

A Fővárosi Ítéletábla a Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Czeglédi Ádám Sándor ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) II. rendű alperes ellen jótállási igény érvényesítése iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2017. április 21. napján kelt 24.P.24.128/2010/110. számú ítéletével szemben a II. rendű alperes 111. sorszám, valamint a felperes 113. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, a II. rendű alperes marasztalását leszállítja 100.720.- (százezer-hétszázhusz) Ft tőkére és ezen összeg után 2010. június 4. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára; mellőzi a II. rendű alperes perköltségben marasztalását és az állam javára történő illeték fizetésére kötelezését; kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 nap alatt 1.100.000.- (egymillió-százezer) Ft +áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget; a felperes által az államnak fizetendő illeték összegét 900.000.- (kilencszázezer) Ft-ra felelmei; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.448.100.- (kétfmillió-négyszáznegyvennyolcezer-egyszáz) Ft fellebbezési illetéket, és a II. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 1.067.100.- (egymillió-hatvanhétezer-egyszáz) Ft fellebbezési illetéket. A II. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, fennmaradó 10.800.- (tízezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési illetéket a II. rendű alperes köteles megfizetni az államnak külön felhívásra.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 nap alatt 550.000.- (ötszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes többször módosított, az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtt fenntartott keresetében 30.600.731 Ft és ennek a keresetlevél benyújtásától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérte a II. rendű alperest kötelezni. A megjelölt tőkeösszegekből:

- az I. számú keresetében 14.622.720 Ft-ot kártérítés jogcímén a lépcsőház és a lakások közötti hangszigetelés problémája miatt az ingatlanban bekövetkezett műszaki értékcsökkenés miatt,
- a II. számú keresetében 100.720 Ft-ot elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés címén a pinceszint teremgarázs beázása miatti javítható hiba ellenértékeként, 930.000 Ft-ot kártérítésként a tárolók nedvesedése miatti műszaki értékcsökkenésre tekintettel,

- a III. számú keresetében elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés jogcímén 9.747.016 Ft-ot a javítható hiba ellenértékeként a teraszok vízszigetelésének hibái miatt, 646.800 Ft-ot a támfal vizesedése miatt, 2.608.000 Ft-ot az attikacsatorna hibája miatt, 76.800 Ft-ot a fekvő ereszcatorna hibája miatt, 1.176.000 Ft-ot a tetőtéri párkány hibája miatt, 38.000 Ft-ot a sérült támfal elé szállított föld ellenértékeként, 234.676 Ft-ot a kerítés költségeként,
- a IV. számú keresetében 320.000 Ft-ot elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés jogcímén a hátsó támfal hibája miatt a hiba ellenértékének megfizetéseként,
és végül az V. számú keresetében 100.000 Ft-ot elsődlegesen szavatosság, másodlagosan kártérítés címén a homlokzat hőszigetelésének hibája miatt kért.

A felperes keresetének jogalapjaként hivatkozott a II. rendű alperes által a társasház tulajdonosai felé vállalt jótállási kötelezettségre az 53/1987.(X.24.) MT rendelet tartalma szerint. Azon hibák esetén, ahol a szakértői bizonyítás alapján a hiba nem volt javítható, a műszaki értékcsökkenés miatti hibás teljesítésből eredő kára megfizetésére kérte a II. rendű alperest kötelezni kötelezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 310. §-a alapján. A V. pont vonatkozásában elsődlegesen a hibás teljesítés miatti szavatosságra, másodlagosan pedig a kártérítési jogcímre alapította keresetét. Kifejtette, hogy 2005. február 9-én készült egy átfogó, valamennyi kivitelezési hibát ismertető szakvélemény, amelyet a II. rendű alperes részére átadott, ez egyben a jótállási igény bejelentésének is tekinthető. Ezt követően a felek között 2005-2006. során folyamatos egyeztetések zajlottak, majd a 2007. május 25. és július 6. napján kelt ügyvédi felszólító levelek az elévülést megszakították.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Elsődlegesen elévülési kifogást terjesztett elő a felperes követelésével szemben. Nem vitatta, hogy több levélváltás, egyeztetés zajlott a felek között és a 2007. május 25. napján kelt ügyvédi felszólító levelet is megkapta. A kellékszavatossági, 6 hónapos igényérvényesítési határidő ehhez képest is eltelt, ugyancsak eltelt a kártérítési és a jótállási igény vonatkozásában fennálló 5 éves elévülési idő (24.P.24.128/2010/8. és 104. sorszámú beadványok). Vitatta a jótállási kötelezettsége fennállását, arra hivatkozott, hogy ilyet szerződésben sem vállalt. A jótállási jegyen kifejezetten a jogszabályon alapuló jótállási kötelezettségre történt hivatkozás, amely az építési vállalkozót terheli, a jótállási szabályzat pedig a II. rendű alperest a jótállás jogosultjaként tünteti fel. Mindezen ellentmondások miatt a jótállásra szerződés nem jött létre a felek között. Érdemben is vitatta, hogy a homlokzati hőszigeteléssel összefüggésben hibásan teljesített volna.

Az elsőfokú bíróság 110. sorszám alatti ítéletében kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.473.336 Ft-ot, és ezen összeg után 2010. június 4. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző napon érvényes jegybanki alapkamattal, 2014. július 1-től a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot és 527.250 Ft perköltséget. Az elsőfokú bíróság ezt meghaladóan a keresetet elutasította és megállapította, hogy a felek a fentiekben túl felmerült költségeiket maguk viselik, valamint kötelezte őket arra, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 450.000-450.000 Ft le nem rótt kereseti illetéket.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a II. rendű alperes tulajdonát képező **B.** ... hrsz. alatt felvett 11.365 m² alapterületű beépített ingatlanon 92 lakásos társasház épült, amelynek kivitelezője a korábban I. rendű alperesként perben álló **H.** Zrt., beruházója pedig a II. rendű alperes volt, aki a lakásokat értékesítette. Az általa megkötött adásvételi szerződések 8. pontjában „a hatályos jogszabályok rendelkezései alapján kötelezettséget vállalt az ingatlanon az átadást-átvételt követően jelentkező, de a saját tevékenységéből eredő garanciális és szavatossági jellegű hibák

kijavítására, illetve kijavíttatására". A lakásingatlanok birtokba adásával egyidejűleg jótállási jegy és jótállási szabályzat is átadásra került a vevők részére. A társasház műszaki átadás-átvételére 2002. november 9. napján került sor. A társasház épületének kivitelezési hibái, hiányosságai a birtokba vételt követően folyamatosan jelentkeztek. A társasház képviselője 2003. május 5-én részletes hibajegyzéket juttatott el a II. rendű alperes részére és kérte a hibák kijavítását.

A társasház a hibák felmérésével megbízta **S. Zs.** okleveles építészmérnököt, aki 2005. február 9. napján kelt szakvéleményében sorolta fel a hibákat, azok vélhető okait és a javítás lehetséges módozatait. A szakvélemény - a jelen per szempontjából releváns - alábbi hibákat tartalmazza:

- 12. pont: a hátsó nagyelemes földtámfal megcsúszott és csapadékvíz elvezetése nem megoldott (IV. számú kereset)
- 20. pont: a lépcsőház és a lakások közötti hangszigetelés hibája (I. számú kereset)
- 25. pont: a pinceszinti teremgarázs, tárolók nedvesedése, felázása (II. számú kereset)
- szigetelési, vízelvezetési problémák (III. számú kereset):
- 28. pont: repedés az ereszcsontra borításán
- 29. pont: tetőről lefolyó víz átbukik az ereszcsontra
- 33. pont: az utcára néző támfal vízelvezetése nem megoldott
- 34. pont: a lépcsőház tetőtéri párkányánál a homlokzat felhólyagosodása
- 46. pont: teraszok vízszigetelésének problémái.

A felperes 2005. február 11. napján adta át a II. rendű alperes képviselőjének a szakvéleményt, a kivitelező 2005. április 18-29. között vállalta a garanciális javítási munkák elvégzését. A felperesi képviselő, a kivitelező és a II. rendű alperes együttesen garanciális bejárást tartott a társasházban 2005. július 29-én. A hibák kijavítása hiánytalanul nem történt meg, ezért 2007. május 25. napján a felperes jogi képviselője ügyvédi felszólító levelet írt az alperes részére, amelyben a **S. Zs.** által készített szakvéleményre hivatkozva kérte a hibák kijavítását. A felperes 2011 áprilisában a homlokzati kőburkolat bontása során észlelte a hőszigetelés nedvesedését. A felperesi társasház közösség tagjai 2016. október 10. napján kelt engedményezési szerződésekkel az adásvételi szerződés alapján fennálló jótállási, kártérítési igényeiket a közös tulajdoni részek tekintetében átruházták a társasházra.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét fele részben találta alaposnak. Kifejtette, hogy a II. rendű alperest a társasház műszaki átadás-átvételekor hatályban lévő, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet alapján jogszabályi jótállási kötelezettség nem terhelte. A becsatolt okiratokból azonban megállapította, hogy a II. rendű alperes az általa kötött adásvételi szerződések 8. pontjában jótállási kötelezettséget vállalt, amelyet a birtokba adással egyidejűleg átadott jótállási jegyen is megerősített. Ez alapján a helytállási kötelezettsége 2005. május 9. napjáig állt fenn. Az adásvételi szerződések alapján a vevők jogosultak voltak az MT rendelet szerinti jótállási jogok érvényesítésére. A felperes által becsatolt engedményezési okiratok alapján pedig azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a közös tulajdoni részek vonatkozásában a tulajdonostársak igényeiket a felperesre engedményezték, így ő mint engedményes jogosult az igények érvényesítésére.

A jótállással kapcsolatosan az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a jótállási idő nem igényérvényesítési határidő, így a jótállási határidő alatt észlelt és bejelentett hibák miatt az általános 5 éves elévülési időn belül lehet a bíróság előtt igényt érvényesíteni. A II. rendű alperes által vállalt jótállási idő 2005. május 9. napjáig tartott. **S. Zs.** szakvéleményének átadásával a jótállási igény érvényesítése 2005. február 11-én megtörtént. Mindezek alapján bizonyítottnak találta, hogy az igény bejelentése a jótállási időn belül megtörtént. A perben a II. rendű alperes nem

vitatta, hogy a felperes jogi képviselőjének 2007. május 25. napján kelt felszólító levelét kézhez vette. Ez a felszólítás alkalmas az elévülési idő megszakítására a régi Ptk. 327. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján. Ehhez képest a felperes igényét 2010. június 4. napján benyújtott keresetlevelével érvényesítette, így az igény érvényesítése elévülési időn belül történt.

A kártérítés körében az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felperes kára az épület átadás-átvételével következett be, a kártérítési igény pedig a hiba felismeréséig nyugodott. **S. Zs.** szakvéleményének elkészítésekor, 2005. február 9. napján a felperes valamennyi perben érvényesített hibát már biztosan felismerte, ehhez képest a kártérítési igénye már elévült a 2010. június 4. napján benyújtott keresetlevelére tekintettel. Mindenben osztotta a II. rendű alperes álláspontját a tekintetben, hogy a jótállási és kellékszavatossági igény elévülése mellett a kártérítési igény elévülése párhuzamosan, attól függetlenül zajlik. A kártérítési igény elévülésének megszakítására csak az olyan írásbeli felszólítás lehet alkalmas, amely kellően konkrét és egyértelműen a kártérítési igény érvényesítésére vonatkozik. A régi Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján ezért az elévült kártérítési igényt bírósági úton érvényesíteni nem lehet, e körben a kereset elutasításának volt helye a I. pontban a lépcsőház és lakások közötti hangszigetelés hibája kapcsán és a II. pontnak a pinceszinti tárolók nedvesedése miatt előterjesztett ingatlanban bekövetkezett műszaki értékcsökkenés miatti kár megtérítése vonatkozásában. A követelés elévülésére tekintettel utasította el az elsőfokú bíróság a felperesnek az értékcsökkenés mértékére vonatkozó igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló indítványát is.

A keresetnek a jótállási igény érvényesítésére vonatkozó része azonban nem évült el, így azt az elsőfokú bíróság érdemben vizsgálta. A felperes az 53/1987.(X.24.) MT rendelet 5. § (2) bekezdése alapján jótállási igényként a kijavítás ellenértékének megfizetésére kérte a II. rendű alperest kötelezni. A II. pont alatti jótállási igény kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy Tóth Barnabás építésügyi szakértő szakvéleménye szerint a pinceszinti teremgarázs határoló falainak nincs ázása, de azok nedvesek, kizárólag esztétikai okok miatt tartotta a szakértő indokoltnak a falak alsó 1,0 méteres sávját felületkészítés után meszolni, ennek kalkulált költségét 100.720 Ft-ban határozta meg. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes ezen összeg megfizetésére kötelezte.

A III. kereset kapcsán kifejtette, hogy a teraszok beázása a szigetelőbevonat kivitelezési hibái miatt történt, amely csak a szerkezeti réteg módosításával szüntethető meg. A tervezett bontás és építés költségeit a teljes társasházra nettó 7.674.816 Ft-ban határozta meg a szakértő. Az alperes e körben arra hivatkozott, hogy a 16 teraszból 14 már nem eredeti állapotában áll fenn, és az eredeti állapotú teraszoknál nem volt beázás tapasztalható. Az elsőfokú bíróság azonban a szakértő azon megállapítását tartotta relevánsnak, mely szerint eredendően konstrukciós hiba vezetett a teraszok beázásához, és időközben mindegyik teraszt javítani kellett kisebb-nagyobb mértékben. A felperes által végzett javítások, azok esetleges hibái nem róhatók a II. rendű alperesre, de az a körülmény, hogy minden teraszt javítani kellett, konstrukciós hibára enged következtetni, így ezen tétel tekintetében az elsőfokú bíróság 9.747.016 Ft megfizetésére kötelezte a II. rendű alperest.

Az utcára néző támfal vizesedésével kapcsolatban a szakvélemény szerint a kerítésnél vízelvezetési probléma nem látható, azonban a fedkőfal lefedés nélkül épült támfalakon a víz lefolyik és a felület szennyeződik. A támfal ázása a falfedés készítésével szüntethető meg, amelynek kalkulált költsége 646.800 Ft. A felperes itt a probléma okaként a támfal mögötti betonfolyóka hiányát jelölte meg, amit a szakértő nem támasztott alá. A szakvélemény szerint nem a folyóka hiánya, hanem a falfedés hiánya okozta a támfal ázását. Bár a terv szerinti folyóka nem épült meg, ennek hiánya műszaki problémát nem okoz. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a hiba okaként a betonfolyóka hiányát nem fogadta el. Az alperes arra utalt, hogy a **S. Zs.** -féle szakvélemény szerint a hiba oka a támfal vízelvezetésének megoldatlansága volt, a perben kirendelt szakértő azonban ilyen vízelvezetési problémát nem állapított meg. A szakértő e körben is ellentmondásmentes álláspontot

képviselt - az elsőfokú bíróság álláspontja szerint -, amikor kifejtette, hogy sem a folyóka beépítése, sem a falfedés alkalmazása nem előírás, de az igen, hogy a falszerkezet nem ázhat, így ennek megszüntetése indokolt, amelynek javítási költsége 646.800 Ft. Az ereszcsonna hibáját illetően a szakvélemény azt rögzítette, hogy az attikacsatornák kialakítása eleve hibás, mert telítődés esetén a védett szerkezet felé bukik ki a víz. A csatornavégeknél további beépítési hibák is vannak, a bádогоzásnál mozgási hézag nem készült. Emiatt javítás szükséges, amelynek költségeit a szakértő 2.608.000 Ft-ban jelölte meg. A fekvő ereszcsonna tekintetében a szakértő azt állapította meg, hogy a csatornaelemek toldásánál és a csatornák vízkivezetési csomópontjában szerelési hiba van, a hiba kijavításaként tömítést kell végezni, amelynek költségét 76.800 Ft-ban határozta meg. E tételek tekintetében a II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy ezen szerkezetek állapota a kötelező alkalmassági időn belül nem volt ismert, és ezek a **S. Zs.** -féle szakvélemény alapján sem voltak beazonosíthatók. A perben kirendelt szakértő azonban egyértelműen előadta, hogy a helyszíni vizsgálat során a **S. Zs.** -féle szakvélemény által jelzett hibákat az eltérő fogalom használat ellenére beazonosította. Ez alapján a hibát a kötelező alkalmassági időn belül bejelentette a felperes, így az elsőfokú bíróság a II. rendű alperest 2.608.000 Ft és 76.800 Ft megfizetésére kötelezte.

A tetőtéri párkány hibájával kapcsolatban a szakértő megállapította, hogy a párkányok alsó felületén és helyenként a falakon is ázások vannak az attikacsatorna lemezeinek illesztési hibái miatt, ez a hiba kőműves javítással korrigálható, amelynek költsége épületenként 294.000 Ft. A II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy ezt a hibátételt csak egyetlen épületnél lehetne figyelembe venni, mert a **S. Zs.** -féle szakvélemény csak erre az egy épületre tartalmazott utalást. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a bejelentett jótállási igény valóban csak egy épületre vonatkozott, így ezen tétel vonatkozásában a bíróság csak az egy épületre vonatkozó 294.000 Ft javítási költséget állapította meg II. rendű alperes terhére.

A sérült támfal elé szállított föld és a kerítés költsége kapcsán előterjesztett keresetet az elsőfokú bíróság elutasította. Kifejtette, hogy a felperes e körben bizonyítást nem indítványozott, így az sem volt megállapítható, hogy a sérült támfal elé szállított föld és a kerítés költségei miképp minősülnének jótállási igénynek.

A IV. pontban foglalat hátsó támfal hibája kapcsán a perben kirendelt igazságügyi szakértő megállapította, hogy az nem az építéssel összefüggő hiba, a II. rendű alperes részéről hibás teljesítés nem történt, ezért ezt a keresetet is elutasította.

A kereseti kérelem V. pontja szerinti, a homlokzati hőszigetelés hibájával összefüggésben a kirendelt igazságügyi szakértő hibát, hiányosságot nem tapasztalt, ezen hiba fennállását a felperes nem bizonyította, így keresete ez okból megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamatokról a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozott. A perköltségekről a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy a felek költségeiket maguk kötelesek viselni. Úgy rendelkezett, hogy a perben felmerült 1.554.500 Ft szakértői költségekből az akusztikai társszakértő 500.000 Ft-os költsége a felperest terheli, mivel e körben teljesen pervesztes lett, a fennmaradó szakértői költségek pedig fele-fele arányban oszlanak meg a felek között.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a II. rendű alperes 111. sorszám alatt nyújtott be fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását indítványozta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a II. rendű alperes szerződésben jótállást vállalt volna az általa értékesített társasházi ingatlanok vevőivel szemben. Az adásvételi szerződések közös 8. pontja nem tartalmazta a „jótállás” szót, és abban nem olvasható olyan rendelkezés sem, amelynek az lenne a jelentése, hogy II. rendű alperes a régi Ptk. szerinti jótállást vállalt volna. A jótállási jegy pedig nem szerződés, hanem a II. rendű alperes egyoldalú nyilatkozata. A régi Ptk. 248. § (1) bekezdése alapján jótállás szerződés vagy

jogszabály alapján keletkezhet. A régi Ptk. 199. §-a értelmében egyoldalú jognyilatkozatból csak a jogszabályban megállapított esetben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a jótállási jegyen a jótállási szabályzatra is hivatkozás történt, az abban foglalt rendelkezésekből pedig az következik, hogy a jótállás alapja a jogszabály szerinti kötelező jótállás, amelynek kötelezettje nem a II. rendű alperes, hanem a lakóépületeket ténylegesen kivitelező vállalkozó. A jótállási jegy és a jótállási szabályzat közötti feloldhatatlan ellentmondásokat az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, ezért jutott arra a helytelen következtetésre, hogy a II. rendű alperest szerződéses jótállás terhelné.

A II. rendű alperes hivatkozott továbbá arra is, hogy a becsatolt engedményezési szerződések kapcsán az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a tulajdonosok a felperesi társasházra engedményezték a szerződéses jótállási igényeket. Kiemelte, az engedményezési szerződések 1. pontja alapján az engedményezők nem azok a személyek, akik a II. rendű alperessel adásvételi szerződést kötöttek. Amennyiben az eredeti vevők nem engedményezték rájuk a szerződésből eredő jótállási igényeiket, úgy ők sem engedményezhették volna azt tovább a felperesre. Mindezek alapján hiányzik a felperes perbeli legitimációja a szerződéses jótállási igények tekintetében. Jelentősége van továbbá annak is, hogy az engedményezési szerződések olyan időben keletkeztek (2016. október 10.), amikor a II. rendű alperessel adásvételi szerződést kötő eredeti vevők szerződésen alapuló jótállási igényei már elévültek. A 2007. május 25-én kelt felperesi felszólítás csak akkor szakíthatta volna meg a szerződéses jótállási igények elévülését, ha a felszólítással a felperes már az engedményezett igényét érvényesítette volna.

Ezen túlmenően továbbra is hangsúlyozta, hogy a felperes kereseti követelései el is évültek. Egyetértett az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a kártérítés jogcímén előterjesztett követelések elévültek, ugyanakkor az elsőfokú bíróság tévesen nem vette figyelembe az elévülést a jótállás kapcsán. Kiemelte, hogy a 2005. július 29-én kelt két jegyzőkönyv szerint rögzítésre kerültek azok a hibák, amelyeknek javítását a **H. Rt.** és a **P. Rt.** kivitelezők már korábban vállaltak elvégezni, és amelyeket e két irat keltének napján már kijavítottak, és azok is, amelyeket még nem. A két jegyzőkönyv a **S. Zs.** -féle szakértői véleményben felsorolt 47 hibátételnek már csak egy kis részét tartalmazza. Azon hibák közül, amelyeket a felperes jelen perben érvényesít, kizárólag az alábbiakat említik: az 1-es és 2-es épület garanciális bejárásáról készült jegyzőkönyvben kizárólag a hangáthallás és a támfal megrongálódása került megemlíítésre, a 3-as és 4-es épület kapcsán pedig a kopogó hang, a teremgarázs felázása és a homlokzati hibák. Nem esik szó azonban a **S. Zs.** -féle szakvélemény 28., 29., 33. és a 46. pontjában említett hibákról (az ereszcsonna, attikacsatorna, utcára néző támfal, teraszok). A peres iratok között található a **F. Kft.**-nek, a felperesi társasház korábbi közös képviselőjének a II. rendű alpereshez címzett, keltezés nélküli felszólító levele, amelyben a 2005. július 29-ei garanciális bejárásról készült jegyzőkönyvben feltárt hibák javítását kérte. Ebben sem szerepelt az ereszcsonna, az attikacsatorna és terasz hibáinak kijavítása. Ugyancsak a 2005. július 29-ei jegyzőkönyvben rögzített hibák kijavítására hívta fel a felperes közös képviselője a II. rendű alperest a 2006. június 12-én kelt levélben. A 2007. május 25-én kelt levél már nem jelöli meg konkrétan, hogy mely hibák javítására szólítja fel a felperes a II. rendű alperest, csupán általánosság szintjén utalt a **S. Zs.** -féle szakvéleményben foglalt hibákra. A Legfelsőbb Bíróság GKT 72/1973. számú kollégiumi állásfoglalása szerint a követelés elévülésének megszakításához a felszólításnak olyan adatokat kell tartalmaznia, amelyek alapján a kötelezett a vele szemben támasztott követelést azonosítani tudja. Az ennek megfelelő utolsó felszólítás 2006. június 12-én kelt levél, amely egyértelműen meghatározza a még javítani kért hibákat. Ebben azonban már az ereszcsonna és az attikacsatorna, az utcára néző támfal és a teraszok vízszigetelésének hiánya (**S. Zs.** -féle szakvélemény 28., 29., 33. és 46. pontja) nem szerepel. Ezekre a hibákra 2005. május 4-én kelt levelében szólította fel a társasház akkori közös képviselőjét ellátó

F. Kft. a II. rendű alperest. E három hibakör tekintetében az általános 5 éves elévülési idő 2010. május 4-én eltelt, az ereszcatorna és attikacsatorna hibája, az utcára néző támfal vízelvezetése és a teraszok vízszigetelési hibáira alapított követelés elévült. Utalt továbbá a felperes arra is, hogy a 2010. június 4-én előterjesztett keresetlevélben szó sincs az ereszcatorna és az attikacsatorna hibáiról, azok először a 2013. szeptember 18-ai keresetmódosításban szerepelnek.

Az ügy érdemére nézve a felperes előadta, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a perben kirendelt szakértő szakvéleményét. Kiinduló pontként azt rögzítette, hogy **S. Zs.** által készített szakvélemény a teraszok kapcsán nem tartalmaz műszaki hibára vonatkozó megállapítást. Kiemelte viszont, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleménye maga rögzíti, hogy a szakértői szemle időpontjában kizárólag azon a két teraszon nem volt ázási, nedvesedési hiba, amely eredeti állapotában volt. Ehhez képest a felperes egyetlen olyan hibabejelentést sem igazolt, amelyben akár a felperes, akár bármely lakás tulajdonosa bármely terasz beázására hivatkozott volna. A társasház 2011. április 21-ei közgyűlésén sem jelezték a tulajdonostársak a teraszok hibáit. Az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló, a perbeli időszakban hatályos 11/1985.(VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet melléklete szerint a csapadékvíz és használati víz elleni szigetelések kötelező alkalmassági ideje 5 év, amely régen eltelt már a közgyűlés megtartásáig, illetve a társasház által elvégzett javítások idején, 2014-ben. Semmilyen bizonyíték nem igazolja, hogy a teraszoknak az eredeti kivitelezési állapotok mellett is voltak beázásai. Erre a **S. Zs.** -féle szakvélemény sem utal. Igazolt tény viszont, hogy 16 teraszból 14-et a társasház maga alakított át, éppen ezeknél a teraszoknál voltak ázási nyomok tapasztalhatók. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytelenül vont le következtetést arra, hogy a teraszok a nem megfelelő vízszigetelés miatt beáztak az 5 éves alkalmassági időn belül, és emiatt a javításra ténylegesen szükség lenne. Az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg az attikacsatorna és a fekvő ereszcatorna hibái keletkezésének időpontjára. A 2005. július 29-ei garanciális bejárásról készült jegyzőkönyvben már nem szerepeltek ezek a hibák, hiszen addigra azokat már javították. A szakértő azonban úgy foglalt állást, hogy nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy az attikacsatorna csomópontjainak a szakértői szemlén észlelt repedései a jogszabályban előírt 5 éves kötelező alkalmassági időn belül vagy azon túl keletkeztek-e, az viszont igazolt tény, hogy ezek hibákat 2005-ben javították. Mindezek egybevetésével aggályos az elsőfokú bíróság azon következtetése, hogy az attikacsatornának a szakértői szemlén észlelt repedései megegyeznek azokkal, amelyeket a **S. Zs.** -féle szakvélemény is tartalmaz. A felperes nem bizonyította, hogy a szakértői szemlén észlelt hibák már a teljesítéskor fennálltak, így a II. rendű alperes felelőssége sem jótállás, sem kártérítés címén nem állapítható meg.

A felperes 113. sorszám alatt terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes keresetének történő teljes helytadást és az alperes perköltségben marasztalását indítványozta. A felperes vitatta az elsőfokú ítéletnek a keresetet elutasító részében kifejtett indokolását. Az elsőfokú ítélet kizárólag a 2007. május 25. napján kelt felszólító levélről tesz említést, ezzel szemben a felperes az elévülés megszakadása, illetőleg nyugvása körében számos egyéb dokumentumot is csatolt 2011. április 27., 2011. július 7. és 2013. szeptember 18. napján kelt előkészítő irataihoz. Álláspontja szerint a 2007. május 25. napján kelt levél is alkalmas a fentiek mellett az elévülés megszakítására. A II. rendű alperes a hangszigetelés hibáját el is ismerte, ezt támasztják alá a 2011. április 27. napján kelt előkészítő iratához csatolt dokumentumok. A felek több helyszíni bejárást is tartottak, amelyeken II. rendű alperes képviselői ígéretet tettek a hibák teljes körű kijavítására. Csatolta a 2006. június 12., 2006. augusztus 7., 2007. május 25., 2007. július 6., 2007. július 23. és 2008. december 23. napján kelt

felszólító leveleket, amelyek alkalmasak arra, hogy az elévülést megszakítsák. A Legfelsőbb Bíróság GKT 72/1973. számú állásfoglalásában foglaltakra hivatkozásával is fenntartotta azon álláspontját, hogy a megküldött dokumentumokból a II. rendű alperes számára is egyértelműnek kellett lennie, hogy mely hibákra és hiányosságokra alapítja hibás teljesítésből eredő követelését. Ebből eredően igénye a kártérítés jogcímén is fennáll. Vitatta, hogy a kártérítési igény elévülésének megszakítására csak a kártérítési igényre vonatkozó felszólítás lenne alkalmas. Ezzel ellentétben hivatkozott a I. számú Polgári Elvi Döntés II., III. és IV. pontjában kifejtettekre, valamint a IH 2009.65. alatt közzétett határozatban foglaltakra. Álláspontja szerint a perbeli követelés a hangszigetelés és a tárolók nedvesedésén kívüli hibák vonatkozásában előterjesztett másodlagos jogcímen is alapos. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság alaptalanul mellőzte az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését a hangszigetelés hibái és a tárolók nedvesedése miatti értékcsökkenés mértékére. Kifejtette, hogy a társasház közösség önállóan is jogosult az alperessel szemben jótállási igény érvényesítésére. E körben hivatkozott az EBH 2008.1783. számú határozatban foglaltakra, mely szerint a társasház perbeli jogképességgel rendelkezik azon perekben is, amelyeket új épület közös tulajdonban álló részeinek jótállási kötelezettség alá eső, illetőleg szavatossági igényrel orvosolható hibái miatt indít. A társasházakról szóló törvény attól függetlenül ad perlési jogosultságot a társasháznak, hogy a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás alkotórészeit képezné. A csatolt engedményezési szerződések hiányában is jogosult igényt érvényesíteni a perbeli követelés vonatkozásában a II. rendű alperessel szemben nemcsak jótállás, hanem kártérítés jogcímén is. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a tetőtéri párkány hibája miatt a II. rendű alperest a kért 1.176.000 Ft helyett csak 294.000 Ft megfizetésére kötelezte. A felperes mind a négy épület vonatkozásában felhívta a II. rendű alperest a hibák kijavítására. Erre tekintettel igényét továbbra is 1.176.000 Ft összegben jelölte meg. Egyebekben változatlanul fenntartotta az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatait.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a Pp. 253. § (2) bekezdés 1. fordulata alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a felperesi keresetnek helyt adó rendelkezését helybenhagyni, és a II. rendű alperest a másodfokú perköltség megfizetésére kötelezni. Kiemelte, hogy az elsőfokú ítéletnek a felperes keresetének helyt adó rendelkezései érdemben helyesek, az alperesnek ezzel szemben előterjesztett fellebbezése nem alapos. Rögzítette, hogy az elsőfokú ítélet helytállóan állapította meg, hogy az alperes szerződéses jótállást vállalt, amelynek tartalmát az 53/1987.(X.24.) MT rendelet és a régi Ptk. határozta meg. Ezt támasztja alá az adásvételi szerződés 7., 8. és 15. pontja is. Továbbra is fenntartotta azon álláspontját, hogy az adásvételi szerződés fenti rendelkezései és a jótállási jegy alapján az alperes szerződéses jótállási kötelezettséget vállalt, mégpedig a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987.(X.24.) MT rendelet szerinti tartalommal. A jótállási szabályzat esetleges ellentmondásossága a felperes terhére nem értékelhető. Hivatkozott arra, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság 28.P.88.190/2006. számú perében az alperes a szerződéses jótállási kötelezettségét nem vitatta, a 77. sorszámú ítélet pedig ezen a jogcímen kötelezte őt a teljesítésre. Ismét kiemelte, hogy a bírói gyakorlat szerint perbeli jogképességgel rendelkezik a perben, az elsőfokú ítélet helytállóan állapította meg, hogy a jótállási igénye nem évült el. A II. rendű alperes az elsőfokú eljárás során a jótállási határidővel kapcsolatos elévülésre nem hivatkozott, így a fellebbezésben előadottak a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütköznek. Ettől függetlenül az elsőfokú eljárás során részletesen kifejtette és csatolta bizonyítékait arra vonatkozóan, hogy követelése nem évült el. A régi Ptk. 248. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperes a jótállási kötelezettsége alól csak akkor mentesülne, ha bizonyította volna, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Az elsőfokú ítéletnek a keresetnek helyt adó rendelkezését a perbeli szakvélemény aggálymentesen alátámasztotta, így az ezzel kapcsolatban kifejtett alperesi hivatkozások is teljes mértékben alaptalanok.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes fellebbezése alaptalan, és nincs helye sem az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének, sem a felperes által kért módon történő megváltoztatásának. Álláspontja szerint nincs jelentősége a 2007. május 25-ét követő felszólító leveleknek, ezek ugyanis mind általánosságban a még fennmaradó hibák javítására irányulnak anélkül, hogy pontosan megjelölnék, melyek a fennmaradó hibák. A 2007. július 6-án és július 23-án kelt levelek általánosságban „a szakvéleményben rögzített, illetőleg a tulajdonostársak és a közös képviselő által jelzett hibák”-ra hivatkoznak anélkül, hogy ezeket konkrétan megjelölnék. A 2008. december 23-án kelt felszólítás mindösszesen két hibát jelöl meg, az egyik a támfal leomlása, a másik pedig az „**I. B.** által korábban bejelentett beázás”. Az elsőről a perbeli szakértő megállapította, hogy nem tekinthető hibás teljesítésnek, a második pedig nem volt a jelen per tárgya. A II. rendű alperes hivatkozott még arra is, hogy a fenti felszólítások nem kártérítés megfizetésére irányultak. Nyomatékosan hangsúlyozta, hogy a műszakilag elkülönülő hibák kapcsán az elévülés is külön vizsgálendő, így az is, hogy az egyes felszólító levelek mely hibák kapcsán szakították meg az elévülést. Az utolsó olyan felszólítás, amelyben érdemben azonosíthatóak voltak a hibák, az a 2006. június 12-én kelt felszólító levél, amely oly módon jelöli meg a hibákat, hogy az a 2005. július 29-én felvett bejárési jegyzőkönyvben rögzített hibákra utal vissza. Ezen jegyzőkönyvekben azonban hibaként már nem szerepelnek az ereszcatorna és attikacsatorna hibái, az utcára néző támfal vízelvezetése és a teraszok vízszigetelési hibái. Ezen hibák kapcsán elévülést megszakító felszólítást sem történt. Ismételten utalt arra, hogy ezen hibákra vonatkozóan az utolsó figyelembe vehető felszólítás 2005. május 4. napján kelt, így a kereset mindenképpen elévült még a 2010. június 4-ei keresetindítási határidőig is.

A társasház önálló perképeségével kapcsolatosan kifejtette, hogy a társasház a közös tulajdon részeivel összefüggő jótállási és kellékszavatossági igényt érvényesíthet önállóan. A csatolt engedményezési szerződések a társasház keresetelési jogát nem alapozzák meg, mivel az engedményezők nem az eredeti kárt szenvedett tulajdonostársak, másrészt kizárólag a közös tulajdoni részek kapcsán fennálló igényekről esik szó a szerződésekben. A tetőtéri párkány hibáit a **S. Zs.**-féle szakvélemény a 34. pontban kizárólag a 3. számú épület kapcsán említi, és a felperesnek egyetlen felszólításában sem szerepelt, hogy ez a hiba bármely más épületnél fennállna.

Kifejtette, hogy a felperesnek nincs privilegizált helyzete az alperessel szemben a szerződés értelmezése kapcsán. A Pesti Központi Kerületi Bíróság felperes által hivatkozott ítélete jelen per eldöntése során nem lehet irányadó, a per anyagát nem képezte az alperes által jelen perben csatolt jótállási szabályzat. Valótlan az a felperesi állítás is, hogy a hivatkozott perben az alperes ne vitatta volna a szerződéses jótállási kötelezettségét.

A II. rendű alperes kérte a felperes másodfokú perköltségben marasztalását. Csatolta a jogi képviselővel kötött megbízási szerződés alapján kiállított számlákat, ezek szerint 337.500 Ft másodfokú perköltsége merült fel, amelynek megfizetésére a felperest kérte kötelezni.

A felperes a másodfokú tárgyaláson az elsődleges (a hatályon kívül helyezésre irányuló) fellebbezését csak a hangszigetelés és a tárolók tekintetében tartotta fenn. A másodlagos fellebbezését pedig a sérült támfal elé szállított föld ellenértékeként megjelölt 38.000 Ft, a kerítés költségeként megjelölt 234.676 Ft, valamint a hátsó támfal hibája miatt előterjesztett 320.000 Ft megfizetése tárgyában visszavonta. A homlokzat hőszigetelésének hibájával kapcsolatos szavatossági igény kapcsán úgy nyilatkozott, hogy a 2016-os állapotmeghatározó magánszakvélemény ellentétes a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményével, ez az ellentmondás nem került feloldásra az elsőfokú bírósági eljárásban. Az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltak ellenére - az állapotmeghatározó szakvélemény szerint - a hiba fennáll. Előadta továbbá, hogy az igénye bíróság előtti érvényesítését a II. rendű alperes akadályozta meg azzal, hogy a közös képviselőt mint többségi tulajdonos ő választotta meg. A felperes mind az első-, mind a másodfokú eljárásra nézve az ügyvédi munkadíj megállapítását a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi

költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet szerint kérte, az erre vonatkozó korábbi - az elsőfokú eljárásban a 109. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt - nyilatkozatát visszavonta.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése nagyrészt megalapozott.

A jótállási igények kapcsán a másodfokú bíróság az alperesi fellebbezésre tekintettel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy jótállásra vonatkozó szerződés létrejött-e, és ha igen, kik között, milyen tartalommal, másodlagosan a felperes keresetindítási jogosultságát (perbeli legitimációját), harmadlagosan a jótállási igények elévülését, és ha az igényérvényesítésnek nem volt akadálya, ott érdemben vizsgálta az egyes jótállási igényeket. A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, mely szerint a II. rendű alperes a vevőkkel kötött adásvételi szerződés alapján jótállási kötelezettséget vállalt, amelyet a birtokba adással egyidejűleg átadott jótállási jegyen is megerősített. A becsatolt ingatlan adásvételi szerződés 7., 8., valamint 15. pontjából kétséget kizáróan megállapítható, hogy a II. rendű alperes mint eladó az ingatlannak a saját tevékenységéből eredő garanciális és szavatossági jellegű hibái kijavítására, illetőleg kijavíttatására garanciát (jótállást) vállalt. Az adásvételi szerződés és a jótállási jegy kibocsátásának időszakában hatályos régi Ptk. a jótállás szerződéssel való vállalásához alakszerűséget nem kívánt meg. A szerződéses jótállás keletkezésének minimális tartalmi kelléke a jótállást vállaló nyilatkozat kijelentéséből és a felelősség időtartamának meghatározásából áll. A jótállási felelősség kijelentése a szerződés 8. pontjában megtörtént, a tartalmára a felek utaltak a szerződés 15. pontjában, hiszen irányadónak tekintették az 53/1987.(X.24.) MT rendelet és a Ptk. hatályos rendelkezéseit. Az adásvételi szerződés 7. pontjában a felek hivatkoztak a jótállási jegyre és az eladó jótállási szabályzatára is. A jótállási jegy tartalma szerint a II. rendű alperes, aki magát a jótállási jegyen mint vállalkozót tüntette fel, kötelezettséget vállalt a jótállási szabályzatban részletezett feltételekkel arra, hogy az 53/1987.(X.24.) MT rendelet és a Ptk. hatályos szabályai szerint köteles helytállni a lakás mindenkori tulajdonosa felé. Meghatározta egyben a jótállási határidő lejártának napját is 2005. május 9-ében. A fenti három okiratból megállapítható, hogy a II. rendű alperes mint beruházó a lakások építési, engedélyezési tervdokumentációja szerint kivitelezett lakások tulajdonba és birtokba adásáért vállalt jótállást.

Az ítéletábra kiemeli, hogy a II. rendű alperes jogi képviselője a 2013. május 27. napján megtartott tárgyaláson (Fővárosi Törvényszék 24.P.24.128/2010/25. számú jegyzőkönyv 2. oldal alulról második bekezdés) kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a jótállás vonatkozásában a becsatolt adásvételi szerződés „egyszerűszerződés”, a jótállási kötelezettség vonatkozásában minden tulajdonostárssal kötött szerződés ugyanazt a rendelkezést tartalmazza. A fellebbezési tárgyaláson viszont úgy nyilatkozott, hogy nemcsak a perben becsatolt adásvételi szerződéssel azonos tartalmú szerződéseket, hanem más típusú, részben vállalkozási, részben adásvételi szerződést kötöttek. A másodfokú bíróság azonban a Pp. 163. § (2) bekezdése értelmében a feleknek az elsőfokú eljárásban egyező előadása folytán valóban fogadta el azt a tényt, hogy mind a szerződések, mind a jótállási jegyek tartalma az alapvető feltételek tekintetében azonos volt valamennyi lakás értékesítése során. Az alperesi képviselő egymással ellentétes nyilatkozatokat tett, a jóhiszemű pervittel össze nem egyeztethető módon utóbb ellentétesen nyilatkozott, így ezen nyilatkozatát a Pp. 3. § (4) bekezdése, illetőleg a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyta a másodfokú bíróság.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a jótállási igény érvényesítésével kapcsolatos megállapításaival is. A jótállási idő valóban nem igényérvényesítési határidő, így a jótállási idő alatt észlelt és bejelentett hibák miatt az általános 5 éves elévülési időn belül lehet az igényt bírósági úton érvényesíteni (BDT2006. 1302. szám alatti jogeset).

A perbeli legitimációja kapcsán a felperes alappal hivatkozott az EBH2008. 1783. szám alatt

megjelent döntésre. A társasház perbeli jogképességgel rendelkezik azokban a perekben is, amelyeket új épület közös tulajdonban álló részeinek jótállási kötelezettség alá eső, illetőleg szavatossági igénnyel orvosolható hibái miatt indít. A társasházakról szóló 2003. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: új társasházi törvény) 63. § (1) bekezdése értelmében az e törvény hatályba lépése előtt keletkezett körülményre alapított igényt a keletkezés idején hatályos szabály szerint kell elbírálni. A társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény (a továbbiakban: régi társasházi törvény) 3. § (1) bekezdése azonban kimondja, hogy a társasház tulajdonosainak közössége az általa viselt közös név alatt intézheti az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyeket, gyakorolhatja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat. Az adásvételi szerződéseken alapuló jótállási, illetőleg szavatossági igény érvényesítésére természetesen a jogviszony alanyai jogosultak, de ezt a társasházak esetén a társasházi törvény fenti rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni. A társasház közös tulajdonában maradó ingatlanrészek fenntartása, megóvása, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának biztosítása tárgyában a társasház rendelkezik perlési jogosultsággal mind a régi társasházi törvény 3. § (1), mind pedig az új társasházi törvény 3. § (1) bekezdése alapján. Mindezek alapján a társasház közös tulajdonában álló ingatlanrészek esetén külön engedményezési szerződés hiányában is, a jogszabály erejénél fogva rendelkezik perlési jogosultsággal. Az egyes lakók külön tulajdonában álló ingatlanrészekkel kapcsolatos igényérvényesítésre azonban csak külön erre feljogosító szerződés (pl. engedményezés) alapján jogosult a társasház. Az engedményezési szerződés 3. pontja szerint azonban az engedményezés kizárólag a társasházi közös tulajdoni részekre vonatkozó jótállási, kártérítési és szavatossági igényekre terjed ki.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a kártérítési keresetek tárgyában, hogy annak elévülése a jótállási, kellékszavatossági igény elévülésétől független és a kártérítési igény elévülésének megszakítására csak olyan írásbeli felszólítás lehet alkalmas, amely kellően konkrét és egyértelműen beazonosítható módon ezen igény érvényesítésére irányul. Alapítván állította a felperes, hogy a szavatossági, jótállási igény érvényesítése kiterjed a kártérítési igény érvényesítésére is. A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy a szavatossági/jótállási és a kártérítési igény pusztán annyiban mutat hasonlóságot, hogy mindkettőnek az alapja a hibás teljesítés. Az egyik igény érvényesítése nem jelenti azonban azt, hogy a jogosult a másik igényt is automatikusan érvényesíti.

Az elévülés tárgyában a felperes csak a másodfokú tárgyaláson hivatkozott arra, hogy a II. rendű alperes mint többségi tulajdonos választotta a társasház közös képviselőjét, ezáltal a perindítást megakadályozta. A II. rendű alperes ezt a tényt vitatta. A ítéltábla rámutat arra, a felperes még azt sem jelölte meg, hogy ez az akadály meddig állt fenn. Továbbá abból, hogy a közös képviselő személyének kiválasztásában a II. rendű alperesnek döntő súlya volt, még nem következik, hogy ezen magatartásával akadályozta meg az elévülési időn belüli perindítást. Az érvényesített igények között volt olyan is, ahol a társasház (annak közös képviselője) elévülést megszakító jognyilatkozatot tett, ami a felperes állítását szintén nem támasztja alá. Az elévülés körében az elsőfokú bíróság már az első tárgyaláson (6. sorszám alatti jegyzőkönyv) felhívta a felperest a bizonyításra a Pp. 141.§ (6) bekezdése szerint, így a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján a fenti tényekre már fellebbezésében nem hivatkozhat.

A másodfokú bíróság a kereseti kérelem egyes tételei körében a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között az alábbiakat állapította meg.

Az I. számú kereseti kérelem (a lépcsőház és a lakások közötti hangszigetelés hibája miatt az ingatlanban bekövetkezett műszaki értékcsökkenés miatti kár) körében az elsőfokú bíróság

érdemben helyesen utasította el a felperes kártérítési igényét. Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását azonban a másodfokú bíróság kiegészíti a következőkkel. Ezen kártérítési igény kapcsán elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a hangszigetelés hiánya miatt az egyes lakásokban bekövetkezett értékcsökkenésből eredő kár a közös tulajdont, vagy pedig az egyes külön tulajdonban álló lakásokat érinti-e. A kereset szerint - amit a perbeli szakvélemény is alátámaszt - a lépcsőház és a lakások közötti hangszigetelés hiányossága miatt az egyes lakások műszaki értéke csökkent, ezen igény érvényesítésére azonban a felperes perbeli legitimációval nem rendelkezik, sem a jogszabályi felhatalmazás, sem a becsatolt engedményezési szerződések ennek az igénynek az érvényesítésére nem jogosítják őt fel. A kereset ez okból megalapozatlan, az elévülés vizsgálatára az elsőfokú bíróságnak már ki sem kellett volna térnie. Abban egyebekben az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást, hogy a követelés el is évült. A II. rendű alperes 2004. október 4. napján kelt tartózási nyilatkozatát követően az igény érvényesítésére csak 2010. június 4. napján a keresetlevél benyújtásakor, az 5 éves elévülési időn túl került sor, így a kártérítési követelés el is évült. A felperes fellebbezésében megjelölt 2006. június 12-ei, 2006. augusztus 7-ei, 2007. május 25-ei, 2007. június 6-ai, 2007. július 23-ai és 2008. december 23-ai levelek csak a hibák kijavítására vonatkoznak, a kártérítési követelés elévülést nem szakítják meg. A fent kifejtettek tekintetével az elsőfokú bíróság érdemben helyesen utasította el a felperes keresetét a lépcsőház hangszigetelése hiányosságai miatti kártérítési igény tekintetében. E körben a felperes elsődleges és másodlagos fellebbezése sem vezetett eredményre, az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte az értékcsökkenés összegére a szakértő kirendelését.

Megalapozott volt az elsőfokú bíróság ítélete a pinceszinti teremgarázs ázása miatt elsődlegesen a jótállás címén előterjesztett kereset elbírálása körében. E tekintetben az alperes jelentett be fellebbezést, és az elévülés miatt tette vitássá ezt a felperesi követelést. Az ítélet tábla kiemeli, hogy az alperes már az elsőfokú eljárásban is hivatkozott az elévülésre a 8. és a 104. sorszám alatti beadványaiban. Ezen hiba miatti jótállási igényt a felperes 2005. február 11-én, a **S. Zs.** által készített szakvélemény átadásával jelentette be a II. rendű alperesnek. A 2005. július 29-ei garanciális bejárásan rögzítésre került, hogy a teremgarázsok felázása miatt a **H. Rt.** független szakértőt kért fel, a szakvélemény birtokában elkezdte a hibajavítást, illetőleg a garázsok szellőzésének kérdését a kivitelező átvizsgálja. A felperes 2006. június 12-én felhívta a II. rendű alperest, hogy a garanciális bejáráson készült jegyzőkönyvben meghatározott határidő lejárt, ám a javítások csak részben történtek meg. Kérte azok elvégzését, különösen a teremgarázsokban lévő felázásokra, vízszigetelési problémákra utalva. A kivitelező 2006. október 9. napján közölte a felperessel, hogy a III/3. épületben a teremgarázs nedvesedése kapcsán bejárást tartottak, a szerkezet a terveknek és az építési naplóban a műszaki ellenőr által elrendelt módosításoknak megfelelően készült. Mindebből megállapítható, hogy a felek a jótállási jogok teljesítése felől tárgyalásba bocsátkoztak, ennek során a beruházó, illetőleg a kivitelező ugyan kijavítást ígért, de a 2006. október 9-én kelt levél kézhezvétele után a felperes már felismerhette, hogy a jótállási kötelezettségét az alperes nem fogja teljesíteni. A jótállási igény érvényesítésére nyitva álló határidő annak bejelentésétől, 2005. február 11-étől 2006. október 9-ig nyugodott a régi Ptk. 326. § (2) bekezdése értelmében. Ezt követően azonban a 2007. május 25. napján kelt felszólító levelében a felperes egyedileg beazonosítható módon utalt a teremgarázs nedvesedésének problémájára és arra, hogy a hibák javítása nem történt meg, ezért felszólította a II. rendű alperest a még fennálló hibák kijavítására, illetve kijavíttatására. Mindezek alapján a felperes követelése nem évült el. A 2007. május 25. napján kelt felperesi levél az elévülést megszakította a régi Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján, a 2010. június 4. napján benyújtott kereset ehhez képest az igényérvényesítési határidőn belül lett előterjesztve. A II. rendű alperes a fellebbezésében érdemben nem vitatta a szakértő által megállapított javítási díjat, így a Pp. 253. § (3) bekezdésének megfelelően azt a másodfokú bíróság sem vizsgálta. Az alperes fellebbezése ebben a részében eredményre nem vezetett.

A tárolók nedvesedéséből eredő kártérítési igényt megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság. Helyesen mutatott rá arra, hogy a tárolók vizesedése, és ennek okai a felperes számára is már nyilvánvalóak voltak a 2005. február 9-én kelt **S. Zs.** által készített szakvélemény alapján. Ehhez képest már a 2010. június 4. napján előterjesztett kereset is elkészült, az 5 éves elévülési időn túl érkezett. A másodfokú bíróság utal a kártérítési igény elévülése kapcsán kifejtett általános indoklására, mely szerint a kártérítési igény elévülése független a szavatossági, jótállási igények érvényesítésétől. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján jogszerűen mellőzte az értékcsökkenés mértékének a megállapítására igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését. A régi Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján az elévült követelést bírósági úton nem lehet érvényesíteni.

A teraszok vízszigetelésének hiánya miatt elsődlegesen jótállás, másodlagosan kártérítés címén előterjesztett keresetet az elsőfokú bíróság a jótállás jogcímén megalapozottnak találta 9.747.016 Ft összeg erejéig. Az ítélet ezen része ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen az elévülésre tekintettel, másodlagosan pedig érdemben is vitatta a jótállási kötelezettsége fennállását és a hibás teljesítés tényét. A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a teraszok vízszigetelésének hiányosságai miatt a felperes keresetét 2011. május 5. napján terjesztette elő a 7. sorszámú előkészítő iratában. Itt hivatkozott először a I.4. pont alatt a teraszok szigetelési, vízelvezetési problémáira. Ehhez képest már a 2005. február 9. napján kelt szakvéleményben szerepeltek a hibák, amelyeket 2005. február 11. napján a II. rendű alperes felé bejelentett. 2005. május 4. napján a II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a kivitelezők vizsgálják ezt a kérdést, és amennyiben szükséges, javítanak, azonban a 2005. július 29-ei garanciális bejárásán a felek ezeket a hibákat már nem tüntették fel. A felperes 2007. május 25. napján kelt felszólító levelében a teraszok vízszigetelési hibáiból eredő javításokra történő felszólítás nem található, a jótállási és a kártérítési igény megszakítására nem alkalmas. A felperes ezen keresete azonban érdemben sem megalapozott az alábbiakra tekintettel. A perben kirendelt Tóth Barnabás igazságügyi szakértő 86. sorszámú szakvéleményében azt állapította meg, hogy a tervezett és az átadási tervdokumentáció szerint kivitelezett szigetelés nem felelt meg a használati, illetőleg funkcionális követelményeknek. További hiba, hogy a burkolati síkjuk 8-10 cm-rel magasabb, mint a csatlakozó lakótér padlóburkolata. Azonban a szakértő is megállapította, hogy a 16 teraszból 14 teraszt időközben részben a kivitelező, részben a társasház saját hatáskörben újra készítettet. A szakértő az elsőfokú tárgyaláson történt meghallgatásakor (24.P.24.128/2010/95. számú jegyzőkönyv 6. oldal) szintén megerősítette, hogy a jelenleg tapasztalható állapot szerint kettő eredeti állapotban megmaradt terasz van, a többin a társasház már különböző felújításokat végzett, a kettő eredeti terasznál nincs beázás. A szakértő is megállapította, hogy a felújított teraszok beázása már nem az alperes tevékenységének következménye. Mindebből a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a teraszok, illetőleg az alatta lévő falrészek beázása nem a szakértő által megjelölt tervezési hibával áll okozati összefüggésben. Mivel nem jótállási jegyen történt az igénybejelentés, a jótállási szabályzat és az 53/1987.(X.24.) MT rendelet szabályai szerint, így az sem állapítható meg pontosan, hogy a jótállás körében a II. rendű alperes mit javított, illetőleg javíttatott, és az sem volt kétséget kizáróan megállapítható, hogy a társasház mikor és mennyiben javíttatta az egyes teraszokat. Ekként a felperes által csatolt 2016. szeptember 27. napján kelt állapotmeghatározó magánszakvélemény alapján sem állapítható meg, hogy a felperesnek a teraszok vízszigetelési hibáiból eredő jótállási igénye megalapozott-e. A másodfokú bíróság mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a teraszok vízszigetelésének hiányosságai miatt előterjesztett jótállási, kártérítési igényt elutasította elsődlegesen elévülés miatt. A jótállási, kártérítési igény a lefolytatott szakértői bizonyításra tekintettel érdemben sem volt alapos.

Az utcára néző támfal vizesedése kapcsán a jótállási igény bejelentése 2005. február 11. napján, **S.**

Zs. szakvéleményének megküldésével megtörtént. Ez a hiba a 2005. július 29-ei garanciális bejárásról készült emlékeztetőben már nem szerepel, ha az egyeztetésekre tekintettel eddig nyugodott is az elévülési határidő, ezt követően a felperes már felismerhette, hogy a jótállási kötelezettségének a II. rendű alperes nem tett eleget és az általános elévülési időn belül igényét érvényesítenie kellett volna. A felperes erre az igényre elévülést megszakító felszólító levelet 2007. július 23. napján intézett a II. rendű alpereshez. A 2008. december 23-ai, december 16-ai és december 5-ei levelek a telekhatáron épült támfal leomlására és nem erre az igényre vonatkoztak. Az utcára néző támfal vizesedése kapcsán a jótállási igényét a felperes csak a 2013. szeptember 18. napján előterjesztett keresetben terjesztette elő, így a jótálláson alapuló követelése elévült, az bírósági úton már nem érvényesíthető a régi Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján.

A felperes kártérítési igénye legfeljebb a hiba felfedezéséig, a 2005. február 9. napján kelt szakvélemény elkészítéséig nyugodott. Erre tekintettel a 2013. szeptember 18-án előterjesztett kártérítési igénye is elévült, az bírósági úton már nem érvényesíthető a régi Ptk. 325. § (1) bekezdése alapján. Az alperes fellebbezése eredményre vezetett, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva ezen hibából eredő javítási költség összegével a II. rendű alperes marasztalását csökkentette.

Az ereszcsonna és az attikacsatorna tekintetében az alperes fellebbezése alapos, a felperesi követelés ugyanis elévült. A II. rendű alperes ezen elévülési kifogását is előterjesztette már az elsőfokú eljárásban (104. sorszámú beadvány). Ezen hibákat a felperes a jótállási határidőn belül, 2005. február 11-én szintén bejelentette. A 2005. május 4. napján kelt tájékoztatásban a II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a 28. pont szerinti ereszcsonna hajszálrepedését a kivitelező javítja, a 29. pont szerinti esőcsatorna pedig a tervek szerint készült. A 2005. július 29-ei garanciális bejárásról erre vonatkozó hibákat a felek már nem rögzítettek, így ha ezen időpontig nyugodott is az elévülési idő, ezt követően a felperesnek már az elévülési időn belül érvényesítenie kellett volna a követelését. Ehhez képest ezen igényét először a 2011. május 5. napján kelt keresetmódosítás tartalmazza, amelyet az elévülési határidő kezdő időpontjához, 2005. február 11. napjához képest 5 éven túl terjesztett elő. A 2007. május 25-ei felszólító levélből ezen igény érvényesítése konkrétan nem derül ki, e körben az ítélet tábla osztja az alperes fellebbezésében írt azon indokot, mely szerint az egyes jótállási igények kapcsán a felszólításnak is konkrétan és beazonosíthatóan kell lennie. **S. Zs.** szakértő szakvéleményében foglalt, „még fennálló kivitelezési hibák” viszont nem minősülnek ilyen megfogalmazásnak. A másodlagos, kártérítési kereset elbírálása körében az ítélet tábla mindenben osztja az elsőfokú bíróság ítéletének a kárigények elévülése tárgyában kifejtett jogi indokolását. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a II. rendű alperes marasztalását mellőzte a régi Ptk. 325. § (1) bekezdésére tekintettel.

A lépcsőház tetőtéri párkányánál a homlokzat felhólyagosodása kapcsán a jótállási igény bejelentése 2005. február 11-én megtörtént. 2005. május 4-én úgy nyilatkozott az alperes, hogy a tetőtéri párkány a terveknek megfelelően készült. Ezt követően a 2005. július 29-ei garanciális bejárásról rögzített hibák már nem tartalmazzák ezt a tételt. A felperes ezen igényét mind a jótállás, mind a kártérítés tekintetében először a 2013. szeptember 18-ai keresetmódosítás tartalmazza. Az igényérvényesítés az elévülési határidőn túl történt, így az alperes elévülési kifogására tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a II. rendű alperes marasztalását mellőzte a régi Ptk. 325. § (1) bekezdésére tekintettel.

A III. számú keresetben foglalt sérült támfal elé szállított föld ellenértékéért megjelölt 38.000 Ft és a kerítés költségeként megjelölt 234.676 Ft összegű igény kapcsán a felperes fellebbezését visszavonta, csakúgy mint a IV. számú kereset szerinti hátsó támfal hibájára vonatkozó

fellebbezését. A másodfokú bíróság úgy tekintette, hogy ezek az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részei.

A homlokzat hőszigetelése (V. számú kereset) kapcsán előterjesztett igényt az elsőfokú bíróság érdemben utasította el arra tekintettel, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő a homlokzat hőszigetelésével összefüggő hibát, hiányosságot nem állapított meg. Ennek kapcsán a felperes fellebbezése pusztán általánosságban hivatkozott arra, hogy nem évült el a követelése, az elsőfokú bíróság ítéletének az V. számú keresetet elutasító részét egyéb okból nem sérelmezte. A másodfokú tárgyaláson a hangszigetelés és a tárolók tekintetében előterjesztett keresetei (I. és II. számú keresetek) elbírálása körében kérte csak az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, a többi részében, így az V. számú keresete körében már nem. A másodfokú tárgyaláson arra hivatkozott, hogy az alapeljárásban csatolt állapotmeghatározó szakvélemény a perben kirendelt szakértő szakvéleményével ellentétes megállapításokat tartalmaz. A Pp. 235. § (1) és a 253. § (3) bekezdésében foglaltak alapján azonban ezt a tényt a másodfokú bíróság már nem értékelhette. A fent kifejtettekre tekintettel az elévülés miatti elutasítást sérelmező felperesi fellebbezés a homlokzat hőszigetelésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezések körében nem megalapozott, hiszen az elsőfokú bíróság az elévülési kifogást e kereset vonatkozásában nem találta alaposnak, érdemben vizsgálta és utasította el a keresetet. Az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben a másodfokú bíróság helybenhagyta, mivel a határidőben előterjesztett fellebbezésében a felperes nem állított olyan új tényt, nem hivatkozott olyan bizonyítékra, amelyet az elsőfokú bíróság ne vett volna figyelembe.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a II. rendű alperes marasztalását 100.720 Ft tőkére és kamataira leszállította, mellőzte a II. rendű alperes perköltségben marasztalását és az állam javára történő illeték fizetésére kötelezését. Kötelezte a felperest a II. rendű alperes javára 1.100.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltség megfizetésére, egyben a felperes által az államnak fizetendő illeték összegét 900.000 Ft-ra felemelte. Az elsőfokú bíróság ítéletének jelentős mértékű megváltoztatására tekintettel az elsőfokú felperesi pernyertesség oly csekély mértékűvé (0,3%) vált, hogy azt a perköltségek körében nem is értékelte az ítélőtábla, a perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

A teljes elsőfokú pernyertességre tekintettel a II. rendű alperes javára ügyvédi munkadíjat állapított meg a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (6) bekezdése alapján. A II. rendű alperes által az elsőfokú eljárás során 109/A/1. sorszám alatt csatolt ügyvédi munkadíjról szóló nyilatkozat, valamint a 109/A/2-4-ig terjedő számlák alapján az ügyvédi munkadíj megállapítására nem volt lehetőség a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. §-a alapján, hiszen erre vonatkozó ügyvédi megbízási szerződést az alperes nem csatolt. A dr. Czeglédi Ádám Sándor ügyvéd által kiállított számlákat pedig a Pp. 75. §-a szerinti perköltségként azért nem lehet figyelembe venni, mivel önmagában a számla nem bizonyítja a kifizetés tényét. Az ügyvédi munkadíj megállapítása során az ítélőtábla figyelembe vette, hogy az alperes korábbi jogi képviselője áfa körbe tartozott. Az ügyvédi munkadíj mérséklése során értékelte a jogi képviselők által kifejtett tevékenységet, és ezzel arányban álló munkadíjat állapított meg. A felperes perveszttségére tekintettel az általa le nem rótt kereseti illetéket is ő köteles megfizetni az államnak külön felhívásra a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján. A másodfokú bíróság a késedelmi kamat mértékét is megváltoztatta, mivel a régi Ptk. 301. § (1) bekezdését a 2013. évi XXXIV. törvény 14. § (10) bekezdés d) pontja 2013. július 1-jei hatállyal módosította, így ezt megelőzően a késedelmi kamat a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal, 2013. július 1-jét követően pedig az érintett naptári félév első

napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes elsődleges fellebbezésére tekintettel, amely az ítélet teljes hatályon kívül helyezésére irányult, a pertárgy értéke 30.600.731 Ft volt. E körben a felperes teljesen pervesztes lett, ezért az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.448.100 Ft fellebbezési illetéket ő köteles viselni. A II. rendű alperes fellebbezése kapcsán a másodfokú pertárgyérték 13.473.336 Ft volt. A II. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 1.077.900 Ft illetékből a pernyertesség-pervesztesség arányára tekintettel (99%-os II. rendű alperesi pernyertesség, 1%-os felperesi pernyertesség) a felperes 1.067.100 Ft, míg a II. rendű alperes 10.800 Ft fellebbezési illetéket köteles megfizetni az államnak. A feljegyzett illetékek viseléséről szóló rendelkezés a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) és 81. § (1) bekezdése alapján történt. A megítélt ügyvédi munkadíj a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5) bekezdése szerint a felperesnek 5.000 Ft, a II. rendű alperesnek a 3. § (2) bekezdés a-b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján 555.000 Ft, a két ügyvédi munkadíjat egymásba beszámítva a II. rendű alperesnek jár 550.000 Ft ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség. A II. rendű alperest képviselő ügyvéd javára megállapított munkadíjat az ítéletábra mérsékelte, ennek során figyelembe vette az alperesi jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységet, az általa készített beadványok és a másodfokú tárgyalások számát.

Budapest, 2017. szeptember 20.

. Pestovics Ilona s.k.

a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Pullai Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő