

A Kúria a dr. Bányainé dr. Molnár Margit ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és III.r. felpereseknek a dr. Málly Vera ügyvéd által képviselt alperes ellen hibás teljesítésből fakadó szavatossági igény érvényesítése iránt a Nagykanizsai Járásbíróság előtt 6.G.P.20.706/2012. szám alatt folyamatban volt és a Zalaegerszegi Törvényszék 3.Gf.40.095/2013/5. 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 ítélet felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I.r. felperes részére 300.000 (Háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az állam javára, felhívásra 2.576.400 (Kettőmillió-ötszázhetvenhatezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... szám alatti ingatlanon épülő földszint + emelet + tetőtér beépítéses épület és 33 férőhelyes gépkocsitároló építtetője, a kiadott építési engedély alapján lebonyolítandó építkezés beruházója, valamint generálkivitelezője is az alperes volt. Az alperes a 2003. március 17-én kelt alapító okirattal megalapította az I. r. felperesi társasházat, és az abban lévő külön tulajdoni lakásokat, garázsokat és üzlethelyiségeket az önálló ingatlanokhoz tartozó közös tulajdonú részekkel együtt értékesítette.

A társasház közös és külön tulajdonban álló részei vonatkozásában fennálló hibák kijavítását az alperes nem végezte el.

Az I.r. felperes társasházközösség a közös tulajdonban álló épületrészek, míg a II. r.-III.r. felperesek a külön tulajdonukban álló lakás vonatkozásában hibás teljesítésből eredő szavatossági

igényükkel bírósághoz fordultak. A II.r.-III.r. felperesek keresetét elbíráló ... számú részítélet 2008. december 03-án jogerőre emelkedett.

Az I.r. felperes módosított kereseti kérelmében 45.367.278 forint kártérítés és kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a közös tulajdonban álló ingatlanrészek hibáival összefüggésben.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott kijavított ítéletével kötelezte az alperest az I.r. felperes részére 45.367.278 forint és kamata megfizetésére. A perben kirendelt szakértők véleményei közül túlnyomó részt a később készült, ... eseti építész szakértő szakvéleményét fogadta el ítélezésének alapjául.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az alperest terhelő marasztalás összegét 25.764.128 forintra és annak az elsőfokú ítéletben írt mértékű kamatára leszállította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a megismételt eljárásban a rendelkezésére álló szakértői vélemények egyenként és összességükben való értékelése, egyéb bizonyítékokkal való összevetése alapján döntötte el, hogy az I. r. felperes kereseti kérelme megalapozott-e, ugyanakkor tévedett, amikor a bírói mérlegelés jogkörén túllépve az egyes kereseti tételek vonatkozásában a perben utóbb készült eseti szakértői vélemény megállapításait fogadta el annak ellenére, hogy az abban kalkulált jóval magasabb helyreállítási költségeket valójában más bizonyíték, objektív adat, körülmény nem támasztotta alá, illetőleg egyes tételek vonatkozásában a I.r. felperes kereseti kérelmében kisebb összegeket számított fel. A másodfokú bíróság erre tekintettel a hő-, hang- és egyéb szigetelési munkák elmaradása, a kondenzvíz elvezetésének utólagos megoldása, a tetőszerkezet tűzvédelmi, rovar- és gombaölő kezelése kapcsán felmerült költségek, a takart falszerkezetek és a búzelzárók vonatkozásában, továbbá a hátsó udvar burkolatának pótlása körében a felmerült bizonyítékok eltérő értékelésével, a kereseti kérelem egyes tételeinek korlátjára is tekintettel bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az I.r. felperes keresetének elutasítását kérte. Jogszabálysértésként az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 305/A. § (1) bekezdése, 308. § (1) bekezdése, 310. §-a, 367. § (1) bekezdése, a Pp. 164. §-a és 206. § (1) bekezdése megsértésére hivatkozott. Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság a saját hatályon kívül helyező végzésével ellentétes ítéletet hozott, az elsőfokú bíróság

által lefolytatott bizonyítási eljárás hiányosságaitól eltekintett, és újabb mérlegeléssel, nem objektív adatok, hanem szubjektív véleménye alapján hozott ítéletet. Szerinte, miután az I.r. felperes a szakvélemény felülvizsgálatának költségét nem előlegezte meg, a mérlegelés helyett a bizonyítatlanság jogkövetkezményeként a keresetet el kellett volna utasítani.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Legfelsőbb Bíróság konkrét eseti döntéseire utalással hivatkozott arra, hogy a hibás teljesítésből eredő jogok nem gyakorolhatók, ha a vevők a szerződés megkötését megelőzően megismerték a megvásárolni kívánt ingatlan hibáit. Miután nem vállalkozási szerződést kötött az I.r. felperessel, hanem a lakásokat adásvétel útján értékesítette, így olyan hibákért nem tartozik helytállási kötelezettséggel, melyeket kellő gondossággal eljárva fel kellett ismerni.

Az I.r. felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Előadta, hogy az adásvételi szerződések java része még azt megelőzően került aláírásra, amikor még az épület nem készült el, így az alperes által hivatkozott megtekintett állapot szóba se jöhet. Szerinte a közös tulajdoni épületrészekkel kapcsolatos hibás teljesítésből eredő kárigényt a bíróság mérlegelési jogkörében eljárva helyesen ítélte meg.

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 az I.r. felperes felülvizsgálati ellenkérelmében arra, hogy a perbeli esetben nem irányadó a Ptk. 305/A. § (1) bekezdése alapján kialakított azon értelmező gyakorlat, mely szerint a kötelezett a hibás teljesítés valamennyi következménye alól mentesül, ha bizonyítja, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy azt kellően gondos eljárás mellett ismernie kellett (BH 2012.36., BH 2011.221.). Csak olyan esetekben zárható ki a hibás teljesítés valamennyi jogkövetkezményének alkalmazása, ha a jogosultnak kellő gondossággal eljárva számítania kellett a szolgáltatott dolog teljesítéskori hibájára (BH 2005.3.). A jogosultat a szerződéskötéskor nem terheli megvizsgálási kötelezettség. Ha azonban a szolgáltatás - köznapi értelemben vett - fogyatékoságát, hibáját a szerződés megkötésekor a jogosult ténylegesen ismerte, vagy azt a szolgáltatás jellege, természete vagy a szerződéskötés körülményei alapján számításba kellett vennie, fel kellett ismernie, a kötelezett hibás teljesítése nem állapítható meg (A Kúria Polgári Kollégiumának a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdéseiről szóló 1/2012. (VI.21.) PK véleményének

2. pontja).

Jelen eljárás során az nem volt vitatott, hogy az egyes külön tulajdonban álló lakások és a hozzájuk tartozó, társasházközösség közös tulajdonában lévő ingatlanhányadok döntően még olyan időpontban kerültek értékesítésre, amikor a felépítmény még nem volt 100 %-os készültségi fokú. A perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján így arra következtetést levonni nem lehet, hogy kellő gondossággal eljárva a keresetlevélben megjelölt hibákat fel lehetett volna ismerni, így e hivatkozás az alperes mentesülésére nem vezethet.

Az alperes a Ptk. 308. § (1) bekezdése szavatossági igényérvényesítési határidőkre vonatkozó szabályának a megsértésére is alaptalanul hivatkozott, tekintve, hogy az I.r. felperes módosított kereseti kérelmében nem szavatossági igényt érvényesített, hanem hibás teljesítésből eredő kártérítés jogcímén kérte az alperes marasztalását. A Ptk. 310. §-a pedig erre lehetőséget teremt, és a bírói gyakorlat úgy értelmezi e jogszabályi előírást, hogy a jogosult a hibás teljesítésből eredő mindenfajta kára megtérítését követelheti (az 1/2012. (VI.21.) PK vélemény 14. pontja). Ennek megfelelően az I. r. felperes mind a teljesítési érdeksérelmét jelentő tapadókárok, mind az egyéb következménykárok megtérítésére igényt tarthat. A kártérítési igény érvényesítésére nem vonatkoznak az egyes szavatossági jogok érvényesítésének szabályai, így az igényérvényesítési határidő elmulasztása okán a jogerős ítélet jogszabálysértő jellege nem állapítható meg.

Közelebbi indokolás nélkül hivatkozott az alperes a Ptk. 367. § (1) bekezdésének megsértésére is. Az együttműködési kötelezettségnek az adásvétel szabályai körében való pontosítását tartalmazó jogszabály sérelme azonban nem állapítható meg, az eladó törvényből fakadó tájékoztatási kötelezettsége megsértésével összefüggésben releváns hivatkozások a felek részéről az eljárás során el sem hangzottak.

Nem sérti a jogerős ítélet a Pp. 164. §-át és 206. § (1) bekezdését sem, ugyanis az alperesnek a kártérítési felelősség alól akkor lett volna lehetősége kimentenie magát, ha azt bizonyítja, hogy a hibátlan teljesítés érdekében az általában elvárható magatartást tanúsítja. E bizonyítási kötelezettségének eleget tenni nem tudott, kimentés hiányában pedig a kártérítő felelőssége fennáll.

Helyesen, a kialakult bírói gyakorlatot is figyelembe véve foglalt állást a másodfokú bíróság arról is, hogy az I.r. felperes további szakértői költség előlegezésére való hajlandóságának hiányában a bíróságnak a szakértői vélemények közötti ellentétet a Pp. 182. § és 183. §-ai szerint eljárva, e körben a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint mérlegelve kellett feloldania

(KGD2008.71.). A szakértői vélemények értékelése bírói feladat, amennyiben pedig a szakvélemények közötti ellentétek feloldására bírói mérlegeléssel kerül sor, úgy ennek garanciája a bíróság indokolási kötelezettsége (BH2012.173.). A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban felmerült bizonyítékok helyes felülmérlegelésével (BH2012.116.), az egyes konkrét tételek vonatkozásában részletesen megindokolva jogi álláspontját, helyesen oldotta fel a szakvélemények közötti ellentéteket, és döntésénél figyelemmel volt az I.r. felperes kereseti kérelme egyes tételeinek korlátaira is. Így a másodfokú bíróság mérlegelése okszerű, logikus, ezért a Pp. 206. § (1) bekezdésére hivatkozással a jogerős ítélet jogszabálysértő jellege nem állapítható meg.

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 az I.r. felperes ÁFA-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. Az alperes illetékfeljegyzési jogára figyelemmel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a Kúria az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésére tekintettel a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2015. január 29.

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