

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Koppány Ügyvédi Iroda dr. Koppány Tibor ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I.r., II.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) II.r. felpereseknek a Dr. Kóty Csaba ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve(I.r. alperes címe) I.r., II.rendű alperes neve(II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen hibás teljesítésből eredő árleszállítás, illetve kártérítési igény érvényesítése iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2014. január 10-én kelt 5.P.20.297/2009/176. számú ítélete ellen a felperesek által 177. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 286.000 (kétszáznyolcvanhatezer) Ft + áfa másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 992.000 (kilencszázkilencvenkétezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k l á s

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és a felpereseket marasztalta az állam javára 744.000 Ft le nem rótt kereseti illetékben.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az alperesek tulajdonában állt a Sz. I. út szám alatti ingatlan, amelyre ikerház építését határozták el. Az általuk elkészített tervekre az építésügyi hatóság 2002 júliusában adott építési engedélyt, ami 2002. július 16-án jogerőre emelkedett.

A hatósági engedély alapján az ikerházat megépítették és arra az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt a 2003. május 6-án jogerőre emelkedett határozatával adta meg.

2004. február 25-én a peres felek között bérleti szerződés jött létre a Sz. I. út szám alatti ingatlanra. Az alperesek mint bérbeadók 2004. május 13-án adták birtokba a felperesi bérlők részére az ingatlant. Mivel a felperesek az ingatlant meg akarták vásárolni és a tetőtér beépíteni, megbízták Cs.Gy. építészsakértőt, vizsgálja meg, hogy a tetőtér beépítésre alkalmas-e.

A felperesek megbízása alapján Cs. Gy. 2005. június 20-án terjesztette elő szakvéleményét, amelyben megállapította, hogy a tető szakszerűtlenül kivitelezett, a faszerkezet gomba- és lángmentesítése elmaradt. Rögzítette a szakértő azt is, hogy az ácskapcsok hiányoznak, hibásak a talpszelemenek, és a kivitelező által beépített tetőcsavar is kevés. Rögzítette a szakértő azt is, hogy a pince és a pince feletti falakon kisebb repedések észlelhetők.

2005. július 28-án kötöttek a peres felek adásvételi szerződést a felperesek által bérelt Sz., I. út szám alatti ingatlanra, annak vételárát 31.000.000 Ft-ban határozták meg. A felperesek nyilatkoztak a szerződésben, hogy az ingatlan műszaki állapotát ismerik, az alperesek mint eladók pedig vállalták, hogy a lakóépület három darab utcafronti nyitható ablakát háromkamrás A. típusú ablakra kicseréltetik saját költségükön, a teljes vételár kifizetésétől számított 60 napon belül, ugyanezen határidő alatt vállalták - szintén saját költségükön -, hogy a tető szellőztetését megoldják, lambériába szellőzőszalag beépítésével. Rögzítették azt is, hogy az ingatlan tényleges birtokba adása már 2004. május 13-án megtörtént. 2005. november 14-én a vételárát illetően a felek az adásvételi szerződést módosították, végül is a felperesek a teljes vételárát csupán 2008 áprilisában fizették meg az alperesek részére.

2006 tavaszán a felperesek szóban közölték az alperesekkel, hogy a lakóépületben repedéseket észleltek, így a nappali szobában, a gyermekszobában, és a garázsban. Tájékoztatták az alpereseket arról is, hogy a szikkasztó is hibás, a csapadékvíz elvezetése problémás.

2007. november 26-án Sz. L. statikus szakvéleményt készített, az épület süllyedéséből adódó repedések pontos okát azonban nem tudta megállapítani, ezért szakvéleményében további megfigyelést tartott szükségesnek.

Ilyen előzmények után a II.r. alperes felajánlott 500.000 Ft-ot a felpereseknek a lakóépület hibáinak ellentételezéseként, amit azonban a felperesek nem fogadták el.

2008. április 21-én a felperesek ismételt megrendelésére Cs. Gy. újabb szakvéleményt készített. Ezen szakvéleményében a helyszínen tapasztaltak alapján rögzítette, hogy repedések alakultak ki a garázskapu mellett a garázs teherhordó falán, a garázsfödémén, a külső homlokzatokon, a garázs feletti falakon, az előtérben, a fürdőben, és a nappaliban. Mindezek mellett megállapítható, hogy hibás a vízelnyelő is, továbbá a pincei aljzat betonozása szakszerűtlenül került kialakításra a pincefal és a garázsfödém sem tekinthető megfelelő merevségűnek. Rögzítette a szakértő, hogy a tetőszerkezet is szétcsúszott. Becsléssel a szükséges javítási költséget 5.350.000 Ft-ban határozta meg.

