

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szabó & Mater Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű és **II. rendű felperes** II. rendű, (mindketten címük) felpereseknek - a dr. Vértényi Ügyvédi Iroda által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen - hibás teljesítés jogkövetkezményei iránt indított perében a ...Törvényszék 2014. szeptember 24. napján kelt számú ítélete ellen az alperes részéről 7. sorszámmal előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperesnek 408.900 (négy száznyolcezer-kilenc száz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest hibás teljesítés jogkövetkezményeként 14.800.318 forint, ennek 2012. január 7. napjától számított kamata és perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a felek között 2005. december 1-jén megkötött generálvállalkozási szerződést - az O. ... helyrajzi szám alatti ingatlanon 3 egységből álló épületeryűttes és melléképűletei megvalósítására - az alperes az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 305. §-a szerint hibásan teljesítette, ezért a Ptk. 306. § (1), (2) és (3) bekezdése, illetve a Ptk. 310. §-a alapján köteles a felperesek által már javított hibák javítási költségét, illetve a hibás kivitelezéssel okozati összefűggésben felmerűlt értékcsökkenést megfizetni. A felperesek szavatossági igénye álláspontja szerint nem évűlt el, mert a felek évekig egyeztettek egymással a hibák okairól és a javítás módjáról, és az alperes 2008-ban bizonyos hibákat javított is, utalt emellett arra, hogy az igény kártérítési követelésként az általános 5 éves elévűlési időn belül érvényesíthető.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a leszállított kereset elutasítását. Változatlanul arra hivatkozott, hogy a Ptk. 306. §-on alapuló szavatossági igény érvényesítésével a felperesek elkéstek, az igény elévűlt, miután a birtokba lépést követően már észlelték a hibákat, de 3 évig nem jelezték. Utalt továbbá arra is, hogy a Ptk. 306. § (1) bekezdése kétlépcsűs rendszerben rögzíti az érvényesíthető szavatossági

jogokat, a felperesek nem tartották be a jogszabályban írt sorrendet, az alperes a javítást folyamatosan felajánlotta, ezt a felperesek visszautasították, ezért nem jogosultak a javítási költségre.

A felperesek fellebbezésre tett észrevételükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Utaltak arra, hogy az alperes az eljárás során a szakvélemény kézhezvételét követően vállalta a szakértői véleményben foglalt összeg megfizetését, az egyezség csupán azért nem jött létre, mert az alperes felelősségbiztosítója nem kívánt alperes helyett helytállni, az alperes tehát a leszállított kereseti kérelemben foglalt igényt nem vitatta.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú bíróság iratai alapján a következőkkel egészíti ki:

A L.-i Építési Hatóság 2006. november 3-án kelt, 3797-4/2. számú határozatával végleges használatbavételi engedélyt adott a felpereseknek az O. ... helyrajzi számú külterületi ingatlanon a 2005. március 22-én kelt, és az 2005. augusztus 5-én módosított építési engedély alapján megvalósult beruházásra. A beköltözést követően a felperesek az észlelt hibákat jelezték, melyek egy (általa elismert) részét alperes az egy éves utó-felülvizsgálati eljárás keretében javította (2008. április 24-én kelt levél). Ezt követően 2010. szeptember 15-én jeleztek a felperesek újabb kifogásokat az alperes teljesítésével kapcsolatban, felszólították a felelősség elismerésére, a hibák javítására. 2010. október 25-én a felkért szakértővel együtt helyszíni bejárást tartottak, a szakvélemények elkészültét követően folyamatosan egyeztettek, azonban megállapodásra nem jutottak, ezért a felperesek 2011. július 7-én Békéltető Testületi eljárást kezdeményeztek. A Testület BT-H/2011.174. ügyiratszámú ajánlásban az alperest marasztalta, aki a hibákat maga kívánta javítani, a költségek megfizetését nem vállalta. A felperesek a 2011. szeptember 27-én kelt levelükben tájékoztatták az alperest, hogy a bizalomvesztés oly mértékű, hogy mással javíttatják ki a hibákat. A 2011. szeptember 19-én kötött vállalkozási szerződésben a F. Kft. a hibák javítását, valamint felújítási munkák elvégzését vállalta. A felperesek 2011. november 22-én kereseti kérelmet terjesztettek elő az alperes ellen a ...-i Törvényszéken a javítási költség és értékcsökkenés megfizetése iránt.

A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján is helyes az elsőfokú bíróság érdemi döntése, az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását azonban a másodfokú bíróság az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki:

A felperesek követelésüket elsődlegesen a vállalkozási szerződés hibás teljesítésén alapuló szavatossági, másodlagosan hibás teljesítésből eredő kártérítési igényként érvényesítették.

A Ptk. 305. § (1) bekezdése szerint olyan szerződés alapján, amelyben a felek

kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A Ptk. 307. § (1) bekezdése szerint a jogosult a hiba felfedezése után a körülmények által lehetővé tett legrövidebb időn belül köteles kifogását a kötelezettel közölni. A Ptk. 308. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a jogosult a teljesítés időpontjától számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti a szavatossági jogait.

Egyetért a másodfokú bíróság azzal az alperesi álláspontjával, hogy a felperesek szavatossági igénye elévül. A 2006 novemberében kelt használatbavételi engedély egyértelműen azt igazolja, hogy az alperes részéről a teljesítés megtörtént, a 6 hónapos szavatossági határidőt ezért ettől az időponttól kell számítani. A felperesek - saját előadásuk szerint - a teljesítés hibáit 2007-ben felismerték, állításuk szerint a hibákat az alperes felé folyamatosan jelezték, a perbeli adatok azonban csupán a 2008-ban történt utó-felülvizsgálati eljárást, és részbeni hibajavítást támasztják alá. Ezt követően, a 2010. szeptember 15-ig a felperesek ismételt igénnyel nem fordultak az alpereshez, legalábbis e tényt nem bizonyították, így szavatossági igényük a 2007-ben felismert hibák tekintetében 2010. szeptember 15-ét megelőzően elévült.

Helyes azonban az elsőfokú bíróságnak a kártérítési igény körében kifejtett jogi érvelése, az alperes e körben előterjesztett elévülési kifogása alaptalan volt. A kártérítési követelés elévülésének kezdő időpontja a Ptk. 318. (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 360. § (1) bekezdése szerint a kár bekövetkezte. A felperesek a szolgáltatás tárgyában esett kár (tapadókár) iránti igényt érvényesítették, a kár bekövetkezésének időpontja ezért azonos a teljesítés időpontjával, miután a felpereseket a kár abból eredően érte, hogy a teljesítéskor hibás, értékcsökkent szolgáltatást kaptak. A teljesítés 2006. november 3-a volt, az elévülési idő a Ptk. 323. § (1) bekezdése szerint öt év. A felperesek 2010. szeptembertől 2011. júliusáig leveleztek egymással, egyezkedtek, mely időtartam alatt az elévülés a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerint nyugodott, és az igény ezt követő 1 éven belül volt érvényesíthető, mely határidőben - a 2011. novemberi 22-én a kereset benyújtásával - a felperesek követelésüket érvényesítették, kártérítési igényük ezért nem évült el.

A Ptk. 310. §-a szerint szavatossági jogainak érvényesítésén kívül a jogosult a hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint. A felperesek igényének ténybeli alapja - a fentebb már kifejtettek szerint - az, hogy a teljesítéskor hibás, értékcsökkent dolgot kaptak, ezért a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben bekövetkezett kár megtérítéseként igényelhatték a Ptk. 355. § (4) bekezdése szerint azt a kárpótlást vagy költséget, amely az őket ért vagyoni hátrány kiküszöböléséhez szükséges volt, ezt az összeget pedig az elsőfokú bíróság helyen határozta meg a kijavítási költségével, és bekövetkezett értékcsökkenéssel azonos mértékben.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy a javítással egy időben végzett felújítás

miatt nem állapítható meg pontosan a felmerült kár összege. M. igazságügyi szakértő a szakvéleményében részletesen kimunkálta, hogy melyek azok a költségek, amelyek az alperes hibás teljesítésével, és melyek azok, amelyek a felperesek felújítási igényével állnak összefüggésben, a leszállított kereset, és a marasztalás már csak a javítás költségeket tartalmazza.

A másodfokú bíróság a fentiek szerint kiegészített, pontosított indokok alapján hagyta helyben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét.

Az alperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a másodfokú eljárás során felmerült költségek viselésére, mely áll a felpereseket képviselő ügyvéd munkadíjából, ennek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdés a és b) pontja, valamint az (5) bekezdés alapján állapította meg.

Pécs, 2015. február 4.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró