

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Óry Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Zuber Róbert ügyvéd által képviselt alperes ellen fűtési díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 28.G.304.489/2004. szám alatt indult, és a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 3.Gf.75.945/2007/5. 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 hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a felperes részére 571.600 (Ötszázhetvenegyezer-hatszáz) forintot, és ennek 2004. február 15 napjától a kifizetés napjáig járó, a mindenkorijegybanki alapkamat kétszeres szorzatának megfelelő kamatát.

Egyebekben a főkövetelés tekintetében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a felperes és az alperes az elsőfokú és a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az alperes részére 34.300 (Harmincnégyezer-háromszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az 1999. február 11-én kelt szerződésben a felperes vállalta, hogy az irodahelyiség csoportból az alperes használatában lévő helyiségeket saját földgázüzemű kazánjával a fűtési idény alatt fűti. Az alperes számla alapján 8 napos fizetési határidővel vállalta a fűtési díj kiegyenlítését. A szerződés értelmében a jogosan bejelentett fűtéskimaradás esetén a felperes a hibajelzés írásos átvételétől kezdődően a hiba kijavításáig nem számíthat fel díjat. A felek között vita alakult ki a 2003. évi, valamint a 2004. április 20-ig terjedő fűtési költségek tekintetében. A felperes 4

db fűtési díjat tartalmazó számláját az alperes nem egyenlítette ki, ezért a felperes módosított keresetében 1.143.212 forint fűtési díj és kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a perbeli időszakban a felperes részéről nem került sor szerződésszerű szolgáltatásra, többször is jelezte, hogy a bérleményében lévő radiátorok hidegek, emiatt a felperesnek fűtési díj nem jár.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes keresetét elutasította. A becsatolt levelezés anyagából megállapította, hogy az alperes a fűtés hiányosságát folyamatosan jelezte, felperes azonban az alperes oldalán jelentkező okból tartotta a fűtést kifogásolhatónak. A bíróság szakértők kirendelésével kívánta tisztázni, mi volt az oka a fűtés hibájának a perrel érintett időszakban. Az ügyben elkészült első szakvélemény a felperes tulajdonát képező kazán kapacitás hiányában jelölte meg a fűtési szolgáltatás hibáját. A felperes kifogásolta ezen szakvéleményt, a bíróság helyt adott e kifogásnak, és új szakértőt rendelt ki. A másodikként kirendelt szakértő a rendszer szabályozásának, szabályozhatóságának hiányában látta a felperesi szolgáltatás hibáját, szerinte a szabályozás a kazánon való szabályozást jelentette. Az elsőfokú bíróság így megállapította, hogy a fűtési elégtelenség a felperes tulajdonában lévő kazán nem megfelelő működésére vezethető vissza, az alperes a hibás teljesítés miatt beszámítási kifogásként szavatossági igényét jogszerűen érvényesítette (Ptk. 306. § (1), 308. § (3) bekezdése).

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletében az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 1.143.212 forint tőkét, és ennek 2004. február 15. napjától járó késedelmi kamatát. Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a tényállást kellően feltárta, de abból téves jogi következtetésre jutott. Miután az alperes hivatkozott a felperes nem szerződésszerű teljesítésére, ezért a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítás őt terhelte. Rámutatott arra, hogy a bérleményben található fűtőberendezések kialakítása és üzemeltetése nem a felperes érdekkörébe tartozott, a felperesnek az volt a kötelezettsége, hogy az alperesi helyiségcsoport megfelelő fűtéséhez szükséges hőenergiát biztosítsa. Az először kirendelt szakértő elmulasztotta azon körülmények vizsgálatát, amely alapján a hiba oka közvetlenül és egyszerűen megállapítható lett volna, a szakértő csak feltételezéseket közölt. A második szakértő a fűtési rendszert eredeti állapotában már nem láthatta, ezért az általa adott szakvélemény csak a valószínűségi kategóriában mozog. A szakértő megállapításai azonban műszakilag alátámasztottak, következtetései logikailag ellenőrizhetőek voltak, ezért a

másodfokú bíróság ez utóbbi szakvéleményt fogadta el ítélezése alapjául. Miután e szakértői vélemény szerint nem kizárt, hogy a fűtési elégtelenség okaként megjelölt szabályozási elégtelenség mellett a helyi szabályozás elégtelensége is felmerülhet, ezért ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg a felperes hibás teljesítése. Miután a bizonyítatlanság terhe az alperes oldalán jelentkezik, ezért az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes szavatossági igénye jogalapját bizonyította.

Ettől függetlenül a másodfokú bíróság megjegyezte, hogy a felperes helytállónan hivatkozott fellebbezésében a szolgáltatása oszthatóságára, ezért még megalapozott szavatossági igény sem eredményezheti a felperesi követelés teljes elutasítását. Az alperes részéről nem nyert bizonyítást, hogy a fűtés hány alkalommal volt nem kielégítő; a másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperest még a csökkent mértékű szolgáltatása kapcsán is megilleti az arányos díj, ekként a teljes időszakra a teljes ellenértéket illetően az alperes díjleszállítási igénye még bizonyított jogalap esetén sem lenne megalapozott. Erre tekintettel az alperes az egyébként nem vitatott összegű fűtési díj megfizetésére köteles.

Az alperes a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmében tartalmilag a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a Pp. 206. § és 221. §-a alapján látta megállapíthatónak. Előadta, hogy a másodfokú bíróság nem jelölte meg konkrétan, hogy az elsőként kirendelt szakértő szakvéleményét milyen okból nem fogadta el. A szakértő határozott állásfoglalást adott, tételesen nyilatkozott arról, hogy miért tartotta alaptalannak a felperes előadásait, ezzel szemben a másodikként kirendelt szakértő volt az, aki a hiba okát csupán valószínűsítette, ez ítéleti bizonyossággal nem szolgálhat. A másodfokú bíróság szerinte csak az általánosítás szintjén indokolta, hogy miért mellőzte az elsőként beszerzett szakvéleményt; vagyis a bizonyítékokat tévesen értékelte, és téves következtetést vont le, döntése megalapozatlan, és az ügy érdemére kihatóan jogszabálysértő. Az oszthatóságnak a jelen perben azért nincs jelentősége, mert a felperesi szolgáltatás a teljes fűtési szezon alatt elégtelen színvonalú volt.

A felperes felülvizsgálati tárgyaláson kifejtett ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként összességében azt lehetett megállapítani, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben

megjelölt okokból annyiban jogszabálysértő, hogy a másodfokú bíróság nem okszerűen - nem a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint - mérlegelte a perben felmerült bizonyítékokat, a rendelkezésre álló szakvéleményeket és szakértői nyilatkozatokat nem teljes terjedelemben vette figyelembe. A perben másodikként kirendelt szakértő a kazán fűtési kapacitását ugyan elegendőnek tartotta, de kérdésre többször is akként nyilatkozott, hogy a hiba okaként általa megjelölt beszabályozást csak a hőközpontban lehet végezni, beszabályozásról, illetve szabályozatlanságról is csak itt lehet beszélni. A beszabályozás lehetőségének hiányát úgy értette, hogy a központi elosztó rendszerről ágaznak le a különböző ingatlanrészek fűtését biztosító csövek, és az egyes leágazásoknál nem volt külön szabályozási lehetőség. A bérlő annyit tehet, hogy ha van a radiátorokon szabályozó szelep, akkor azt megpróbálja föltekerni.

A perbeli esetben a Legfelsőbb Bíróság megállapította, arra nézve kellő bizonyíték nem áll rendelkezésre, hogy a radiátor szelepek hibája, „leragadása”, tehát helyi szabályozási hiba lett volna az oka mindvégig a fűtés elégtelen voltának, hiszen ezt a hibát a reklamációt több ízben vizsgáló szakember nyilvánvalóan megszüntette; a kazánnál fennálló beszabályozatlanságért pedig a felperest terhelte a felelősség. Okszerűen erre lehet következtetni mindazokból a nyilatkozatokból, amelyeket a szakértők együttes meghallgatásuk során tettek. A bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti okszerű értékelésének az felel meg, hogy a felperesi szolgáltatás időnként hibás volt, ezért az alperest a Ptk. 306. § (1) bekezdése szerinti árleszállítás, mint szavatossági igény megilleti.

Az alperes beszámítási kifogásának jogalapja kérdésében tehát az elsőfokú bíróság foglalt el a jogszabályoknak megfelelő álláspontot. Tévedett azonban az árleszállítás mértékének meghatározása során, mert az alperes - az adott körülmények figyelembe vételével - a szerződés értelmében 100 %-ban nem mentesülhet a díjfizetési kötelezettség alól. A rendelkezésre álló bizonyítékok a teljes fűtési időnyre vonatkozó hiba fennállását nem bizonyítják. Azt helyesen jegyezte meg ítéletében a másodfokú bíróság, hogy a felperest a csökkent mértékű szolgáltatása kapcsán is megilleti az arányos díj. Az alperes által becsatolt levelek a felperestől elsősorban egy szerződésmódosítást sürgetnek, a fizetendő összeg magas voltát kifogásolják, és nem a teljes díjfizetés alóli mentesülést célozták. A „szinte minden nap” kitétel arra utal, hogy voltak megfelelő hőmérsékletet biztosító fűtési időszakok is. Miután a felperesi követelés hosszú időszakot - másfél éves fűtési időnyt - ölel fel, ezért szükség volt mérlegelni a hibás teljesítés időszakát. A 2003. január, február és október hónapban elküldött kifogásoló levelek alapján nem lehet megállapítani, hogy pontosan mennyi ideig tartott a fűtési elégtelenség, ezért más adat hiányában a Legfelsőbb Bíróság 50 %-

ban mentesítette az alperest a fűtési díj megfizetése alól. A Legfelsőbb Bíróság e téren a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján értékelte az adatokat, és nem talált olyan bizonyítékot, amely az 50 %-os aránytól való eltérésre okot adhatna. Csupán megjegyzi, hogy az elsőfokú ítélet meghozatala, a tárgyalás berekesztése előtt mindkét peres fél akként nyilatkozott, hogy a perben további bizonyítási indítványuk nincsen.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a másodfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával kötelezte az alperest a fűtési díj 50 %-ának, azaz 571.600 forintnak és járulékainak a megfizetésére. A késedelmi kamat mértékére vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bírósággal egyezően a felek megállapodását vette figyelembe, miszerint a fűtési díj késedelmes megfizetése esetén a felperes a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékét jogosult felszámítani.

A Legfelsőbb Bíróság a perköltség viselése felől a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint határozott; ennek során figyelembe vette az első-, és másodfokú eljárásban a felperes által lerótt illetékeket, továbbá az alperes által előlegezett szakértői díjat. A pervesztesség és pernyertesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nem talált számottevő különbséget, ezért határozott úgy, hogy az első-, és másodfokú költségeiket a felek maguk viseljék. Miután a felülvizsgálati eljárásban is 50-50 %-os a pernyertesség és pervesztesség aránya, ezért a képviselők jogi képviseleti költségekre nem tarthatnak igényt, a felperes azonban köteles megfizetni az alperes által lerótt illeték 50 %-át.

Budapest, 2008. november 13.

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