2009. január 8-án készített Cs. Gy. egy részletes költségvetést a javítási munkákra, ennek összegét a tételes kimunkálás alapján bruttó 10.866.272 Ft-ban állapította meg.

A felperesek 2009. február 12-én előterjesztett keresetükben Cs. Gy. 2008 áprilisi szakvéleménye alapján árleszállítás címén 12.400.000 Ft-ban kérték az alperesek egyetemleges marasztalását, majd 2013. október 8-án másodlagos keresetként

kártérítés iránti igényt terjesztettek elő, keresetük összecszerűségének változatlanul hagyása mellett.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Arra hivatkoztak, hogy a felperesi igény elévült, ugyanis 2008 áprilisában már a felperesek ismerték a perbeli ingatlan hibáit, ennek ismeretében fizették ki a felperesek a teljes vételárat. A II.r. alperes 2007 őszén 500.000 Ft-ot felajánlott vételár-leszállításként a felpereseknek, akik ezt nem fogadták el. Ezt követően már nem folytak a felek között tárgyalások a felperesek által állított hibás teljesítés vonatkozásában. Mindezek alapján tehát állításuk szerint a felperesek elkéstek az igény érvényesítésével.

Érdemben a hibás teljesítés tényét is vitatták.

Az alperesek elévülési kifogására tekintettel a felperesek mindenekelőtt kiemelték az elévülés nyugvását. Állították, hogy miután a felmerült hibák okát, terjedelmét nem tudták feltárni, ez a tény az elévülés nyugvását eredményezte. Hivatkoztak arra is, hogy a 2008 áprilisi szakvélemény után tovább kellett figyelni az épület állagromlását és a felek között még 2008 őszén is tárgyalások folytak az alperesek hibás teljesítése miatt, ugyanis ekkor ajánlott fel a II.r. alperes 500.000 Ft-ot a felperesek számára. 2009. januárjában döntöttek ilyen előzmények után a perindítás mellett. Miután a hibák csupán szakaszosan derültek ki, így nyilvánvaló, hogy a végleges állapot kialakulásáig az elévülés nyugvása megállapítható.

Az elsőfokú bíróság a keresetet nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság az alperesek elévülési kifogására tekintettel mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a felperesi igényérvényesítés határidőben történt-e.

A szavatossági igény körében a Ptk. 308. § (1) bekezdését, 308/A. §-át és 326. §-át vizsgálta. Rögzítette, hogy a perbeli lakóépületre a kötelező jótállási idő három év. A felperesi szavatossági igény elbírálása során figyelemmel volt az elsőfokú bíróság a 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BKM együttes rendeletnek a kötelező alkalmassági időre vonatkozó előírásaira, továbbá az 1/2012. (VI. 21.) PK véleménynek az elévülés nyugváásával kapcsolatos megállapítására.

A felperesi nyilatkozatokból megállapíthatóan a felperesek 2006 tavaszán észlelték a repedéseket a falakon, majd a 2008 áprilisában elkészült Cs-féle szakvélemény már mindazon hibákat tartalmazta, amire a felperesek keresetüket alapították.

Magának a hibának a felismerését jelenti az a tény, hogy a felperesek tudtak az épület süllyedéséről, így a felperesek határidőben 2008 augusztusig érvényesíthették volna igényüket. Miután az igény érvényesítése csupán 2009. február 12-én történt meg, így nyilvánvaló, hogy a felperesek a szavatossági igény érvényesítésével elkéstek. Mindezeket túl a Ptk. 327. § (1) bekezdése szerinti elévülés megszakadása sem volt megállapítható.

Ami a felperesek kártérítés iránti igényét illeti, az igény érvényesítésével kapcsolatosan az elsőfokú bíróság a Ptk. 324. § (1) bekezdése és 326. § (1) bekezdése előírásait vizsgálta. Megállapította, hogy az elévülési határidő a

kártérítési igény vonatkozásában 2005 júliusában, az adásvételi szerződés megkötésével kezdődött és az a hibajelenség felismeréséig nyugodott. Az akadály megszűnésétől számított egy éven belül lehetett volna határidőben a kártérítési igényt érvényesíteni, ez pedig 2009 áprilisa, a felperesek azonban csupán 2013. október 8-án terjesztették elő másodlagos keresetüket kártérítés jogcímén, így ezen igény érvényesítésével is elkéstek.

