

Pfv. VII. 21. 340/2008/3.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Busch Béla ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Bacskó János ügyvéd által képviselt alperes ellen szavatossági igény érvényesítése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 15.P.85.559/2003. szám alatt indult, és a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 53.Pf.631.954/2007/2. számú ítéletével jogerősen elbírált perében az alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

I n d o k o l á s :

A peres felek között 2000. augusztus 15-én építési, vállalkozási szerződés jött létre, amelyben alperes vállalta felperes megrendelésére a kétlakásos ikerházból az egyik lakóház kivitelezését. Módosítást követően a kikötött vállalkozói díj 16.020.891 forint + ÁFA átalányár volt. Az alperes kulcsrakész állapotú, I. osztályú építést vállalt a felperes által rendelkezésére bocsátott építési engedélyezési terv, statikai kiviteli és gépészeti tervek alapján; a teljesítési határidőt 2001. július 31-ében állapították meg. Bizonyos építési anyagokat a felperes vállalt beszerezni. A felperes megbízottjaként egymást követően két műszaki ellenőr járt el, az alperes külön megrendelésre bizonyos pótmunkákat is végzett.

Az épület átadás-átvételére 2001. július 12-én került sor, ekkor rögzítették, hogy a hibalista szerinti javítások elvégzésre kerültek. A felek között megtörtént az elszámolás mind a vállalkozási szerződés, mind pedig a pótmegrendelések tárgyában, a felperes 76.546 forint kivételével a díjat kiegyenlítette. A felperes az átvételt követően több hibát is észlelt, és írásban kérte azok kijavítását. Miután a felek közötti levélváltás nem vezetett eredményre, a felperes előbb a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Békéltető Testülethez, majd a bírósághoz fordult. A keresetlevél benyújtását megelőzően építész szakértőt

bízott meg az észlelt kivitelezési hibák, és azok javítási költségének meghatározása érdekében. A későbbiekben - már a per ideje alatt - a felperes fényképfelvételekkel dokumentált állagfelmérést készíttetett.

Az elsőfokú bíróság 15.P.86.310/2002/7. számú határozatában az alperes mulasztására figyelemmel bírósági meghagyást bocsátott ki, amelyben kötelezte az alperest 1.900.000 forint, valamint a perköltség megfizetésére. Az alperes ellentmondása folytán folytatódott peres eljárásban a felperes módosított keresetében 2.515.226 forint kijavítási költség, és ennek 2002. március 20. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest hibás teljesítésből eredő szavatossági igény jogcímén; keresetének jogalapjaként megjelölte a Ptk. 305. § (1), 306. § (1), 307. § (1), 308. § (1), 310. §, valamint a Ptk. 248. §-át. Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A felperesi követeléssel szemben beszámítási kifogást terjesztett elő összesen 2.631.011 forint összegben; egyrészt a felperes által megrendelt, de szerinte ki nem fizetett munka díját, másrészt állásidő miatti kártérítést kért. A felperes ellenkérelme a beszámítási kifogás elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a Pesti Központi Kerületi Bíróság által kibocsátott bírósági meghagyást hatályon kívül helyezte, és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.515.226 forintot, valamint részperköltséget; ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Széleskörű bizonyítási eljárás lefolytatását követően állapította meg, hogy a felperes keresetének jogalapja fennáll, míg az alperes beszámítási kifogása nem alapos. A Ptk. 305. § (1) bekezdése szerinti hibás teljesítés tényét bizonyítottnak találta egyrészt a becsatolt okirati bizonyítékok (pl. építési napló bejegyzés, állapotfelmérő), másrészt a perben kirendelt szakértő véleménye alapján.

Az elsőfokú ítélet értelmében a szerződésszegésért az alperes a Ptk. szerződéskötéskor hatályos 305. § (2) bekezdése alapján szavatossági, míg a Ptk. 248. §-a, valamint a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT. rendelet (R.) alapján jótállási kötelezettséggel tartozik. A perben kirendelt szakértő véleménye szerint a hibák olyan szerkezeti elemeknél jelentkeztek, amelyekre a R. szerinti kötelező jótállás kiterjed, így a Ptk. 248. § (3) bekezdése értelmében az alperes a felelősség alól csak akkor mentesülhetne, ha bizonyítaná, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Erre tekintettel az alperes alaptalanul hivatkozott a felperes által szolgáltatott, és az alperes által beépített anyagok esetleges hibájára is. Az alperes azt nem tudta bizonyítani, hogy a felperes a létesítmény átadása után rendeltetésellenesen használta volna az ingatlant, vagy elmulasztotta volna karbantartási kötelezettségét. A felperes

eredménytelen felszólítása és a békéltető testületi határozat után a felperes a Ptk. 307. § (1) bekezdése értelmében jogosult a javítást az alperes költségére elvégeztetni. A bíróság az indokolt javítási költséget a szakértő véleménye alapján határozta meg, és ennek megfizetésére kötelezte az alperest. Az alperesi beszámítási kifogás elutasítása bizonyítottság hiányában történt.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletében az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, egyebekben részben megváltoztatta, és az alperesi marasztalás összegét 2.397.956 forintra, a részperköltség összegét 380.000 forintra leszállította. Az alperes fellebbezését két kisebb tétel vonatkozásában fogadta el, így a végelszámolási összesítőben feltüntetett 76.546 forintot, valamint a teraszajtó megfordításának 40.724 forintos költségét tartotta beszámításra alkalmasnak.

A másodfokú bíróság részletesen vizsgálta az alperesi fellebbezésben lévő összes hivatkozást, így azt, hogy a felperes rossz minőségű anyagokat szolgáltatott, és szerinte ezek vezettek a hibás teljesítéshez. A bíróság ennek során felhívta a Ptk.-nak a vállalkozó értesítési és figyelmeztetési kötelezettségére vonatkozó 392. § (3) és (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseit, továbbá utalt a perben eljáró szakértő véleményének megállapításaira. Miután az alperes az észrevételei megtételével, és bizonyítási indítványai előterjesztésével több ízben is késett, ezért az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítvány mellőzésével eljárási jogszabálysértést nem követelt el, a Pp. 3. § (3) és (4) bekezdése szerint járt el. A jogerős ítélet értelmében a szakvéleményben felsorolt és költségelt hibák mindegyike olyan épületszerkezeti elemet, illetve berendezést érintett, amelyeket az 53/1987. (X.24.) MT. rendelet melléklete tartalmaz. Az alperes nem tudta bizonyítani azon állítását, hogy bizonyos hibák a felperes karbantartási, állagmegóvási kötelezettségének elmulasztásából keletkeztek. Az alperes beszámítási kifogásának megalapozottságát a kiegészítő szakvélemény nem támasztotta alá; új szakértő kirendelésének, illetve az alperes ismételt személyes meghallgatásának mellőzése a Pp. 3. § (4) bekezdésén alapult. A másodfokú bíróság nem látott okot a bizonyítékok felülmérlegelésére, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást nem tartotta sem okszerűtlennek, sem ellentmondásosnak.

Az alperes a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, és új határozat meghozatala, vagy egészében történő megváltoztatása érdekében terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Az ítélet jogszabálysértő voltát a következőkben jelölte meg: a bíróság a tényállást nem kellő mértékben tárta fel, az eljárási szabályokat teljes egészében nem tartotta be, a határozatból a mérlegelés szempontjai nem állapíthatók meg, az ítélet indokolásából a bizonyítékok mérlegelésének okszerűsége nem tűnik ki, a

megállapított tényállás ellentétes az iratok tartalmával, a bíróság a megállapított tényekből további tényre helytelenül következtetett, továbbá az indokolási kötelezettségének sem tett eleget. Előadta, hogy a felperes által megbízott műszaki ellenőr a teljesítést folyamatosan végig kísérte, a vállalkozás eredményét átvette, de e tényeknek szerinte a bíróságok megfelelő figyelmet nem fordítottak. A tényállásból hiányolta annak megállapítását, hogy melyek voltak a szerződés szerint elvállalt munkák, végzett-e az alperes többletmunkát, illetve pótmunkát, melyek voltak ezek; összességében az ítéletből nem tűnik ki, hogy a bíróság a Legfelsőbb Bíróság XXXII. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltak szerint járt-e el. Miután szerinte nem történt meg az eset összes körülményének feltárása, ezért az ítélet sérti a Ptk. 198. §, 200. §, 201. §, 202. §, 205. §, 248. §, 277. §, 305. §, 389. §, 402. § és 486. § rendelkezéseit.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében állította, hogy a bíróság nem vizsgálta annak következményeit, hogy az átadás után a téli erős fagyban fűtés nélkül maradt az ingatlan; nem tárta fel az épületbe történt betörés által okozott kárt; figyelembe vett olyan hibákat, amelyek nem a kivitelezéssel függtek össze. Az alperes állította; a bíróság nem derítette ki, milyen károk keletkeztek az építkezéshez tervezett, de anyagi források miatt meg nem rendelt munkák miatt. Ismételten kifejtette a felperes által beszerzett „olcsó” építőanyagokkal kapcsolatos és a termékfelelősség tárgyában előadott korábbi álláspontját. E körben hivatkozott a Ptk. 392. § (3), és 305/A. § (1) bekezdésében foglaltakra. Megismételte a fellebbezésében foglaltakat a bizonyítási indítványai elutasítása, a bizonyítékok mérlegelése, és az iratellenesség körében. Eljárási jogszabálysértésként hivatkozott a Pp. 3. § (3), és 206. § (1) bekezdésében foglaltakra. Szerinte a megítélt javítási összeg nem a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT. rendelet 1. számú mellékletének épületszerkezeteire, vagy épület berendezéseire, illetve a rájuk vonatkozó jótállásra vonatkozik.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként azt lehetett megállapítani, hogy a perben eljáró bíróságok a per eldöntéséhez szükséges mértékben a tényállást tisztázták, a Pp. szabályait betartották, indokolási kötelezettségüknek eleget téve a jogszabályoknak megfelelő határozatot hoztak. A tényállást a releváns kérdésekben, azaz a felperes kereseti kérelme, illetőleg az alperes beszámítási kifogása tárgyában kellett tisztázni; ennek érdekében pedig a bíróság beszerezte az okirati bizonyítékokat, meghallgatta több ízben a feleket, az általuk bejelentett tanúkat, szakvéleményt szerzett be, majd annak kiegészítését is többször elrendelte. A

bíróságok lehetőséget adtak az alperesnek észrevételei, bizonyítási indítványai előterjesztésére, de a szükségtelen bizonyítást a Pp. 163. § (1) bekezdése alapján jogszabálysértés nélkül mellőzték. Alaptalanul állította az alperes, hogy nem került vizsgálatra a felperes által megrendelt pótmunkák köre, és az arra vonatkozó elszámolás, hiszen a szakértő 81. sorszámú kiegészítő szakvéleménye kifejezetten e kérdések körében készült. A másodfokú bíróság bizonyítékként értékelte azt az alperes aláírásával ellátott 2001. július 14-én kelt - pótmunkákat is tartalmazó - végelszámolási összesítőt, amelyben a felperes által ki nem fizetett összegként 76.546 forint van feltüntetve. Az alperesnek több hónap állt rendelkezésére, hogy e kiegészítő szakvéleménnyel kapcsolatos észrevételeit megtegye, de ezzel a lehetőséggel nem élt. Minderre tekintettel a másodfokú bíróság ítéletében kifejtett, a Pp. 3. § (3) és (4) bekezdésére való hivatkozás teljes egészében megállja a helyét.

Alaptalannak bizonyult a felülvizsgálati kérelem a felperes által biztosított anyagokkal kapcsolatban, miután a bíróságok megfelelő módon alkalmazták a vállalkozó figyelmeztetési kötelezettségére, valamint a szavatossági felelősségnél szigorúbb, jótállási felelősségre irányadó szabályokat. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felülvizsgálati kérelemben felhívott Ptk. 305/A. § (1) bekezdése a jelen ügyben nem alkalmazható, ugyanis azt a 2002. évi XXXVI. törvény értelmében csak a 2003. július 1-ét követően kötött szerződéseknél kell alkalmazni, a perbeli szerződést pedig 2000. augusztus 15-én kötötték. Alaptalanul állította az alperes a bizonyítékok mérlegelésének okszerűtlenségét, mivel a bíróságok döntésüket elsősorban a perben kirendelt szakértő egyértelmű és világos véleményére alapították. Az alperes felülvizsgálati kérelmében nem jelölt meg olyan konkrét okiratokat, amelyekkel a bíróságok által megállapított tényállás ellentétes lenne, ezért az iratellenességre való általános hivatkozása nem volt figyelembe vehető.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában arra is helytállóan tért ki, hogy az elsőfokú döntés mindenben megfelel az 53/1987. (X.24.) MT. rendeletben foglaltaknak. Az alperesnek az elsőfokú eljárásban a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján kellett volna bizonyítania, hogy a felperes a karbantartás elmulasztásával allagromlást idézett elő, de ezen bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Hibás teljesítés esetén pedig az objektív alapon fennálló szavatossági felelőssége folytán alappal nem hivatkozhat arra, hogy úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható, és az épület az átadás-átvételkor a rendeltetésszerű használatnak megfelelt.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Megállapította, hogy a jelen felülvizsgálati eljárásban a felperesnek áthárítható eljárási költsége nem merült fel.

Budapest, 2008. október 16.

*Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kováts Rolandné s.k.
előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró*