

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.717/2019/7.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

A felperesek:

... I. rendű

... II. rendű

A felperesek képviselője:

Dr. Konczné dr. Pásztor Turák Kinga ügyvéd I. rendű, II. rendű

Az alperesek:

I. rendű

II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Sóczó Réka ügyvéd I. rendű, II. rendű

A per tárgya:

Szavatossági igény érvényesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű, II. rendű felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Miskolci Törvényszék 2.Pf.22.482/2017/32.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Miskolci Járásbíróság 15.P.20.042/2016/65.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részének azon rendelkezése tekintetében, amellyel mellőzte az alperesek arra való kötelezését, hogy a lakás padlásfeljáróját cseréljék ki a hivatkozott tervdokumentációban szereplő, zárható és hőszigetelt ajtóval, illetve lenyitható létrával kialakított padlásfeljáróra, hatályon kívül helyezi, és e tekintetben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja, egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű és II. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 609.000 (Hatszázkilencezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, beépítetlen földterület a II. rendű alperes tulajdonát képezte. Az ingatlanra ... 2 önálló lakóegység és 2 garázs építésére építési engedélyt adott, amelynek alapjául a ... Bt. által 2009. május 21-én készített, ... tervszámú építési engedélyezési tervdokumentáció szolgált.
- [2] Az I. rendű alperes - amelynek a II. rendű alperes az ügyvezetője - 2010-ben megkezdte a tervdokumentációban meghatározott kétlakásos lakóépület kivitelezését, és eladásra hirdette az abban kialakítandó „A” és „B” jelű lakásokat.
- [3] Az I. rendű felperes és néhai házastársa, ... 2010 őszén a helyszínen megtekintették az épülő ikerházat, és a „B” jelű lakás megvásárlásáról döntöttek. A perbeli ingatlan ekkor szerkezetkész állapotú volt: a falak, a tetőszerkezet, a cseréphéjazat készen volt, a belső munkálatok még nem.
- [4] Az I. rendű felperes és néhai házastársa 2010. október 2-án adásvételi előszerződést kötöttek a II. rendű alperessel a megépítendő kétlakásos ikerház „B” jelű lakóegységére vonatkozóan 20.500.000 forint vételáron. Az előszerződés értelmében az eladó az építési engedélyben megjelölt paraméterekért felelősséget vállalt.
- [5] Az ingatlan társasházzá nyilvánítását követően annak tulajdonosaként az I. rendű és a II. rendű alperesek kerültek bejegyzésre.
- [6] A felperes és néhai házastársa mint vevők, illetve az I. rendű és a II. rendű alperesek mint eladók 2011. május 8-án adásvételi szerződést kötöttek az alperesek közös tulajdonát képező ... helyrajzi szám alatti, 148 m² alapterületű társasházi lakásra a hozzá tartozó gépkocsitárolóval és telekrésszel. Az adásvételi szerződés szerint a felek teljes egészében irányadónak tekintették az adásvételi előszerződésben foglaltakat.
- [7] A perbeli ingatlant az I. rendű felperes és családja 2011. július 30-án vették birtokba. Ezt követően rövid időn belül a szomszédos lakásból jelentős zajhatást (hangáthallást) tapasztaltak. Ezen kívül további kivitelezési hibákat is észleltek, így - egyebek mellett - azt, hogy
 - az engedélyezési tervdokumentációtól eltérően nem került beépítésre lehajtható, szigetelt padlásfeljáró,
 - nem létesült pergola a tervdokumentáció szerint az ingatlan teraszánál és déli homlokzata előtt,
 - a tervdokumentációban feltüntetett „tarka” barnás színű, Bramac Adria Montano betoncserep helyett alacsonyabb minőségi kategóriába tartozó Bramac Duna Lumino típusú tetőcserepeket helyeztek fel a tetőre, továbbá
 - a lakás külső és belső homlokzatán számtalan hajszáltrepedés, és helyenként több milliméter tágasságú vízszintes repedés jelent meg.
- [8] Miután az I. rendű felperes és néhai házastársa a hangszigetelési problémákat jelezték az alperesek felé, a II. rendű alperes 2013 márciusában intézkedéseket tett a zajhatások megszüntetése érdekében, ezek azonban nem vezettek eredményre.
- [9] Az I. rendű felperes időközben szakértői vizsgálat lefolytatását rendelte meg a ... Kft.-től a hangszigetelés hibájának feltárása és a szükséges műszaki intézkedések meghatározása érdekében. A műszeres vizsgálat eredményeként rögzítették, hogy a perbeli ingatlant a szomszédos lakástól elválasztó falszerkezet a léghang-gátlás szempontjából nem, míg a lépéshang-gátlás szempontjából megfelel a vonatkozó szabványnak, emellett a szigetelési hiányosságok kijavítására műszaki javaslatot is tettek. A vizsgálati jegyzőkönyv megállapításai alapján az I. rendű felperes szavatossági igényt terjesztett elő a II. rendű alperessel szemben, amelyre választ nem kapott.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [10] A felperesek módosított keresetükben elsődlegesen a hibák kijavítására, másodlagosan - ha az alperesek a kijavítást nem vállalnák - a kijavítás költségeként 7.000.000 forint egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket.
- [11] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Egyebek mellett hivatkoztak a felperesek igényének elévülésére. Marasztalásuk esetén a kijavítási munkák elvégzését vállalták.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletében - az elévülési kifogást alaptalannak ítélve - az elsődleges kereset szerint marasztalta az alpereseket. Ennek körében a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az ítélete rendelkező részében a hangszigetelés tekintetében ún. „Phone Star” típusú faltapéta alkalmazását írta elő, kötelezte az alpereseket a külső és belső repedések kapcsán a szükséges munkálatok elvégzésére, a tervdokumentáció szerinti pergola kialakítására, a padlásfeljáró és a cseréphéjázat kicserélésére.
- [13] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. A hangszigetelés vonatkozásában az elsőfokú ítéletben előírt „Phone Star” típusú faltapéta helyett Ytong Silka HML 100 típusú mészkőhomok falazóanyag alkalmazását írta elő, és - egyebek mellett - mellőzte az alperesek kötelezését a külső és belső homlokzatokon lévő repedések javítására, a pergola kialakítására, a padlásfeljáró és a cseréphéjázat kicserélésére, míg a többi javítási tétel kapcsán az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [14] A másodfokú bíróság határozata indokolásában rögzítette, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés hibás teljesítésével összefüggésben az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, az adásvételi szerződésben a felek - az előszerződésben foglaltakra utalással - az engedélyes tervben szereplő feltételeknek megfelelő ingatlan szolgáltatásában állapodtak meg, ezért ehhez képest kellett vizsgálni az alperesek teljesítését. Helyállónak ítélte az elsőfokú bíróság megállapítását a tekintetben, hogy a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján az alperesek hibásan teljesítettek, ám az elévülés kérdésében nagyobbreszt eltérő jogi álláspontra helyezkedett.
- [15] Utóbbi körében - a felek közötti adásvételi szerződés fogyasztói szerződés jellegéből kiindulva - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 308. § (1) és (4) bekezdéseit alapul véve azt vizsgálta, hogy a teljesítés (a felperesek nem vitásan 2011. július 30-i birtokba lépése) időpontjától számított 2 éves elévülési határidőn belül a felperesek érvényesítették-e szavatossági igényüket. Elsődlegesen a felpereseknek a hibákról való tudomásszerzésének időpontját, illetve azt vizsgálta, hogy azokról mikor kellett volna tudomást szerezniük, fennállt-e olyan menthető ok, amely miatt az elévülés nyugvása állapítható meg.
- [16] A hanggátlás hibájával összefüggésben a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, e problémát a felperesek már a beköltözés után közvetlenül észlelték, ezzel kapcsolatos kifogásaikat az alperesek felé bejelentették, e tekintetben igényérvényesítésük határidőben történt. A kereset ezen tétele tekintetében a kijavítás módjával kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezést ugyanakkor nem találta megalapozottnak. Kiemelte, a lefolytatott bizonyítás anyagából kétségtelenül megállapíthatóan a két lakrész közötti áthallás elsődleges oka, hogy a köztet fal nem mészkőhomok falazóanyagból, hanem egyszerű Ytong falazóblokkból készült. A másodfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény alapján úgy ítélte, hogy a mészkőhomok falazóanyag a megfelelő hangszigetelést biztosítja. Alaptalannak tartotta a felperesek azon hivatkozását, hogy ez az építész szakértői megállapítás az akusztikai szakértő véleményével ellentétes. Kitért arra is, hogy a Ptk. 201. §-ában meghatározott szolgáltatás-ellenszolgáltatás egyensúlya nem hagyható figyelmen kívül a kijavítás konkrét módjának meghatározásánál, ezért az alperesek a kijavítás körében sem kötelezhetők arra, hogy az

elvárt szolgáltatás megfelelő teljesítése során az indokoltnál magasabb költséggel járó javítási móddal tegyék hibátlaná a szolgáltatást.

- [17] A külső és belső falazat repedéseivel, a pergola hiányával, a padlásfeljáró és a cseréphéjazat hibáival kapcsolatban a másodfokú bíróság a felperesek igényét elévültnek ítélte. Kifejtette: a külső- és belső falazat repedéseit a felpereseknek már az átadást követően észlelniük kellett, erre a 2014 nyarán készült beadványukban már utaltak is, ennek ellenére tényleges igényérvényesítésre a 2016. évi keresetmódosításig nem került sor. E tekintetben menthető ok nem állt fenn, ezért az elévülés bekövetkezett.
- [18] Hasonlóképpen észlelniük kellett a felpereseknek a pergola hiányát, míg a padlásfeljáróval és a cseréphéjazattal kapcsolatos hibákkal a beköltözést követő pár hónapon belül, az engedélyes tervek áttekintése után tisztában voltak. Ezért az e hibákkal összefüggésben is alaposnak ítélte az alperesek elévülési kifogását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, tartalmilag annak hatályon kívül helyezése és elsődlegesen az elsőfokú ítélet helybenhagyása, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása érdekében. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 4. § (4) bekezdését, 308/A. § (1) bekezdését, 326. § (2) bekezdését, 327. § (1), (2) bekezdéseit, a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendeletet, valamint a 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendeletben foglaltakat jelölték meg.
- [20] Elöljáróban utaltak arra, hogy a másodfokú bíróság által elévültnek ítélt igényekkel érintett hibák (külső- és belső homlokzati repedések, pergola hiánya, padlásfeljáró és cseréphéjazat hibája) értékelése tekintetében laikusként nem rendelkeznek szakértelemmel, a hibák pedig nem minden esetben voltak azonnal észlelhetők. Szerintük az ismert hibák körébe azok a hibák tartoznak, amelyekről a jogosultaknak a szerződéskötéskor, illetve a birtokba lépéskor tényleges tudomása volt, míg felismerhető hibának a nyílt, azaz egyszerű észleléssel megállapítható hibák minősülnek, továbbá azok, amelyeket a jogosultnak a kötelezett tájékoztatása, a szerződéskötés körülményei, a dolog életkora, állapota, használati foka alapján egyébként számításba kell vennie. A hiba felismerése az azzal kapcsolatos azon tényekről való tudomásszerzést jelenti, amelyek a hiba miatti szavatossági igény érvényesítéséhez szükségesek: egyes esetekben elegendő önmagában a hibajelenség észlelése (pl. hangok áthallása), más esetekben szakember bevonása is szükséges annak megvizsgálásához, hogy az adott hibajelenséget mi idézte elő (pl. padlásfeljáró penészedése, repedések megjelenése). Ebből következően a hiba felismerése a hibajelenség észlelése mellett a hiba okának ismeretét is feltételezi.
- [21] Utaltak a Ptk. 326. § (2) bekezdése és 308/A. § (1) bekezdése együttes értelmezése körében arra, hogy a szavatossági igények elévülése nyugszik, ha a jogosult a követelést menthető okból nem tudja érvényesíteni, így különösen, ha a hiba a jellegénél vagy a dolog természeténél fogva az elévülési határidőn belül nem volt felismerhető. Ebből következően az elévülés nyugvásának megszűnése akkor következhet be, ha a jogosult az igénye érvényesíthetőségének helyzetébe kerül.
- [22] Hivatkoztak a kereset előterjesztése előtt peren kívüli orvoslásra tett kísérleteikre, a 2013. november 4-én kelt beadványukban foglaltakra, illetve a 2013. március 25-i levelükre, amely már tartalmazta a padlásfeljáró, a pergola és a hangszigetelés hibáit is.
- [23] A homlokzati repedésekkel összefüggésben előadták, hogy a perbeli ingatlan új építésű, a keresetet megalapozó repedések az ingatlan birtokbavételekor még nem látszódtak, hiszen az épület mozog („él”), amelyet több tényező (évszakok változása, hőmérséklet ingadozás, talajmozgás) befolyásol. Utaltak a perben kirendelt ... szakértő 2014. augusztus 18-i nyilatkozatára, ami az épület 2-3 év alatti konszolidációját támasztja alá. E miatt a hibás kivitelezés csak 2014 tavaszán vált

előttük tényszerűvé, így addig az elévülés nyugodott, 2014 júniusában pedig már a perben is kérték a szakértő véleményét e hibákra vonatkozóan. Érvelésük szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 308/A. § (1) bekezdését, amely szerint tartós használatra rendelt dolog esetében 3 év az elévülési idő, ha a hiba a 308. §-ban meghatározott határidőn belül nem volt felismerhető. Hivatkozásaik alátámasztására a 2018-2019-es állapotokról fényképfelvételek csatoltak (felülvizsgálati kérelem 1. számú és 2. számú mellékletek).

[24] A pergola kapcsán előadták, kezdetben bíztak a megegyezés lehetőségében, ezt a 2013. március 25-i levelük is tükrözi, amelyet az alperesek március 28-án átvettek, és amely tartalmazza egyebek mellett az engedélyes tervben szereplő pergolával és padlásfeljáróval kapcsolatos igényüket is.

[25] Arra is hivatkoztak, hogy a 2013 szeptemberében benyújtott keresetükben és a 2014. április 7-én tartott tárgyaláson is előterjesztették ezzel kapcsolatos igényüket, az alperesek jogi képviselője pedig egyebekben ezen tételek (pergola, padlásfeljáró) elkészültének hiányát el is ismerte.

[26] A padlásfeljáró kapcsán kifejtették, hogy annak tervtől eltérő és szigeteletlen voltát szemrevételezéssel nem állapíthatták meg. A hibát 2014 elején észlelték, a 2014. júniusi szakvélemény még megfelelőnek minősítette azt, és csak a 2016. november 8-i tárgyaláson bemutatott fényképfelvételek láttán nyilatkozott a szakértő is akként, hogy a hiba „másik padlásfeljáró beépítésével orvosolható”. Arra figyelemmel, hogy maga a szakértő sem tudta 2014-ben, helyszíni szemlét követően megállapítani a hibát (a feljáró szigetelésének hiányát), ennek felismerése tőlük mint laikusoktól a birtokba lépésükkor nyilvánvalóan nem volt elvárható. E tekintetben is hivatkoztak a Ptk. 308/A. § (1) bekezdésére.

[27] A cseréphéjazattal összefüggésben kiemelték, hogy szavatossági igényük alapja nem a cserép színeltérése, hanem a cserép minősége és a tetőfedés hibás volta. Ez szintén nem volt egyszerű szemrevételezéssel felismerhető, az ingatlan beázása és annak rendszeressé válása jelezte a hibát, ám annak oka előttük - szakértelem híján - nem volt ismert. Utaltak ... szakértő 2017. március 19-i szakvéleményében írtakra („a szakszerűség hagy kívánnivalót maga után”), és az általuk 2017 márciusában csatolt, a hibát igazoló szakmai állásfoglalásra. Erre tekintettel szerintük e körben is időben került sor a kereset előterjesztésére.

[28] E mellett a tetőfedéssel kapcsolatban a 2017. január 2-i beadványukhoz csatolt, ... ácsmester és tetőfedő szakember által készített véleményre hivatkoztak, amelyet alátámasztott ... alkalmazástechnikai vezető nyilatkozata is.

[29] A hangszigeteléssel összefüggő, a másodfokú bíróság által módosított marasztalás tekintetében - annak egyértelműsége hiánya miatt - kifogásolták annak a jogerős ítélet rendelkező részében történt megfogalmazását („szükséges építőipari dokumentáció elkészítését követően”) és azt is, hogy bár az eljárás szakértő szakvéleménye több ponton ellentmondó volt, azokat a pontosítások, kiegészítések nem oldották fel, a hangszigetelés terén szükséges szakkompetencia miatt általuk kért, e területen jártas szakértő kirendelésére nem került sor.

[30] A felperesek hivatkoztak továbbá az építési napló és a jótállási jegyek átadásának hiányára, és fenntartották az első- és másodfokú eljárásban tett nyilatkozataikat.

[31] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta. Kiemelték, hogy az elő- és a végleges adásvételi szerződés megkötése is a tervdokumentáció ismeretében történt, a felperesek megtekintett állapotban vásárolták meg a perbeli ingatlant, és birtokba lépésük nem vitásan 2011. július 30-i időpontját követően a 2016. április 25-i keresetmódosításig nem érvényesítették igényt - egyebek mellett - a felülvizsgálati kérelemmel érintett tételek tárgyában.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [32] A Kúria a felülvizsgálati kérelem tartalmára tekintettel előjáróban a felülvizsgálati eljárás jellegével, jogi természetével összefüggésben az alábbiakra mutat rá.
- [33] A felülvizsgálat szigorú eljárásjogi szabályok által szabályozott rendkívüli perorvoslat, nem a per folytatása. A felülvizsgálati eljárásban kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által hivatkozott, konkrétan megjelölt jogszabálysértések vizsgálhatók. A felülvizsgálati kérelemben az azt előterjesztő félnek meg kell jelölnie az álláspontja szerint a jogerős ítélet meghozatalakor a bíróság által elkövetett jogszabálysértéseket, ennek körében kötelező tartalmi elemként a megsértett jogszabályhelyeket, valamint annak kifejtését, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti [1/2016. (II.15.) PK vélemény 3. pontja és indokolása]. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a fent meghatározott tartalmi követelményekkel [felhívott PK vélemény 4. pontja].
- [34] Lényeges, hogy a Pp. 270. § (2) bekezdéséből következően a felülvizsgálat tárgya: a jogerős ítélet, amellyel szembeni eredményes felülvizsgálat alapja a Pp. 270. § (2) bekezdésének és 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően anyagi jogi jogszabálysértés, vagy eljárási szabálysértés lehet, utóbbi azonban csak akkor, ha az az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bír. Mindezen túlmenően a felülvizsgálati kérelemben nem elegendő az első-, illetve másodfokú eljárás során a fél által kifejtett indokokra történő pusztá utalás, a félnek felülvizsgálati kérelmében indokait részletesen kell ismertetnie (BH1998.558.II.). Továbbá: a felülvizsgálati eljárásban nem lehet hivatkozni olyan új körülményre, amely nem volt a megelőző eljárás tárgya, amelyre vonatkozóan tehát a fél az első-, és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott, így az nem volt egyik eljárás tárgya sem (EBH2002.653.II., BH2002.283.II., BH2002.447.II., BH2017.232.II.).
- [35] A felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének sincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során kizárólag a rendelkezésre álló iratok alapján dönt [Pp. 275. § (1) bekezdés].
- [36] A kifejtett felülvizsgálati korlátokra figyelemmel a Kúria a jelen felülvizsgálat során nem vehette figyelembe a felperesek által a felülvizsgálati kérelem 4. oldalán hivatkozott, a kérelemhez 1. és 2. számú mellékletként csatolt fényképfelvételeket, a felperesek utalása szerinti korábbi nyilatkozataikat (8. oldal), ugyanígy az építési naplóval és a jótállási jegyek kérdéskörével kapcsolatos hivatkozásaikat (8. oldal), továbbá nem vizsgálhatta - konkrét jogszabályhely megjelölése hiányában - a 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet megsértését sem.
- [37] A Kúria megjegyzi továbbá, hogy az eljárás során a felperesek jótállási és szavatossági igényekkel kapcsolatos jognyilatkozatokat, hivatkozásokat egyaránt tettek, felülvizsgálati kérelmük azonban jótállási igényt nem érintett, így a felülvizsgálati kérelmükben megjelölt, a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet jótállási jog jogosultjának személyéről rendelkező 3. § (2) bekezdésének a felülvizsgálati eljárásban nem volt relevanciája.
- [38] Érdemben nem volt felülvizsgálat alá vonható továbbá a felpereseknek a hangszigeteléssel kapcsolatos felülvizsgálati hivatkozása sem. E tétel tekintetében a jogerős ítéletében a másodfokú bíróság sem állapította meg a felperesek igényének elévülését, rendelkezése a javítás konkrét módja (anyagmeghatározás) tekintetében tért el az elsőfokú bíróságétól. Ezzel összefüggésben a felperesek (felülvizsgálati kérelmük II. pontjában, 6-7. oldalakon) a perben kirendelt szakértő szakvéleményét több szempontból kifogásolták, ismételten összevetve azt az eljárt akusztikai szakértő megállapításaival, és sérelmezve, hogy a másodfokú eljárásban kiegészített szakvélemény sem adott

egyes kérdésekre egyértelmű, értékelhető válaszokat, a szakértő nem volt figyelemmel az ingatlan adottságaira, az általa javasolt javítási mód következményeire (lakás alapterületének csökkenése, bútorszerelési és burkolási kérdések, stb.) valamint gazdaságossági szempontokra sem. Kifogásolták azt is, hogy - bár kérték „szakkompetenciával” rendelkező szakértő kirendelését - bizonyítási indítványuknak a bíróság a perben nem adott helyt.

- [39] Mindezen hivatkozásaikhoz azonban sem a szakértő kirendelését, sem a szakvélemény tartalmát, annak más bizonyítékokkal összevetett értékelését érintő jogszabályi (eljárásjogi) hivatkozást nem fűztek, e tekintetben megsértett jogszabályhelyet nem jelöltek meg, a felülvizsgálati kérelmükben e kérdéskörrel összefüggésben hivatkozott Ptk. 4. § (4) bekezdése (saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat) pedig a szóveges indokolásukban kifejtett álláspontjukhoz nem adekvát jogszabályi rendelkezés. Ezért a hangsúlyozással kapcsolatos jogerős ítéleti rendelkezés érdemi felülvizsgálatára szintén nem volt lehetőség.
- [40] Mindebből következően a felülvizsgálattal érintett, érdemben vizsgálható tételek a külső- és belső repedésekkel, a pergola hiányával, a padlásfeljáróval és a cseréphéjazattal kapcsolatos szavatossági igények voltak. Ezekkel összefüggésben a felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a felperesek felülvizsgálati kérelme a padlásfeljárót érintő igény tekintetében alapos, a többi igény kapcsán nem megalapozott.
- [41] A felülvizsgálat - és az első-, valamint a másodfokú peres eljárás - központi kérdése az alperesek ez irányú hivatkozására tekintettel a felperesek szavatossági igényeinek elévülése volt.
- [42] Tekintettel arra, hogy - a fentebb már jelzettekre is figyelemmel - a felülvizsgálat kizárólag szavatossági igényeket érintett, ezek elévülésével összefüggésben a Kúria szükségesnek tartja az alábbiak általános rögzítését.
- [43] Szavatossági igényt a fogyasztónak minősülő jogosultak a szerződés teljesítésének időpontjától (a felperesek a nem vitásan 2011. július 30-i birtokba lépésüktől) 2 év elévülési időn belül érvényesíthetnek [Ptk. 308. § (4) bekezdés]. Ugyancsak a teljesítéstől kell számítani a Ptk. 308/A. § szerinti jogvesztő határidőket (tartós dolognál 3 év, ennél hosszabb kötelező alkalmassági idő esetén az annak megfelelő - lakással kapcsolatban a 11/1985. (VI.25.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM együttes rendelet melléklete szerinti - időtartam), ami egyúttal azt is jelenti, hogy akár nyugszik, akár megszakad az elévülési idő, a jogvesztő határidő letelte (a jelen esetben: 2016. július 30.) után szavatossági igény egyáltalán nem érvényesíthető, figyelemmel a I. számú Polgári Gazdasági Elvi Döntés (I. PGED) II. pontja utolsó mondatának hatályon kívül helyezésére is.
- [44] További lényeges, a Ptk. 326. § (2) bekezdése szerinti anyagi jogi szabály, hogy ha a jogosultak szavatossági igényüket menthető okból nem tudták érvényesíteni, akkor az elévülés nyugszik, és az igényt a nyugvásra okot adó akadály megszűnésétől számított egy év alatt kell érvényesíteni. Az „igényérvényesítés” fogalmi körével kapcsolatban a Kúria kiemeli, hogy a következőes bírói gyakorlat szerint (EBH2003.853., BH2004.237.) e fogalom kifejezetten bírósági úton történő igényérvényesítést - azaz peresítést - jelent, e körben önmagában az írásbeli felszólítás nem elégséges. Ugyanakkor a kötelezetthez intézett írásbeli felszólítás a Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében megszakítja az elévülést, amelynek adott esetben jelentősége lehet.
- [45] A felülvizsgálati eljárásban érdemben vizsgálható egyes tételek elévülését mindezen jogszabályi rendelkezések figyelembevételével kellett vizsgálni, arra is tekintettel, hogy a felperesek menthető okként milyen tény állítottak.
- [46] A felülvizsgálattal érintett egyes tételek tekintetében a Kúria álláspontja a következő.
- [47] A külső és belső repedésekkel kapcsolatos szavatossági igényt a felperesek eredeti, 2013. szeptember 20. napján előterjesztett keresete nem tartalmazta. Ebben a körben a felperesek menthető okként arra hivatkoztak, hogy e hibák nem voltak észlelhetők, azokat csak 2014 tavaszán ismerték fel (felülvizsgálati kérelem 4. oldal első bekezdés). A fentebb rögzített jogszabályi

rendelkezésekből kiindulva - annak elfogadása mellett is, hogy 2011. július 30-tól 2014. „tavaszáig” a hiba fel nem ismerése miatt a felperesek akadályozottak voltak az ezzel kapcsolatos igényérvényesítésben - saját tényelőadásuk alapulvételével legkésőbb 2015 „tavaszán” keresetet kellett volna benyújtaniuk, illetve a 2013. szeptember 20-i eredeti keresetüket módosítaniuk kellett volna, és a külső, belső repedések javítása iránti perbeli igényt kellett volna előterjeszteniük.

[48] Ehhez képest a felperesek az első eljárási szakasz szünetelését követően folytatódó eljárásban, a 2014. június 2-án tartott tárgyaláson (20.733/2014. számú irat 7. sorszámú jegyzőkönyv 1. oldal) tettek nyilatkozatot jogi képviselőjük által („Kereseti kérelmem változatlanul fenntartom. Annyiban kívánom kiegészíteni, hogy az elmúlt tárgyalás óta elkezdett beázni a felperesek ingatlana, repedések is keletkeztek rajta. Egyelőre ezzel kapcsolatban csak tényről közlök.”). A tényközlés nem azonos a perbeli igényérvényesítéssel, holott a repedések megjelenéséről jogi képviselőjük nyilatkozata szerint a felpereseknek ekkor már tudomása kellett legyen. Ezt az I. rendű felperes az ugyanezen a tárgyaláson (5. oldal) tett személyes nyilatkozatával is megerősítette: „Kb. másfél-két hete vettem észre, hogy az alsó szinten lévő WC-kézműben a fal repedezik, illetve ázás nyomait láttam. E fölött a felső részen egy fürdő-WC található, és valószínűnek tartom, hogy onnan ázhat ez az alsó rész. Nem tudom milyen okból, ezt még nem néztük meg.”, továbbá: „A gipszkarton mennyezet repedezik, és pereg is le róla a festék, vakolat ... [] ...szinte az egész ingatlan teljes felületén fellelhető ez a probléma. Egyébként ez a repedés probléma nem új keletű, hanem már szinte a kezdetektől fogva létezik.”.

[49] A felperesek az idézett nyilatkozataikhoz képest ekkor a szakértő felé csupán annak vizsgálatát indítványozták, hogy mi lehet a repedések oka, konkrét perbeli igényt azonban csak a 2016. április 25-i keresetmódosításukban - azaz az akadály megszűnését követő 1 éven túl - érvényesítettek. A kezdetektől észlelt repedések esetén önmagában a hibajelenségről való tudomás léte elegendő kellett volna legyen az igényérvényesítéshez, amelyet a felperesek elmulasztottak. Erre tekintettel a másodfokú bíróság helytállóan állapította meg a repedésekkel kapcsolatos igényérvényesítés elkésettségét elévülés okán.

[50] A pergolával kapcsolatos igényt a felperesek eredeti, 2013. szeptember 20. napján előterjesztett keresetlevele tartalmazta. E tekintetben a tervdokumentációhoz képest semmi nem épült meg, így a perbeli igény a pergola hiányán - és nem hibás megvalósításán - alapult. A hiányt a felpereseknek a birtokbavételkor észlelniük kellett. Erre a másodfokú bíróság helyesen utalt ítélete 12. oldal utolsó és a 13. oldal első bekezdésében. Az adásvételi előszerződésben és az adásvételi szerződésben is említett engedélyes tervdokumentáció fedőlapján a tervezett ikerház utcai homlokzati képe látható, amelyen a pergola jól kivehető. Birtokba lépéskor a felperesek a pergola nyilvánvaló, azonnal érzékelhető hiányának ismeretében fogadták el az alperesek teljesítését a Ptk. 316. § (1) bekezdése szerinti jogfenntartás nélkül, így szerződésszegésből eredő igényt - ebből adódóan szavatossági igényt - e tétellel kapcsolatban utóbb már nem érvényesíthettek.

[51] A padlásfeljáró hibás teljesítésével összefüggésben a felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a másodfokú bíróság nem vette figyelembe a keresetlevél 5. számú mellékleteként a felperesek által csatolt 2013. március 25-i - az eljárás során mindvégig hivatkozott - írásbeli felszólítást, és ehhez képest a Ptk. 327. § (1) bekezdésének sem tulajdonított jelentőséget. E felszólító levél a felperesek számára nyitva álló 2 év szavatossági (igényérvényesítési, elévülési jellegű) határidőn belüli, amely a Ptk. 327. § (1) bekezdése értelmében az elévülést megszakította, ennek következtében az elévülési idő újrakezdődött. Így a 2013. szeptember 20-i keresettel történt igényérvényesítés elévülési határidőn belül történt. Ezért a másodfokú bíróság tévedett ezen igény elévülésének megállapításakor.

[52] A cseréphéjazattal kapcsolatos - nem pusztán a színeltérésre, hanem a tervtől való eltérésre alapított - szavatossági igény tekintetében is a felpereseket terhelte [a Pp. 164. § (1) bekezdéséből adódóan] annak bizonyítása, hogy igényüket menthető okból nem tudták érvényesíteni. Ennek

körében nem pusztán a menthető okot, hanem ezen oknak - mint a nyugvásra okot adó akadálnak - a megszűnését (tényét és konkrét időpontját) is a felpereseknek kellett volna bizonyítaniuk, figyelemmel arra, hogy az akadály megszűnésétől számított 1 év állt rendelkezésre a konkrét igényérvényesítésre (a fentebb kifejtettek szerint: perbeli igényérvényesítésre). A peres eljárás iratanyagából megállapíthatóan a cseréphéjazattal kapcsolatos igényt az eredeti kereset nem érintette, konkrét igényérvényesítés a 2016. április 25-i keresetmódosításban történt. Ekkor is - a szövegkörnyezetből adódóan - a tetővel kapcsolatos beázás problémakörében, a kéménnyel, héjazattal összefüggésben tettek említést először a felperesek ezen igényük ténybeli alapjáról, egyéb, konkrét tényállítást e körben nem adtak elő az eljárás során. A felülvizsgálati kérelmükben is (5. oldal IV. pont) a beázások rendszeressé válásához, („kiderült ekkor ...”) kötötték a tetővel kapcsolatos problémák észlelését, a kéménygallér és a tetőfóliázás hibájával együtt. Mindebből következően a felpereseket terhelő konkrét tényállítás és annak bizonyítottsága hiányában a másodfokú bíróság érdemben helytállóan határozott úgy, hogy a felpereseknek a cseréphéjazattal kapcsolatos igénye is elévült.

- [53] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében kizárólag a padlásfeljáróval kapcsolatos rendelkezés tekintetében helyezte hatályon kívül, és hagyta helyben az elsőfokú bíróság e tekintetben érdemben helyes ítéletét a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján, míg a felülvizsgálattal érintett további rendelkezések tekintetében a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [54] A felperesek felülvizsgálati kérelme kis részben volt eredményes, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelesek megfizetni az alperesek felülvizsgálati eljárási költségeit, amelynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint (5)-(6) bekezdései alapján állapította meg.
- [55] A felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket - a felülvizsgálat viszonylag csekély mértékű eredményességére figyelemmel egészét tekintve - a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.
- [56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésére figyelemmel tárgyaláson kívül bírálta el.
- [57] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. április 9.

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