Miután tehát a felperesi igény elévült, ezért a keresetet ezen okból kellett elutasítani.

A perköltségről történő döntés során az elsőfokú bíróság Pp. 78. § (1) bekezdésének a rendelkezésén túl a Pp. 80. § (2) bekezdését is alkalmazhatónak találta.

A perben lefolytatott bizonyítási eljárás költségeiből a felperesek előlegeztek 540.594 Ft szakértői díjat, míg az alperesek e címen mindössze 195.000 Ft-ot előlegeztek. Az alperesek részére járó ügyvédi munkadíjba beszámította az elsőfokú bíróság a felperesek által előlegezett szakértői díjat, ugyanis az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján 540.000 Ft-ban állapította meg. A felpereseknek tehát csupán az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 744.000 Ft illetéket kell az állam részére megfizetni a Pp. 80. § (2) bekezdésére figyelemmel.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést.

Elsődlegesen a keresetnek helyt adást, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését kérték.

Mindenekelőtt azért sérelmezték keresetük elutasítását, mert az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítás lefolytatását indokolatlanul mellőzte. Igényük megalapozott elbírálásához ugyanis újabb szakértő kirendelése lett volna szükséges, amit indítványoztak is.

Sérelmezték azt is, hogy az alpereseket az elsőfokú bíróság vezette rá az elévülési kifogás előterjesztésére.

Fenntartották a 2013. november 4-i előkészítő iratukban foglaltakat. Kiemelték, hogy tanúk kihallgatására is tettek indítványt az alperesekkel folytatott tárgyalásokra, ezt az elsőfokú bíróság mellőzte és ennek indokát sem adta. Állították, hogy az elsőfokú ítélet tényállása iratellenes, ugyanis 2008 nyarán a tetőszerkezet javítását az alperesek finanszírozták, tehát a Cs-féle szakvéleményt követően volt a felek között egyeztetés, az abban rögzített hibákat illetően.

Álláspontjuk szerint a 2009. január 8-i költségvetés az, amivel a felperesek egyáltalán abba a helyzetbe kerültek, hogy káruk összegét megismerhették, és igényük ténybeli alapját és összepszerűségét is meghatározhatták. Nyilvánvaló, hogy ezen időponthoz képest terhükre a késedelmes igényérvényesítés nem állapítható meg. Kiemelték azt is, hogy a rendelkezésre álló szakvélemények csupán találgatásokat tartalmaznak a hiba okát illetően, feltárás hiányában ugyanis a hiba oka meg sem állapítható. Kiemelték azt is, hogy a 2007-ben felkért statikus javasolta, hogy további egy évet várjanak annak érdekében, hogy megállapítható legyen, hogy a ház falazatának a repedés megáll-e vagy sem. Álláspontjuk szerint

ez a statikusi javaslat is az elévülés nyugvását eredményezte. Utaltak arra, hogy 2008 őszén is történtek javítások az alperesek részéről, ugyanis az ekkor végzett tetőjavítás ács munkadíját az alperesek fizették ki.

Az alperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Kellő alap nélkül sérelmezték a felperesek fellebbezésükben, hogy a további szakértői bizonyítást az elsőfokú bíróság mellőzte.

Tekintettel arra, hogy az alperesek elévülési kifogást terjesztettek elő, nyilvánvalóan elsődlegesen azt kellett vizsgálnia az elsőfokú bíróságnak, hogy a felperesek igényüket határidőben érvényesítették-e vagy sem, ugyanis a Ptk. 325. § (1) bekezdésének a rendelkezése folytán az elévült követelés bírósági úton nem érvényesíthető. Ebből következően, ha az igény elévülése megállapíthatóan közömbös, hogy a felperesek által állított hibák javításának mi a módja, illetve milyen összegben határozható meg a felperesek által kért árleszállítás mértéke. Nem ad alapot az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására az a fellebbezési hivatkozás sem, hogy az alpereseket az elsőfokú bíróság „vezette rá” az elévülési kifogás előterjesztésére. Az elsőfokú bíróság 3. sorszám alatti 2009. február 16-án kelt végzésének 1. pontja kifejezetten felhívta a felperesek figyelmét a szavatossági határidőkre. A felpereseknek tehát lehetőségük lett volna ezen figyelemfelhívásra tekintettel másodlagos jogcímként a kártérítés megjelölésére, ami ezen időpontban még nem évült el, a felperesek azonban ezt nem tették.

A felperesek fellebbezésében hivatkozott és általuk 166. sorszám alatt előterjesztett 2013. november 4-i előkészítő iratukkal kapcsolatosan a másodfokú bíróság csupán kiemeli, hogy ezen iratban a hiba jelentkezését illetően tett felperesi tényelőadás ellentétes a 4/F. alatti előkészítő iratban előadottakkal, a II.r. felperes 11. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben és az I.r. felperes 13. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatával. A felperesi előkészítő irat, illetve a felperesek személyes nyilatkozata szerint a hibát - a lakóépület falazatának repedéseit - 2006-ban észlelték, és ezt igazolja az általuk felkért Cs. Gy. által készített szakvélemény, továbbá a szakértő 25. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben rögzített előadása. Önmagában az, hogy a perben eddig rendelkezésre álló szakvélemények a süllyedés okát nem tisztázták, a hiba ismeretét nem zárja ki. Ennek a kérdésnek csupán a javítás módját illetően van jelentősége, ugyanis a felperesek által felkért Cs. Gy-féle szakvélemény, illetve a perben 79. sorszám alatt lévő Dr. B. L szakvéleménye közötti alapvető különbség az, hogy a perszakértő - vizsgálva Cs. Gy-féle magánszakvéleményt - azt a megállapítást tette, hogy a 2008 áprilisi szakvéleményben rögzített hibaelhárítással túlnyomórészt egyetért, azzal, hogy álláspontja szerint alaptörés nem állapítható meg, ezért mutatkozik eltérés a helyreállítás és annak költségeit illetően a két szakértői véleményben foglaltak között. A felperesek által a 166. sorszám alatt előterjesztett előkészítő iratban hivatkozott felek közötti egyeztetést a felperesek nem bizonyították, az a hivatkozásuk pedig (167. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv), hogy a 2008-ban végzett tetőmunkálatok költségét az ács részére az

alperesek fizették ki, közömbös. Ebben a körben szükségtelen volt az ács meghallgatása, ugyanis a felpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy az ács által elvégzett munka az alperesek szerződésben vállalt tetőjavítását meghaladó egyéb, későbbi egyeztetés eredményeként elvégeztetett olyan tetőjavítási munka, ami a felpereseknek a hibás teljesítést illető igényeinek a felek közötti későbbi egyeztetése okán merült fel. Azt, hogy ilyen egyeztetések történtek, a felperesek P. E. tanú vallomásaival nem bizonyították, ugyanis a tanú vallomásában a felperesi előadáshoz képest is eltérő nyilatkozatot tett, amikor állította, hogy a lakóépületben a repedések 2007-ben jelentkeztek (4/F. alatti előkészítő irat, 11., és 13. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvek). Egyebekben a felperesek fellebbezésükben is hivatkozott előkészítő iratában foglaltakkal szemben a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú ítéletnek a helyes indokaira utal.

Nem osztotta maradéktalanul a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a kártérítési igény elévülése körében felhozott indokait. Az elsőfokú ítélet szerint az elévülési határidő kezdete a felek közötti adásvételi szerződés megkötésének az időpontja, azaz 2005. július 28. napja. Ezek szerint az elévülési határidő 2010. július 28-án járt le. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben azt állapította meg, hogy a felperesek 2009 áprilisáig érvényesíthették volna igényüket, amit csupán 2013. október 18-án terjesztettek elő. Az tény, hogy az elévülés nyugvása az elévülési határidőt meghosszabbítja az esetben, ha az elévülési idő még nem telt el, a követelés egy éven belül érvényesíthető abban az esetben is, ha az elévüléshez ennél rövidebb idő van hátra. A perbeli esetben azonban egy évnél hosszabb idő volt hátra az igény érvényesítéséhez, így tehát a felperesek 2010. július 28. napjáig érvényesíthették volna a kártérítési igényüket, és ehhez képest a 2013. október 8-i igényérvényesítéssel már elkéstek.

Mivel a felperesi igényérvényesítés a fent kifejtettek szerint elkésett, így a felperesek által hivatkozott Pp. 252.§ (3) bekezdése alkalmazásának sem volt helye.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel érintett körben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg nem fellebbezett rendelkezéseit - a perköltség viselésre vonatkozó az általános szabályoktól eltérő rendelkezését - a Pp. 228. § (4) bekezdése és 253. § (3) bekezdése alapján nem érintette.

Miután a felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, így az illeték-feljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére a másodfokú bíróság az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, és a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket, akik a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére megfizetni a fellebbezési eljárásban felmerült és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított költséget.

Budapest, 2015. január 16.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

. Sándor Ottó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő