséges tényeket a jogosult bizonyos esetekben már a hiba jelenség egyszerű észlelésekor további vizsgálódás nélkül is maradéktalanul megismerheti. Más esetekben viszont ehhez az is szükséges, hogy szakember bevonásával vizsgálja meg azt, hogy az adott hibajelenséget mi idézte elő, és így megállapítsa a hiba terjedelmét, jelentőségét és következményeit. A szükséges szakmai vizsgálatra szakértő megbízásával kerülhet sor. Ilyenkor az elévülés mindaddig nyugszik, ameddig a szavatossági igény érvényesítéséhez szükséges adatokat a jogosult a szakértő tájékoztatása, illetőleg a beszerzett szakértői vélemény alapján meg nem ismeri.

Tévesen hivatkozott az alperes felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a II.r. és a III.r. felperesek legkésőbb 2009. január 31. napján, míg a VI.r. és a VII.r. felperesek legkésőbb 2008. január 31. napján felismerték a lakások hibáit. Ahogyan arra a jogerős ítélet is rámutatott, az a körülmény, hogy 2008. illetőleg 2009. év során a felperesek a lakásokban enyhe penészesedést tapasztaltak, nem jelenti egyúttal azt is, hogy a hibát felismerték. Az 1/2012. (VI.21.) PK vélemény 11. pontjában adott iránymutatásra is figyelemmel a konkrét esetben megállapítható, hogy a hiba felismerésére azt követően került sor, hogy a penészedés megszüntetése érdekében végzett tevékenység nem vezetett eredményre, azaz a garanciális bejárás időpontjában. A felperesek ugyanis csak ezen időpontban lehettek abban a helyzetben, hogy valamennyi ismeret birtokában alappal következtessenek arra, hogy az általuk észlelt penészesedési hiba oka a nem megfelelő szigetelésre vezethető vissza.

A tűzgátló gipszkarton vonatkozásában előterjesztett szavatossági igényekkel összefüggésben arra helyesen mutatott rá az alperes a felülvizsgálati kérelmében, hogy a szavatossági igényt csak a szolgáltatott dolog olyan hibái miatt lehet kellő időben érvényesítettnek tekinteni, amely a keresetlevélben megjelölt kellékhányt előidézte. Ha a jogosult a szavatossági igényét a dolognak a megjelölt kellékhány szempontjából elkülönülő része tekintetében érvényesíti, ezzel a szavatossági igény a dolog egyéb részeire nem tekinthető érvényesítettnek (I. számú Polgári Gazdasági Elvi Döntés IV. pont). Miután a tűzgátló lemezek hibái valóban elkülönülnek a felperesek által a keresetlevélben

érvényesített penészesedéssel összefüggő hibáktól, így az eredeti kereseti kérelem előterjesztése e kellékhány vonatkozásában nem minősül a szavatossági igény érvényesítésének. A tűzgátló gipszkarton hibáit a perben kirendelt szakértő vizsgálatai tárták fel, e hibák tekintetében a felperesek a szakértői vélemény megismerésével kerültek igényérvényesítésük helyzetébe. Ehhez képest a tűzgátló gipszkarton vonatkozásában előterjesztett szavatossági igényük csak a 2011. október 27-i keresetfelemelésükkel tekinthető előterjesztettnek. Miután csak a szakértői vélemény megismeréséig nem voltak az igényérvényesítés helyzetében, a szakértői vélemény megismerésétől mint az akadály megszűnésétől számított három hónapon belül viszont nem érvényesítették igényüket, ezért a szavatossági igény e hibák vonatkozásában valóban elkészt.

Ennek ellenére nem jogsértő a jogerős ítélet tűzgátló gipszkarton javítási költségével kapcsolatos rendelkezése, tekintettel arra, hogy a felperesek másodlagosan kártérítés jogcímén terjesztették elő igényüket az alperessel szemben. A kártérítés a hibás teljesítés további szubjektív jogkövetkezménye. A hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítésére nem vonatkoznak a szavatossági jogok érvényesítésére megszabott határidők (1/2012. (VI.21.) PK vélemény 14. pont, és I. számú Polgári Gazdasági Elvi Döntés III. pont). A felperesek másodlagos jogcímű kereseti kérelmükben tapadókár iránti igényt érvényesítettek arra hivatkozással, hogy kárukat maga a szolgáltatás hibája jelenti. Miután a Ptk. a teljes kártérítés elvét követi és a megtéríthető károk körét illetően nem tartalmaz semmiféle korlátozó rendelkezést, a jogosult a Ptk. 310. §-a alapján a hibás teljesítésből eredő mindenfajta kára megtérítésére igényt tarthat. A Ptk. 355. § (2) bekezdésének e vonatkozásban irányadó rendelkezése szerint a kárt elsődlegesen pénzben kell megtéríteni, így a javítási költségnek megfelelő mértékű kártérítési igény megalapozott.

Tévesen hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy a felperesek a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja szerinti második lépcsős szavatossági jogok érvényesítésére csak olyan előfeltétel mellett lettek volna jogosultak, melyet a perben nem bizonyítottak. A Ptk. 306. § (3) bekezdése értelmében abban az esetben, ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, a jogosult a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja, vagy mással kijavíttathatja. Az alperes a 33. számú jegyzőkönyv 3. oldalán egyértelmű nyilatkozatot tett arra, hogy kijavítást nem vállal, így a javítási költség megtérítése iránti igényérvényesítésének akadálya nincsen, a jogosult felperesek a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján ezen igényüket szavatossági jogként érvényesíthették (1/2012. (VI.21.) PK vélemény 8. pont).

Megalapozatlanul hivatkozott az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy a Ptk. 310. §-a szerinti kártérítés feltételei nem álltak fenn. A fentiek szerint a tűzgátló gipszkarton hibája vonatkozásában kellett csupán a másodlagos, kártérítés megfizetése iránti jogcímen vizsgálni az alperes felelősségét, a vizesedéssel, a penészesedéssel összefüggő hibák tekintetében ugyanis a felelősségének alapja a felperesek megalapozott és megfelelő határidőben érvényesített szavatossági igénye volt. A tűzgátló gipszkarton hiányával összefüggésben jogszabálysértés nélkül jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes a felelősség alól magát kimenteni nem tudta, tekintettel arra, hogy a felek közötti szerződés műszaki tartalma szerint a teljesítésnek erre is ki kellett volna terjednie. Az alperes annak ellenére, hogy e hibát is felismerték a felperesek, a hiba orvoslása érdekében nem tett lépéseket. Az a hivatkozás, hogy nem építőipari szakszervezet, a kimentésre alkalmatlan, így az alperes kártérítési felelősségének megállapítása nem jogszabálysértő.

A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte az alperest a II.r. és a III.r., valamint a VI.r. és a VII.r. felperesek javára - ÁFA-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló - felülvizsgálati eljárási költségük megfizetésére.

Budapest, 2014. február 06.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró