

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.421/2014/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balla Gábor ügyvéd, **ügyvédi iroda címe**) által képviselt **felperes neve**, felperes címeszám alatti lakos felperesnek – a dr. Lovász Éva ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **alperes neve alperes székhelye** székhelyű alperes ellen jótállási igény érvényesítése és egyéb követelés iránt indított perében – melybe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében a dr. Révész Gábor ügyvéd (**jogi képviselő címe**) valamint a Melegné dr. Dudás Dóra ügyvéd (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperesi beavatkozó neve** (címe) beavatkozott – a Szegedi Törvényszék 2014. január hó 20. napján kelt 13.P.20.452/2013/54. sorszámu ítélete ellen az alperes részéről 55., a felperes részéről 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán folyamatban lévő másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 1.100.000,-(Egymillió-egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget, valamint az államnak – külön felhívásra – 2.500.000,-(Kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A **ingatlan helyrajzi száma** helyrajzi számú, **ingatlan címe** szám alatti telekingatlan az **X. Kft.** és a **Y Rt.** közös tulajdonában állt. A tulajdonosok több ütemben beruházásokat kezdtek, ennek keretében az – ingatlanfejlesztéssel is foglalkozó – **X. Kft.** 6 villaépületet kívánt létesíteni.

Az alperes és az **X. Kft.** között 2002. december 16-án létrejött vállalkozási szerződésben az alperes kötelezettséget vállalt az ingatlanon tervezett „E”-„J” megjelölésű épületek szerkezeti, építészeti, út- és támfalépítési munkálatainak elvégzésére a megrendelő által rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció és az ajánlati költségvetés alapján. Rögzítették, hogy a kivitelező a tervdokumentációt áttanulmányozta, a tervezőkkel a szükséges konzultációkat lefolytatta, árajánlatát ezek alapján tette meg. A szerződéses műszaki tartalmat a műszaki tervek, a műszaki leírás, valamint az alperes tenderanyaga együttesen képezi. A vállalkozó elismerte, hogy a tervekből és leírásokból megfelelő információt kapott az épület műszaki tartalmára vonatkozóan és a későbbiekben szolgáltatásra kerülő kiviteli és részlettervek alapján az épületek megépíthetőek. A szerződés mellékletét képezte az ajánlati tervdokumentáció, a jogerős építési engedély, annak meghosszabbítása, a költségvetés, valamint az ütemtervek.

A 13.2. pont értelmében a vállalkozó „egységes jótállási kötelezettsége a szerződés teljesítésétől számított 24 hónapra terjed ki a létesítmény szokásos, folyamatos üzemelése esetén. Ezen felül a vállalkozó szavatolja az épületszerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések, szakipari szerkezetek műszaki előírásokban, valamint a hatályos jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejét. Amennyiben a létesítmény vagy ennek egy része a jótállási idő alatt a vállalkozó jótállási kötelezettsége alá tartozó hiányosságok miatt nem üzemel rendeltetésszerűen, az előzőekben meghatározott jótállási idő a létesítményt, illetve az érintett részt illetően meghosszabbodik azzal az idővel, mely alatt az a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt”. Az alperes vállalta a jótállási időn belül az érdekkörébe tartozó hibák kijavítását.

Az alperes a szerződés alapján a kivitelezést megkezdte.

A felperes 2003. február 14-én megvásárolta az **X. Kft.**-től a perbeli ingatlanon fekvő „F” épület I. emelet 1. szám alatti, 229 négyzetméter alapterületű társasházi lakást, valamint a pincerészben található 6 állásos teremgarázs 3 garázshelyét, a közös tulajdonból ezekhez tartozó 85/10.000 tulajdoni hányaddal. Az alperes az ingatlant 50 %-ot meghaladó műszaki készültségi fokban vállalta birtokba adni továbbépítésre. A birtokba adás időpontját 2003. június 1. napjában határozták meg. A felperes kötelezettségévé tették a birtokba adást követő befejezési munkálatok, míg az eladó kötelezettségévé a külső homlokzat, a pincerész, a lehajtórámpák, valamint a támfal és a külső tereprendezés, valamint a műszaki leírásban észlelt munkálatok elvégzését 2003. augusztus 31-i határidővel. A jótállási és szavatossági kötelezettség kezdő időpontjaként az alperesek közötti műszaki átadás-átvétel időpontját szabták meg.

A kivitelezés során a felperes több hibát, hiányosságot észlelt, ezért felvette a kapcsolatot **személy 1. neve** műszaki ellenőrrel, aki kifogásait többségében megalapozottnak találta. A hibák miatt az alperessel egyeztetésekre került sor, melyekről kooperációs jegyzőkönyvek készültek. Az újabb jegyzőkönyvekben már csak azokat a hibákat szerepeltették, melyeket a kivitelező időközben nem javított ki.

Az alperes és az **X. Kft.** 2003. augusztus 23-án rögzítették, hogy az „F” jelű épület kivételével a villaépületek rendeltetésszerű használat alatt állnak.

Az alperes és az **X. Kft.** a felmerült problémák miatt a vállalkozási szerződést több alkalommal módosították. Az utolsó módosításra 2003. szeptember 11-én került sor. Ekkor a vállalkozói díjat egyösszegű átalányárra változtatták, alacsonyabb összegben határozták meg, ezzel arányosan a műszaki tartalmat folyamatosan csökkentették. A teljesítési határidőt végül 2003. szeptember 30-ra módosították.

Az alperes a végső szerződésmódosításban vállaltakat az ott megjelölt határidőig nem teljesítette. A villaépületeket 2003. december 5-én készre jelentette.

A készültségi fokot – a megvalósult kijavításokat követően – ugyanaz év végén 100 %-ban határozták meg. A 2004. február 26-i jegyzőkönyv szerint a beruházás befejeződött, az alperes a területről levonult.

A felperes és az eladó között 2004. március 30-án létrejött megállapodás szerint a felperes az ingatlant birtokba vette azzal, hogy jótállási, szavatossági valamint a késedelmes teljesítésen kívüli egyéb igényeihez tapadó jogait fenntartotta, egyben vállalta a továbbépítést. A szerződés 4. számú mellékletében rögzítették azokat a befejezési munkafázisokat, amelyeket a felperes az alperes helyett jogosult elvégeztetni. Ezek értékét 3.000.000,- Ft + ÁFA összegben határozták meg, amelynek visszatérítését az eladó vállalta.

Az adásvételi szerződés 2004. március 31-i módosításában vállalta azt is, hogy valamennyi

homlokzati és külső nyílászáró ellenértékét megtéríti a felperesnek az alkalmazott felárral együtt, továbbá viseli a biztonsági üveg elmaradása miatti értékkülönböt. Ezzel egyidejűleg a felperes kötelezettséget vállalt egyes munkálatok eladó helyetti elvégzésére is, melyre tekintettel a vételárat csökkentették, a befejezési határidőt pedig 2004. augusztus 31-re módosították. Részletezték az egyes munkafázisokat.

A szerződésmódosítással egyidejűleg a felperes – továbbépítés céljából – birtokba vette a tulajdonát képező épületrészt, ott munkálatokat azonban csak 2005. és 2006. években végeztetett.

A felek közt 2005. január 5-én lezajlott egyeztetésen az alperes vállalta a felperes tulajdonában lévő emeleti lakás erkélyrészének lejtéskorrekcióját, a korábbi – hibás – bádogozás elbontását és újraépítését, a hőszigetelés elbontását, a falfelületek síkba hozását, az új hőszigetelés többletköltségeit, a pinceszinti ablakok javítását, a mennyezeti vasbetonfoltok eltüntetését, továbbá a szivárgórendszer szakértővel történő megvizsgálását. Meghatározták az újonnan építendő tetőrétegrendet, melyből eredő árkülönböt megfizetését a felperes vállalta magára az új lépcsőházi üvegfal létesítésével együtt. A teljesítési határidőt 2005. május 15. napjában határozták meg.

A felek 2005. február 23-án a műszaki tartalmat annyiban csökkentették, hogy az új hőszigetelés elkészítését mellőzték az alperesi kötelezettségek közül.

Az alperes a tervezettől eltérően nem szivárgóaplant, hanem ún. Dörken felületszivárgót épített be a vasalt aljzat alatti mezőkbe közvetlenül a kötörmelékes talajfeltöltésre. A felperes által végeztetett feltárások során a Dörken felületszivárgót átvágták. A garázs padlófelületén átnedvesedések tapasztalhatók. A garázsszint lejtése nem biztosítja az ott összegyűlő víz elfolyását. A teremgarázsba egyidőben 5 gépkocsi képes beállni. Az emeleti lakásban elkészített beton a látszóbeton kritériumainak nem felel meg. A falsarkoknál a csatlakozások különböző mértékben eltérnek a derékszögtől. A lépcsőházi függönyfal összeépített nyílászárókból került kialakításra, majd többletfanyag beépítésével megerősítésre. A tető rétegrendje eltér a tervezettől, a földem több helyen beázott. A kivitelezés során az alperes eltért a tervektől, a garázspadlónál is, és a tervezett hőszigetelő vakolat helyett dryvit rendszerű hőszigetelést készített a falazat egyenetlenségének korrigálására.

A felperes bruttó 25.596.826,- Ft értékben végeztetett javítási munkálatokat.

A felperes 2008. január 17-én **személy 2. neve** tulajdonostól megvásárolta az „F” épület földszint 2. szám alatti lakását és a pinceszinten lévő teremgarázs 20/60 tulajdoni hányadát – két teremgarázs helyet –, valamint egy darab tároló kizárólagos használati jogát.

A beavatkozó társasház 2010. április 16-án a Budai Központi Kerületi Bíróság által 3.P.20.547/2009/16. sorszámu végzéssel jóváhagyott egyezségben a felperesre engedményezte a társasház közös tulajdoni részeire vonatkozó, valamint a közös tulajdonhoz tartozó egyéb tulajdoni hányadokkal kapcsolatos követeléseket.

Az alperessel szemben a Csongrád Megyei Bíróság 2010. november 11-i kezdő nappal csődeljárást rendelt el, amely egyezséggel zárult. Az egyezséget jóváhagyó végzés 2011. március 9-én jogerőre emelkedett. A felperes a csődeljárásban követelését bejelentette, a vagyonfelügyelő azt vitatta. A vitató nyilatkozatot követően a felperes kifogással nem élt. Ugyancsak bejelentette igényét a felperes az **X. Kft.** „f.a.”-val szemben folyó felszámolási eljárásban, amit a felszámoló vitatott.

A felperes többször módosított keresetében összesen 169.345.000,- Ft és járulékai megfizetése iránt terjesztett elő igényt. Ebből az eladót és a vállalkozót hibás teljesítésen alapuló szavatossági illetőleg jótállási igény címén 25.596.826,- Ft felmerült kijavítási költség, míg hibás teljesítéssel

okozott kár megtérítése jogcímén további 13.000.000,- Ft értékcsökkenés, valamint a földszinti és I. emeleti lakások bérbeadásának elmaradásából származó 118.950.000,- Ft elmaradt haszon és járulékaik egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni. Igényelte a támfal építési engedélynek megfelelő kijavítását szavatossági, jótállási és szerződésen kívüli kártérítési jogalapon. További kijavítási költséget igényelt az alperestől egyrészt a helyette elkészített felülvilágítóval összefüggésben 5.000.000,- Ft erejéig, illetőleg a bádogozás kapcsán 9.375.000,- Ft összegben. A további felmerült, azonban a felperes által ki nem javított hibák tekintetében a hibás teljesítés tényének megállapítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az eladó és a vállalkozó jótállási, szavatossági illetőleg kártérítési jogalapon kötelesek helytállni a szolgáltatás hibáival összefüggésben felmerült kijavítási költségekért, értékcsökkenésért illetőleg igényt tarthat a felperes az elmaradt haszon, mint kár megtérítésére is. Állította, követelését az irányadó határidőkben bejelentette.

Az alperes és az akkor még I. rendű alperesként perben állt **X. Kft.** eladó a kereset elutasítását kérték.

Az **X. Kft.** vitatta, hogy a felperessel megkötött adásvételi szerződést hibásan teljesítette volna. A kártérítési igény kapcsán arra hivatkozott, hogy magatartása és a felperest esetlegesen ért kár között okozati összefüggés nem áll fenn. Egyidejűleg viszontkeresetet terjesztett elő, melyben 20.480.000,- Ft és járulékaik megfizetésére kérte kötelezni a felperest késedelmi kötbér jogcímén. Követelését arra alapította, hogy a felperes a tulajdonába került lakásban a vállalt befejezési munkákat nem végeztette el, így ő sem tudta az ingatlan kivitelezését befejezni. Emiatt a szerződésben vállalt kötbér megfizetésére köteles.

Az – akkor II. rendű – alperesi vállalkozó a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, hogy a felperessel jogviszonyban nem áll, jótállási kötelezettséggel nem tartozik. Arra az esetre, ha a bíróság a jótállási kötelezettség fennálltát állapítaná meg, a követelés elévülésére hivatkozott. Vitássá tette a hibás teljesítés tényét is. Egyes hibák tekintetében állította, a kivitelezés hibája a tervek hibás volta miatt következett be, melyeket a kivitelezőnek nem kellett felismernie.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte utalva arra, hogy az általa vállalt munkafázisokat az épület hibás kivitelezése miatt nem tudta elvégezni.

Az elsőfokú bíróság a támfal kapcsán előterjesztett kereseti kérelem tárgyában – megismételt eljárásban – 97. sorszám alatt részítéletet hozott, melyet a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.564/2011/10. számú részítéletével részben megváltoztatott. Kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlanon lévő „F” épülethez vezető kiszolgáló út mentén kivitelezett támfalat 90 napon belül bontsa el és gondoskodjon a részü biztonságos műszaki megoldásáról. Ezt meghaladóan a támfallal kapcsolatos keresetet elutasította.

A folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróság 13.P.20.620/2007/192. számú ítéletével kötelezte az ott I. rendű alperesként eljáró **X. Kft.**-t és a jelenlegi alperest, egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 28.364.026,- Ft-ot és járulékait, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A pert az I. emelet 1. szám alatti lakás vonatkozásában előterjesztett kártérítés körében megszüntette. A viszontkeresetet elutasította. Határozatának indokolásában – a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján – megállapította, hogy a felperes által kifogásolt munkanemeket az alperesi vállalkozó végezte el, melyek hibáival összefüggésben a felperessel szemben jótállási kötelezettség terheli. A perbeli lakásingatlanok kapcsán a felperest ez a jogosultság tulajdonjoga, míg a közös tulajdonú részek tekintetében a

társasházzal megkötött engedményezési szerződés alapján illeti meg. Az eladó **X. Kft.** helytállási kötelezettsége fennáll egyrészt szavatossági, másrészt jótállási alapon a felperessel megkötött adásvételi szerződés miatt. Rámutatott, az igényérvényesítés határidőben történt. A szakértői vélemények alapján megállapította a hibás teljesítés tényét a szivárgópaplan, a látszóbeton, a lépcsőházi függönyfal, a tető-, illetőleg homlokzati hőszigetelés és a garázs szint kivitelezése tekintetében. Az épületgépészeti, az erős- és gyengeáramú, valamint az út- és kertépítészeti munkák vonatkozásában előterjesztett igényeket elutasította arra hivatkozással, hogy a felperes a szükséges szakértői díjat felhívás ellenére nem előlegezte. A hibás munkanemek miatt – a csatolt számlák és a szakértői vélemény figyelembevételével – a felperesi oldalon felmerült javítási költséget bruttó 25.596.826,- Ft-ban, míg az értékcsökkenés mértékét a nem javítható hibákra – a látszóbeton hibás kivitelezésére és a garázsban tárolható gépkocsik számára tekintettel – 2.767.200,-Ft-ban fogadta el. Ezt meghaladóan a javítási költségre és értékcsökkenésre előterjesztett igényt elutasította.

Az előterjesztett fellebbezések folytán eljáró ítéltábla Pf.I.20.570/2012/7. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, megfellebbezett rendelkezései közül az akkor még I. rendű alperes **X. Kft.**-t és a II. rendű alperesi vállalkozót fizetésre kötelező, a felperes 119.182.800,-Ft kártérítési igényét, továbbá a megállapításra irányuló keresetét elutasító, és a felperest elsőfokú perkölségben marasztaló rendelkezéseket helybenhagyta. Ezt meghaladóan – a permegszüntetésre is kiterjedően – az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ebben a körben ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Indokolásának lényege szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás anyagából megállapítható, hogy az eladó **X. Kft.** és a kivitelező alperes hibásan teljesítettek, melynek következtében a felperes követelése 28.364.026,-Ft és járulécai tekintetében megalapozott. Alaposnak találta az elsőfokú ítéletet a kivitelezési hibák megállapítására és elmaradt haszonra irányuló rendelkezést illetően is. Nem osztotta azonban az elsőfokú bíróság álláspontját a kártérítési igényhez kapcsolódó permegszüntetés körében. A 10.000.000,-Ft összegű értékcsökkenés miatti kártérítési követelést illetően rögzítette, hogy az tapadókárnak minősül, ami azzal következett be, hogy a felperes hibás dolgot kapott, amit a perbeli szakértői vélemény is alátámaszt. A kár bekövetkezte miatt a kártérítési igény idő előttinek nem tekinthető. A másodfokú határozat rögzítette, hogy a mennyezeti hibák kapcsán előterjesztett 10.000.000,-Ft-ban megjelölt értékcsökkenés, valamint a látszóbeton felület hibái bizonyítottak, azokat az alperes is elismerte, ezért a mindezekkel összefüggő értékcsökkenés mértékére a szakértői bizonyítás a megismételt eljárásban nem mellőzhető. Mivel az elsőfokú ítélet nem terjedt ki a felperes 177. sorszám alatti keresetmódosításában megjelölt 5.000.000,-Ft összegű, a felülvilágító kijavítási költsége kapcsán felmerült igényére, valamint a bádогоzási munkák 9.375.000,-Ft-os díjára, a megismételt eljárásra előírta ezek szakértői vizsgálatát azzal, hogy e munkafázisok tekintetében az alperes részéről történt-e hibás teljesítés, amelynek következtében a jótállási igény megalapozott lehet. Rögzítette továbbá, tisztázni kell, hogy a bádогоzási költségigénynek részét képezi-e a 66. sorszámú szakvélemény 20. oldalán értékelt párkánybádогоzás bontása és új bádогоzás készítése, mellyel összefüggésben a szakértő 495.000,- Ft + ÁFA összeget tartott megalapozottnak.

A felperes a megismételt eljárásban a másodfokú határozatban előírtakon túl keresetét felemelte és további 70.000.000,-Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest. E követelése indokát abban jelölte meg, hogy az érintett F jelű épületben a tulajdonrészéhez kapcsolódóan vannak olyan hibák, amelyek még nem kerültek kijavításra, ezért az ezekkel összefüggő – várható – kijavítási költség megfizetését igényelte. Előadta, az ítéltábla döntésében már rögzítette, hogy mindezekre

megállapítási kereset előterjesztésének nincs helye, csak marasztalás kérhető. Állította, a keresetlevele mellékletét képező árajánlat tartalmazza mindezen hibákat, ugyanakkor az ott megjelölt javítási költségek már nem vehetők figyelembe, mivel azok 2005-ös árszintet tükröznek, így a szakvélemény jelenlegi forgalmi viszonyokhoz történő aktualizálása indokolt. Követelését jóállási jogalapon terjesztette elő. A felülvilágító kapcsán igényelt 5.000.000,-Ft-os kijavítási költség körében kiemelte, a lapostető újonnan kivitelezésre kerülő szigetelési rendjének megtervezésekor derült ki, hogy a lejtési viszonyok és a hóhatárra vonatkozó előírások betartása miatt szükséges az alumínium felülvilágítók 20 cm-rel történő megemelése, melynek következtében azokat vissza kellett bontani és szükséges volt újraépíteni. Álláspontja szerint azok egyébként is hibásak, illetőleg hiányosak, mert hiányoznak belőlük az ablaküvegek, keretek, alumínium alkatrészek, ablakmozgató motorok. Állította, az üvegek a szakszerűtlen beépítés miatt repedtek el. Mivel az alperes a felülvilágító megépítését a 2002. december 16-i vállalkozási szerződés műszaki mellékletének 45. pontjában vállalta, annak hibás, hiányos teljesítése miatt jóállási felelősséggel tartozik. A bádогоzási munkálatokhoz kapcsolódóan állította, hogy a kivitelezés hibáját az alperes a 2005. január 5-én tartott egyeztetésen, majd a május 10-én készült feljegyzésben elismerte, egy részét vissza is bontotta, azonban nem javította ki, melynek következtében azt a felperesnek kellett elvégeztetnie. Ennek költségét számlával igazolta. A villaépület I. emeletén található lakáshoz kapcsolódó 10.000.000,-Ft-os értékcsökkenés tekintetében hivatkozott arra, hogy eredeti elképzelései szerint mind az oldalfalakon, mind a mennyezeten látszóbeton került volna kivitelezésre, azonban a hibás alperesi kivitelezés miatt az látszóbetonnak nem alkalmas, így szükséges az eltakarásuk. Az álmennyezet és az ennek következtében kialakuló 10 cm-es belmagasság-csökkenés következtében az ingatlanban értékcsökkenés jelentkezik, melynek megfizetésére szintén kérte kötelezni az alperest.

Az alperes ellenkérelme a kereset teljes elutasítására irányult. A felülvilágító és a bádогоzási munkálatok körében előterjesztett igény kapcsán vitatta a hibás teljesítés tényét. Érvelése szerint nem állapítható meg, hogy a felülvilágítónál a felperes által elvégeztetett munka az alperes hibás teljesítésének kijavításával kapcsolatban merült-e fel, vagy egy magasabb szintű műszaki tartalom elérése érdekében. A 2005. január 1-jei jegyzőkönyv kapcsán előadta, amennyiben új tetőrétegrendet kell kialakítani, az már a vállalkozási szerződés műszaki tartalmától eltér, így a felmerülő árkülönbözetet a felperesnek kell viselnie. Utalt arra, hogy a munkaterületet az **X. Kft.**-nek 2004. február 26-án átadta, az ekkor készült jegyzőkönyv szerint a teljesítés hiánytalan volt, így nem állapítható meg, hogy a felülvilágító üvegeiben, a keretekben, az egyéb alkatrészekben vagy a motorokban hiba keletkezett volna. Kiemelte továbbá, hogy a gépészeti munkák elvégzése nem tartozott a kötelezettségei közé. A bádогоzás kijavítási költségének megtérítésére irányuló követeléssel szemben azzal érvelt, hogy a felperes által csatolt számlából nem állapítható meg, milyen terv alapján és milyen műszaki tartalommal megvalósult bádогоzásról van szó, valamint az sem, hogy az elvégzett munka az eredeti szerződés szerinti műszaki tartalomnak megfelel-e. Az értékcsökkenésre irányuló igény kapcsán kérte figyelembe venni, hogy a munkaterületről történt levonulását

követően a felperes a felépítményt jelentősen visszabontotta, az épület évek óta bevédés nélkül áll. Hangsúlyozta azt is, hogy a felperes nem tett eleget a befejező munkálatok elvégzésére irányuló

kötelezettségének sem. Kérte egyben értékelni, hogy a használatbavételi engedély hatóság általi visszavonására a felperes fellebbezése kapcsán került sor. Álláspontja az volt, ilyen peradatok mellett nem állapítható meg, hogy a felperesnek valójában szándékában állt volna az építkezést befejezni, de az sem, hogy értékcsökkenés következett volna be. Ezzel szemben az a következtetés vonható le, hogy jelentősen közrehatott a kialakult értékcsökkenésben. A felperesi keresetfelemeléssel összefüggésben kifejtette, az igény ítélt dolognak minősül, mivel az ugyane körben előterjesztett megállapítási kereset jogerősen elutasításra került.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 8.841.650,-Ft-ot és ennek 2007. március 29-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperest 2.000.000,-Ft perköltség alperes részére történő megfizetésére kötelezte, valamint 1.500.000,-Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére külön felhívásra az államnak. Határozatának indokolása szerint a kirendelt építész- és árszakértő véleménye az ítélezés alapjául elfogadható. Rámutatott, a felperes semmivel sem igazolta, hogy az F épület esetében készült olyan kiviteli terv, amely indokolta volna a függőleges szigetelés szükségességét, illetőleg azt a felek a vállalkozási szerződés körébe vonták volna. A későbbi megállapodásokban sincs olyan utalás, amely a bádogozás hiányára, tervtől való eltérésére utalna. Álláspontja az volt, a szakértő okszerűen vont le következtetéseket a többi befejezett és már használat alatt álló villaépület kivitelezéséből az F jelű épületre nézve, mivel a területen található villaépületek látszólag teljesen azonosak. Mindezek alapján fogadta el erre nézve a szakértői megállapításokat és a vízszintes bádogozás javítási költségeként 4.273.250,-Ft-ot számolt el, míg a függőleges bádogfedések kapcsán előterjesztett követelést alaptalannak találta utalva arra, hogy azok a kiviteli homlokzati terveken nem szerepelnek, és a többi villaépületen sem kerültek kivitelezésre. Elutasította ugyanakkor a felperes a felülvilágító javítási költségeire irányuló követelését. E körben kiemelte, a szakértői vélemény szerint annak bontása és újjáépítése indokolatlan, megemlése sem szükséges. A szakvélemény alapján állapította meg azt is, hogy a felülvilágító üvegtábláin és bádogosszerkezetein a felperes által állított hibák ugyan megtalálhatóak, azok azonban a gépészeti szerelések során keletkezhetnek, amely nem tartozott az alperes feladatkörébe, ugyanakkor arra sem vonható le következtetés, hogy a sérülések az ő tevékenységére lennének visszavezethetőek. E körülmények helytállási kötelezettségét kizárják. Utalt arra is, hogy a szakvéleményt nem teszi megalapozatlanná a jogszabályi környezet időközbeni megváltozása, a hőszigetelés területén ma érvényesülő szigorúbb előírások. E hatósági előírások a felek korábbi szerződéses jogviszonyát nem befolyásolják, így azt sem, hogy ez alapján mi minősül hibás teljesítésnek. Szükségtelennek tartotta a felperes által indítványozott tanú meghallgatását is, mivel a szakvélemény a hatályon kívül helyező végzésben előírt kérdésekre aggálytalan választ adott. Lényegesnek tartotta, hogy a felperes észrevételeiben olyan dokumentumokra, tervekre hivatkozott, amelyeket nem bocsátott a szakértők rendelkezésére. Azt, hogy a lakás forgalmi értékében milyen mértékű értékcsökkenést eredményezett a látszóbeton nem vitásan hibás kivitelezése,

a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján határozta meg. Eszerint a lakás forgalmi értéke kulcsrakész állapotban 188.000.000,-Ft lenne, melyhez képest 2,43 % értékcsökkenés vehető figyelembe az oldalfali látszóbeton hibája miatt, amely 4.568.400,-Ft. Utóbbi kapcsán rámutatott, a peradatok nem bizonyítják, hogy a vállalkozási és adásvételi szerződések megkötésekor a tervek a lakás mennyezeti részét illetően is látszóbeton elkészítésére vonatkoztak volna. Álláspontja szerint ezt cáfolja a 13.P.20.620/2007/95. számú jegyzőkönyvben rögzített felperesi személyes előadás, továbbá hogy az általa hivatkozott, utóbb elkészített belsőépítészeti

terveket nem bocsátotta rendelkezésre, ahogy az eredetit sem. Ilyen körülmények között az értékcsökkenés meghatározásakor azt figyelembe venni, hogy a mennyezet nem látszóbeton minőségű, nem lehet. A felperes megismételt eljárásbeli keresetmódosítását értékelve úgy foglalt állást, hogy a 70.000.000,-Ft-ra és járulékaira vonatkozóan előterjesztett követelés alaptalan. Ezzel összefüggésben rámutatott, hogy a korábbi megállapítási kereset ítéleti elutasítása jogerőre emelkedett, ami azonban jelen követelés kapcsán ítélt dolgot nem eredményez. A Pp. 146. § (1) bekezdése szerint minősülő keresetfelelélés – melynek jogszabályi akadálya nem volt – ugyanazon felek közötti jogvitára vonatkozik, a követelés ugyanabból a ténybeli alapból ered, nincs azonban meg az elbírált jog azonossága. A jogerős ítélet ugyanis csupán a megállapítási keresetet utasította el, a kijávitási költségben történő marasztalásra – a későbbiekben – előterjesztett követelés tekintetében érdemi döntés nem született. Az alperes elévülési kifogása kapcsán kifejtette, a jótállási alapon előterjesztett követelést a felperes 9 évvel az általános elévülés megnyíltát követően érvényesítette, és mivel az elévülés megszakadását vagy nyugvását előidéző körülmény nem következett be, a keresetfelelélés tárgyát képező követelés elévült. Másodlagos indokolása szerint a keresetfelelélés nem felel meg a Pp. 121. § (1) és (2) bekezdéseiben foglalt követelményeknek, mivel a konkrét igényeket nem határozza meg. Rámutatott, a felperes kötelezettsége az általa érvényesíteni kívánt követelés pontos megfogalmazása és előterjesztése, a hatályon kívül helyezés ténye – rendeltetésszerű joggyakorlás esetén – nem alkalmas a felperes által elkövetett mulasztások orvoslására. Végül hangsúlyozta, az időközbeni esetleges jogszabályváltozásokból, a tervek határidőhöz kötöttségéből, ötéves felhasználhatósági idejéből eredő kár nem tartozik az alperest terhelő jótállási kötelezettség körébe, az tapadókárnak minősül, amelyért a felelőssége nem állapítható meg.

Az ítélettel szemben mindkét fél fellebbezéssel élt.

Az alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereseti követelések teljes elutasítását kérte. Fenntartotta azt az elsőfokú eljárásbeli álláspontját, hogy a 70.000.000,-Ft-os követelés ítélt dolognak minősül, mivel a jelen keresetmódosítás és a korábbi megállapítási kereset közt a tényvalamint a jogazonosság is megállapítható. Megjegyezte azonban, hogy az ítélet indokolása elleni érveit önálló fellebbezési kérelemként nem tartja fenn. A bádогоzási, javítási költségek tekintetében vitatta a hibás teljesítés tényét. Álláspontja szerint nem igazolt e munkák műszaki tartalma, hogy pontosan mit kellett volna megépítenie, illetőleg ezt mikor és mennyiben kivitelezte hibásan, hiányosan, továbbá hogy egyáltalán vállalta-e ezeket kijavítani. Hangsúlyozta, a bádогоzási költségek igazolására csatolt felperesi számla műszaki tartalma nem ismert, abból nem derül ki a kijavító céggel megkötött megállapodás mire irányult, nincs mellékelve a teljesítésigazolás, továbbá az sem állapítható meg, hogy a munkákat a perbeli ingatlanra nézve rendelték-e meg. Nem igazolt az sem, hogy a számla ellenértéke ténylegesen megfizetésre került-e. Mivel viszont a műszaki tartalom nem

Pf.III.20.421/2014/2. szám

ismert, azt sem lehet megállapítani, hogy az esetlegesen elvégzett munka, a kijavítás okozati összefüggésben áll-e az alperes állított hibás teljesítésével, mint ahogy azt sem, hogy nincs-e a szerződéses követelményeket meghaladó műszaki tartalom. Ellentmondásosnak ítélte azt a felperesi nyilatkozatot, mely szerint a javítási költségeket 2010. júliusában bár megfizette, és ekkorra a munkák is elkészültek, azokkal kapcsolatos követelését mégis csak 2012. márciusában terjesztette

elő. Álláspontja szerint ugyanakkor az elsőfokú ítélet az értékcsökkenés vonatkozásában is önellentmondó, hiszen rögzíti, hogy a felperes a belsőépítészeti terveket nem csatolta, mégis döntött az ezzel kapcsolatos értékcsökkenés megítéléséről. Kifejtette, a látszóbeton hibái nem adnak okot az értékcsökkenés megítélésére, ilyen nagyságrendben az a forgalmi értékben semmiképpen sem realizálódhat. A lakás meghatározott forgalmi értéke is csak fikció, így azt állítani, hogy ez több mint 4.000.000,-Ft-os értékcsökkenést eredményez, nem lehet. Utalt arra is, az sem igazolt, hogy a látszóbetonos exkluzív kialakítás tervek szintjén létezett-e. Érvelése szerint a felperes nem igazolta a hibás teljesítés kapcsán őt ért kárt, és a köztük fennálló okozati összefüggést sem.

A felperes fellebbezése az elbírált igények közül a keresetét elutasító rendelkezések tekintetében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítására irányult. Álláspontja szerint a döntés jogszabálysértő, iratellenes, illetőleg téves, alaptalan következtetéseket rögzít. Hangsúlyozta, keresetfelelemelése megfelelt a Pp. 121. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek, mivel tartalmazta az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeket, ezek bizonyítékait és a követelés összegét is. E körben utalt 2014. január 10-i beadványára, amely rögzíti a hibákat és azok bizonyítékait is. Kiemelte, az alapeljárásbeli a szakvélemények és a kirendelt szakértő tárgyalási nyilatkozata is igazolta a hibák tényét. Ugyancsak tévesnek találta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját e követelés elévülésére vonatkozóan. Kifejtette, iratellenes az elsőfokú ítélet a bádогоzással és az értékcsökkenéssel összefüggésben is, a törvényszék alaptalanul mellőzte a szakértői bizonyítás kért kiegészítését.

A fellebbezések **alaptalanok.**

A felperes jelen eljárásban érvényesített követeléseit jótállási alapon terjesztette elő, egyes tételek tekintetében ugyanakkor utalt az alperes Ptk. 310. §-a szerinti kártérítési felelősségére is. Ahogyan azt a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.570/2012/7. számú részítéletében már kifejtette, az alperes jótállási felelőssége fennáll a felperessel szemben a perbeli lakásoknak, illetőleg az épületnek a felperes tulajdonában álló, továbbá a társasházi engedményezés alapján az ezzel érintett közös tulajdonú mindazon részeire, melyekre az **X. Kft.** és az alperes közt létrejött vállalkozási szerződésben jótállást vállalt, és amelyekről az 53/1987. (X. 24.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 1. és 2. számú mellékleteiben kifejezetten említést tesz. Ennek indoka, hogy a jótállás (Ptk. 248. §) – szemben a szavatossággal – alapvetően az annak tárgyához kötött jogintézmény. Így – bár a Ptk. 248. §-ából következően az rendszerint a szerződéses jogosulttal szemben áll fenn – az R. 3. §-a nemcsak a megrendelőt, hanem a lakás értékesítése után a tulajdonost is feljogosítja a kivitelezővel szembeni közvetlen igényérvényesítésre. A jogvita eldöntésére irányadó szerződéses jótállásra irányuló alperesi

kötelezettségvállalás sem csak a megrendelővel szemben állt tehát fenn, hanem a felperes, mint az ingatlan tulajdonosa irányában is.

A felperes a megismételt eljárásban érvényesített követeléseinek alapját képező hibákat – beleértve azokat is, melyekre korábban csak megállapítási keresettel élt – már 2003-tól több ízben jelezte, igényelve a kijavítást. Mivel igénybejelentése azt megelőzően történt, hogy a szerződésben a jótállási határidő kezdeteként megjelölt „szokásos, folyamatos” üzemelés megkezdődött volna, majd – a 70.000.000,-Ft-ra irányuló marasztalási kereseten kívül – azokat az ettől számított általános 5 éves elévülési időn belül, peres úton érvényesített, azokra irányuló követelése nem évült

el. Egyetért azonban az ítéletábra az elsőfokú bírósággal abban, hogy a 2013. június 20-án érvényesített követelés elévült (Ptk. 324. § (1) bekezdés). Ennek oka, hogy e hibák már a jótállási határidő kezdeteként meghatározott idő előtt jelentkeztek, amelyeket a felperes be is jelentett és kérte a jótállásra kötelezettől javításukat. Követelését az ettől számított 5 éven belül kellett a bíróság előtt keresettel érvényesítenie. Ezt a felperes – ezen igények tekintetében – elmulasztotta, megállapításra irányuló keresete (Pp. 123. §) megfelelő igényérvényesítésnek nem tekinthető, és arra sem alkalmas, hogy az elévülési időt megszakítsa vagy annak nyugvását idézze elő. Az eredetileg előterjesztett kereseti kérelemben (2007. március 29.) szereplő jogfenntartási nyilatkozathoz képest is 5 éven túli a keresetmódosítás. Az elévült követelést pedig bíróság úton érvényesíteni nem lehet (Ptk. 325. § (1) bekezdés).

Az el nem évült követelések tekintetében gyakorolható jótállási jogok azonosak a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban, valamint (3) bekezdésében foglalt szavatossági jogokkal, vagyis a felperes követelése irányulhat kijavításra, kicserélésre, a kijavítási költségek megtérítésére, árszállításra, illetőleg elállhat a szerződéstől. A következménykárok megtérítése viszont már a jótállási jogokon kívül esik.

Az elsőfokú bíróság a *felülvilágító* kijavítási költségének megtérítésére irányuló követelést – az ítéletábra iránymutatásának megfelelő szakvélemény beszerzést követően – alaptalannak találta, döntésével az ítéletábra egyetért.

A jótállás jogintézményének alapvető célja a hibátlan teljesítéshez fűződő érdek védelme, a szolgáltatás hibájának orvoslása a szavatossághoz képest szigorúbb felelősségi alakzatban. Jótállási felelősség esetén a vélelem az, hogy a hiba már a teljesítés idején fennállt.

Az eljárás során a felperes kötelezettsége volt annak bizonyítása, hogy az adott szolgáltatás nyújtása az alperes kötelezettségei közé tartozott, melynek hibája fennáll, az alperes ugyanakkor ezzel szemben kimenthette magát a felelősség alól igazolva, hogy a hiba a teljesítést követően, nem az ő magatartásával okozati összefüggésben keletkezett. Mindezekből következően a döntés során lényegi szerepet kapott az alperesi kötelezettségeket rögzítő vállalkozási szerződés műszaki tartalma, illetőleg annak módosításai, továbbá a peres felek közti – az alperes feladatait pontosító, változásait rögzítő – jegyzőkönyvek, ezekből lehet megállapítani az alperes kötelezettségeinek körét, melyekre jótállási kötelezettsége vonatkozik.

A szakvélemény (27. szám 5. oldal) egyértelmű abban a kérdésben, hogy csak az esetben lenne indokolt a felülvilágító megemelése, újjáépítése, melynek kivitelezési költségét a felperes követeli, ha a tervtől eltérő – annál vastagabb – hőszigetelés készülne. Miután az alperes kötelezettsége a szerződéskötéskori, illetőleg amennyiben ezeket a felek közös

Pf.III.20.421/2014/2. szám

megegyezéssel módosították, az azzal érintett terveknek megfelelő építés volt, tekintetben jótállási kötelezettsége nem áll fenn. Az időmúlással megváltozott jogszabályi környezet a műszaki tartalom körében a szerződéskötéskorhoz, illetőleg módosításkorhoz képest az alperesi kivitelezőre súlyosabb terhet nem róhat, különös tekintettel arra, hogy a felperes 2004. március 31-én kötelezettséget vállalt a munkálatok befejezésére, 2005. február 23-án pedig a felek a műszaki tartalmat csökkentették annyiban, hogy a hőszigetelés elkészítését mellőzték az alperesi kötelezettségek köréből. Ilyen körülmények között a felülvilágító megemelésének esetleges

szükségessége nem tartozhat az alperes jótállási kötelezettségei közé. A tetőszigetelés eltérő rétegrendjéből adódó árkülönbséget egyébként is a felperes vállalta viselni (Csongrád Megyei Bíróság 13.P.20.620/2007/104/F/15. számú Emlékeztető 3. pontja).

A felülvilágító üvegezésének és bádogszerkezetének jelenleg tapasztalható sérülései tekintetében az alperes sikerrel bizonyította, hogy a teljesítés időpontjában nem álltak fenn, hiszen azokat különböző – a területről történő levonuláskor illetőleg nem sokkal azután készült jegyzőkönyvek – nem említik. A szakértői vélemény (27. szám 5. oldal) is arra a következtetésre jutott a sérülések jellegéből, képéből, hogy azok a gépészeti szerelés során keletkezettek, amelyet nem az alperes végzett. Ezáltal az alperest az ezzel összefüggő jótállási kötelezettség nem terhelheti.

A felülvilágító nyitható szárnyait mozgató 2 db motor kapcsán a szakvélemény rögzíti, hogy azok nem kerültek felszerelésre. Miután azonban a vállalkozási szerződés szerint ezek nem tartoztak a felek által kalkulált vállalkozói díj körébe (Csongrád Megyei Bíróság 13.P.20.620/2007/10. szám alatt csatolt 2002. november 22-i Ajánlat 2. pontja és a melléklet 9/13. oldal 8. pontja), a nyitómotor ugyanis tételes elszámolás alá eső tétel, illetőleg a gépészeti és elektronikus munkák nem az alperes feladatai, az erre vonatkozó jótállási követelést is megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság.

A *bádogozási munkák* javítási költségei tekintetében ugyancsak helytálló az elsőfokú ítélet.

A vállalkozási szerződés műszaki tartalma nem utal a függőleges bádogozás alperes általi kivitelezésének kötelezettségére, annak elmaradására, mint hiányosságra a felek közti egyeztetések jegyzőkönyvei sem tartalmazzak utalást, és ilyen kivitelezési feladat tervdokumentációval sem került alátámasztásra. Ennek alapján – figyelembe véve azt is, hogy ilyen jellegű bádogozás a területen lévő további villaépületeken sincs – nem bizonyított, hogy az alperes szerződéses kötelezettsége lett volna ennek megépítése. Szerződési kötelezettség hiányában pedig a jótállási felelősség fel sem merülhet.

Más a helyzet az elkészült vízszintes bádogozási munkákkal, melyek hibátlan kivitelezése az alperes feladata volt. E tekintetben érvényesül a jótállási felelősség körében irányadó vélelem, miszerint a hiány, a hiba a teljesítéskor már megvolt, mellyel szemben az alperes a felelősség alóli mentesüléséhez szükséges bizonyítékot nem szolgáltatott.

Az elsőfokú bíróság döntése során e körben helyesen vette figyelembe az aggálytalan szakértői véleményt, amely a kijavítási költségeket is megfelelően kalkulálta. Lényeges, hogy a szakvélemény helyszíni szemlén és felmérésen, továbbá **személy 3. neve** szakvéleményén alapult, ugyanakkor a felperes olyan számlákat, melyek az evonatkozásban szükségképpen felmerült költségeket egyértelműen igazolták volna, nem szolgáltatott. Mindezekre tekintettel

-12-

az elsőfokú bíróság helytállóan vett figyelembe e kijavítással összefüggésben a szakvélemény alapján 3.654.500,-Ft-ot (27. számú szakvélemény 6. oldal).

Miután a párkánybádogozás is az alperes szerződéses kötelezettségei közé tartozott (vállalkozási szerződés melléklete 7/13. oldal 9. pont; vállalkozási szerződés 2. számú módosítás II/M. számú melléklet 7/13. oldal 9. pont; 2005. január 8-i Emlékeztető 4. pont), ennek javítási költségként szintén alappal számolt el az elsőfokú bíróság a 27. számú szakvélemény figyelembevételével (6. oldal) bruttó 618.750,-Ft-ot.

Az ítélet tábla Pf.I.20.570/2012/7. számú részítéletének hatályon kívül helyezésre vonatkozó részében előírta az elsőfokú bíróság számára bizonyítás lefolytatását a felperes által érvényesített 10.000.000,-Ft összegű értékcsökkenés tekintetében. Rögzítette, hogy az ennek alapját képező mennyezeti hibák, illetőleg a látszóbeton felület hibái bizonyítottak (66. számú szakvélemény 14.

oldal), és azokat az alperes is elismerte 73. számú beadványában. A bizonyításnak ezért csak az értékcsökkenés mértékére kellett irányulnia. A szakvélemény azonban nem tartalmazza, hogy a szakértő talált volna a műszaki leírásokban, tervekben utalást a mennyezeti látszóbeton felületre. Mivel a felperes az állítása szerint ezt tartalmazó belsőépítészeti terveket nem csatolta, illetőleg nem bocsátotta a szakértő rendelkezésére, nincs olyan adat, melynek alapján az erre vonatkozó alperesi kivitelezési kötelezettség megállapítható lenne. Ennek hiányában pedig mentesül a mennyezeti látszóbeton felület kikivitelezésének elmaradásával összefüggő, a Ptk. 310. §-a alapján érvényesített kártérítési felelősség alól, hiszen etekintetben szerződésszegés, hibás teljesítés, mint a jótállás alapja nem igazolt. A bizonyítatlanságot helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a felperes, mint etekintetben bizonyításra köteles (Pp. 164. § (1) bekezdés) fél terhére, és vette figyelembe azt a tényt is, hogy az alapeljárásban a mennyezeti látszóbetonról említést sem tett. Ilyen körülmények között **személy 1. neve** tanúkénti meghallgatása – több évvel a tervezést követően – szükségtelen volt, tőle olyan tanúvallomás, amely a bizonyítási hiányokat pótolta volna, nem volt várható.

Fennáll azonban kártérítési kötelezettsége az egyéb mennyezeti kivitelezési hibákért és a fal látszóbeton felület hibáiért. A hibák tényét az alperes elismerte a Csongrád Megyei Bíróság előtt 13.P.20.620/2007/73. szám alatt benyújtott beadványában, azonban vitatta, hogy a felek látszóbeton kivitelezésében állapodtak volna meg. Ezzel szemben a megállapodás tényére utal az alperesi ajánlat közölt műszaki tartalma (alapírat 10. számú beadvány melléklete) és az ezt követően – 2003. február 14-én – a felperes és az **X. Kft.** eladó között létrejött adásvételi szerződés műszaki melléklete (Fővárosi Bíróság 28.P.22.191/2007/1.). Utóbbi kifejezetten rögzíti: „vasbeton merevítő falak belsőépítészeti látszóbeton felülettel, ennek megfelelően különös gondossággal szerelt zsaluzás szükséges”. Ugyancsak alátámasztja a látszóbeton falak alperesi kivitelezési kötelezettségét a 70/F/1. szám alatt csatolt 2003. június 17-i kooperációs jegyzőkönyv, mely erre vonatkozó utalást tesz. Olyan terv, ahol az oldalfal látszóbeton, szintén létezik, ezt **személy 4. neve** szakértő is előadta tárgyalási meghallgatásakor (Csongrád Megyei Bíróság 13.P.20.452/2013/54. számú jegyzőkönyv 3. oldal). Ugyanezt tartalmazza a 32. számú szakvélemény 11. oldala is. E nyilatkozatok szerint a szakértő a tervekből kiindulva egy oldalon látszóbeton felületű fallal kalkulált, kettő pillérrel, födémsávokkal és szegélyekkel 20,23 m² + 17,85 m² felületen. Mindezek ismeretében megállapítható, hogy az alperes vállalkozási szerződése, illetőleg annak módosítása is erre vonatkozó utalást tartalmaz, amikor betonfalak építéséről rendelkezik, bár azt nem nevesíti látszóbetonként. Összegezve rögzíthető, hogy az alperes szerződéses

-13-

Pf.III.20.421/2014/2. szám

kötelezettsége kiterjedt látszóbeton falfelületek képzésére is az aggálytalan ingatlanforgalmi szakértői vélemény I. számú – tervekkel és egyéb peradatokkal alátámasztott – verziója szerint, amely a hibátlan állapotú, kulcsrakész, eredeti tervek szerinti lakás 188.000.000,-Ft-os értékének 2,43 %-ában véleményezte az emiatt fennálló értékcsökkenést. Ez összességében 4.568.400,-Ft, amit a hibásan kivitelező alperes a felperesnek megfizetni köteles.

Helyesen alapította elutasító döntését az elsőfokú bíróság a belmagasság 10 cm-es csökkenése kapcsán érvényesített igény vonatkozásában is az ingatlanforgalmi szakértői véleményre, hiszen a 3 méteres, illetőleg 4 méter fölötti, az átlagosat jelentősen meghaladó belmagasságú lakásban a minimális csökkenés zavaró érzetet nem kelthet, valójában fel sem tűnik.

A felperes a megismételt eljárásban 2013. június 20-án keresetét módosította, és a korábban

megállapítási keresetként előterjesztett – eljárási okokból jogerősen elutasított – követeléseit marasztalási igényként érvényesítette: az alperest 70.000.000,-Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni. Indokolásában arra hivatkozott, hogy a korábban megítélt 25.596.820,-Ft kijavítási költségen túl összességében ilyen mértékben merül még fel költsége az alperes hibás teljesítésének javításával összefüggésben.

A követeléssel kapcsolatosan – a korábban már részletezett elévülésen túl – az alábbi megállapítások tehetők:

A Pp. 141. § (5) bekezdésében szabályozott keresetváltogatás alól kivétel jelen perre nem vonatkoztatható, miután a korábban – azonos körben – előterjesztett megállapítási kereset eljárási okokból (Pp. 123. §) jogerősen elutasításra került. Annak azonban nem volt eljárásjogi akadálya, hogy a megismételt eljárásban új követelésként e kijavítási költségekre is marasztalási keresettel éljen, különös tekintettel arra, hogy az ilyen jellegű követelésekre jogfenntartással élt kereseti kérelmében, amely a bírósághoz 2007. március 29-én érkezett. Mindezek alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy igényérvényesítése megengedett keresetváltogatásnak minősül (Pp. 146. § (1) bekezdés).

A keresetmódosítás kapcsán az elsőfokú bíróság 42. számú végzésében a felperest – melyet a felperesi képviselő 2013. november 26-án vett kézhez – 15 napon belüli hiánypótlásra hívta fel. Eszerint az egyes munkanemeket pontosan nevesítve kellett megjelölnie, meghatározva, melyek azok a még nem kijavított hibák, amelyekre keresetmódosítása vonatkozik, tételesen hozzájuk rendelve a várható kijavítási költséget. Felhívása tartalmazta az árszint és a követeléseket alátámasztó tények, bizonyítékok, adatok közlésére vonatkozó kötelezettséget is. Jogkövetkezményként utalt a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdéseiben foglaltakra, egyben tájékoztatta a rendeltetés- és időszerű joggyakorlás követelményéről.

A felperes 47. számú – a bírósághoz 2013. december 16-án érkezett – beadványában a végzésben foglaltak teljesítésére további 30 napos határidő engedélyezését kérte arra hivatkozással, hogy az „rendkívül időigényes munka”.

Az elsőfokú bíróság a határidő hosszabbítás iránti kérelmet a következő napon kelt végzésével elutasította (49. szám).

A felperes 2014. január 13-án benyújtott iratában negatíve határozta meg, mi tartozik a keresetfelemlés körébe: az, amit a 2011. szeptember 26-i szakvélemény nem tartalmaz, mint elvégzett kijavítást.

A most részletezettekben megállapítható, hogy a felperes a hiánypótlási felhívásnak nem tett

eleget, a további bizonyítási cselekményekhez elengedhetetlenül szükséges – a bíróság által pontosan meghatározott – adatokat, bizonyítékokat nem közölte, vagyis nem hozta olyan helyzetbe az elsőfokú bíróságot, hogy a keresetmódosítással érintett körben a bizonyítási eljárást lefolytassa. Ez pedig azzal a következménnyel járt, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el az erre irányuló kereseti kérelmet a rendelkezésre álló adatok alapján, mellőzve a további bizonyítást. Erre a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdése lehetőséget ad. E jogszabályhelyeket az elsőfokú ítélet kifejezetten nem tartalmazza, de indoklása tartalmilag erre is utal. Egyetért az ítélőtábla az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. §-a körében rögzített okfejtésével is. Megfelelő részletes tényelődások és bizonyítási indítványok hiányában ugyanis bizonyítás-felvételnek, hivatalbóli bizonyításnak nincs helye, a tényelődások hiánya egyúttal azt is jelenti, hogy a szükséges bizonyítási irány sem határozható meg.

Permegszüntetésnek azonban a Pp. 121. §-ára és 124. § (2) bekezdésére utalással nem lett volna helye, mert e részösszegekre vonatkozó kereseti követelését, annak jogalapját a felperes

megnevezte, a további tényelőadások, bizonyítási indítványok pedig a tárgyalás során – a felperes jogkövető, a bíróság hiánypótlási felhívásának megfelelő eljárása esetén – tisztázhatóak lettek volna. Egyetért az ítéletátlba az elsőfokú bíróságnak az ítélt dolog kapcsán kifejtett érvelésével, azt megismételni nem kívánja.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletátlba az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperest – nagyobb arányú pervesztességére tekintettel, a fellebbezési értékek figyelembevételével – a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte 1.100.000,-Ft másodfokú eljárási költség megfizetésére, amely az alperesi képviselő másodfokú pernyertességével arányos ügyvédi munkadíjával azonos. Az összeg meghatározásakor figyelemmel volt a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében, valamint (5) és (6) bekezdéseiben foglaltakra, a jogi képviselők kifejtett munkamennyiségére.

Ugyancsak köteles megfizetni – eredménytelen fellebbezése folytán – a személyes illetékeljegyzési jog kedvezményében részesült felperes a fellebbezési eljárási illetéket (1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdés) a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése szerint.

S z e g e d, 2014. november hó 27. napján

Dr. Kiss Gabriella sk.
a tanács elnöke

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.
átlabíró

Dr. Dobler László sk.
átlabíró

A kiadmány hitelélül:

Erdeiné Pék Tünde
tisztviselő