

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.201/2008/10. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Hadfi János ügyvéd (6720 Szeged, Széchenyi tér 5.) által képviselt **felperes neve, címe** felperesnek - a Dr. Nagy László ügyvéd (6722 Szeged, Hajnóczy u. 30. fszt. 1.) által képviselt I.rendű alperes neve I. r. és II.rendű alperes neve II. r. (mindketten **alperesek címe**) alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése iránti perében - melybe az alperesek pernyertessége érdekében a Dr. Hajdú Gábor ügyvéd (6722 Szeged, Gutenberg u. 22/A.) által képviselt ... Társasházközösség beavatkozott - a Békés Megyei Bíróság 9.P.20.024/2007/39. sorszámu ítélete ellen az alperesek részéről 40. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és mellőzi az I.-II. r. alperesek illetékfizetésre vonatkozó kötelezését.

Kötelezi az I.-II. r. alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül személyenként 180 000 - 180 000 (Egyszáznolcvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és az I.-II. r. alperesek között 2006. május 17. napján adásvételi előszerződés, majd 2006. június 8. napján adásvételi szerződés jött létre az alperesek tulajdonát képező Sz., M. u. ...szám alatti ... m² alapterületű, ... eszmei hányadú társasházi lakásra. A felperes az adásvételi előszerződés megkötésekor 1 500 000 forint foglalót, a szerződés-kötés napján pedig további 6 700 000 forint vételár-részletet fizetett meg. Az ingatlan vételára 15 200 000 forint volt. A hátralékos 7 000 000 forint összegű vételár megfizetését 2006. augusztus 31. napjáig vállalta a felperes. Az adásvételi szerződés tartalma szerint a vételár kifizetésével egyidejűleg 2006. augusztus 31. napján jogosult a lakás birtokba vételére.

A szerződő felek 2006. június 28-án az okiratszerkesztő ügyvédnél találkoztak, amikor az alperesek tájékoztatták a felperest arról, hogy 2006. június 13-án az adásvétel tárgyát képező lakás beázott.

A felperes felkereste a társasházi ingatlan közös képviselőjét, továbbá tájékoztatása alapján H. J. vállalkozót, aki a tetőjavítási munkákat korábban végezte és tájékoztatta a felperest arról, hogy 2004 decemberében is történt már beázás. A felperes felkérésére M. P. igazságügyi műszaki szakértő 2006. július 3. napján megtekintette az ingatlant és megállapította, hogy a kétszintes lakás alsó szintjén található nappali helyiségben a függőleges falazaton beázás nyoma észlelhető és megállapította, hogy a falcsatlakozás és a falszegély, illetve az oromszegély kivitelezése nem szakszerű. A korábbi beázásra vonatkozóan az alperesek nemlegesen nyilatkoztak.

Az alperesek megbízásából H. J. vállalkozó 2006. július 6. napján javítási munkát végzett a beázással kapcsolatban, melynél a felperes megbízásából szakértő is jelen volt. Ekkor a II. r. alperes elismerte, hogy a lakás korábban, 2004 decemberében is beázott, azonban akkor kijavításra került. A 2006. július 6-i javításról a felperes fényképfelvételeket készített, az általa felkért szakértők megállapították, hogy a tető kijavítása nem szakszerűen történt, illetve a tervdokumentációk alapján azt is, hogy kivitelezési problémák is fennállhatnak.

A felperes ezt követően egy bádogost kért fel a tető megvizsgálására, aki a hiba kijavításának, illetve a szakszerűtlen kivitelezés miatti kijavítás költségét 1 000 000 forint körüli összegben jelölte meg.

2006. július 18-án a felperes közölte az alperesekkel, hogy a hibás teljesítésre tekintettel 2 000 000 forint árleszállításra tart igényt, a közlésre az alperesek nem válaszoltak.

2006. július 31-én a felperes jogi képviselő útján felszólította az alpereseket, hogy 2006. augusztus 20-ig szakszerűen és a felperes által is ellenőrizhetően a saját költségükön javíttassák ki a beázáshoz vezető hibákat, azok következményeit teljeskörűen szüntessék meg, amennyiben a megadott határidőben ennek nem tesznek eleget, eláll a szerződéstől.

2006. július 27-én előzetes bizonyítás iránti kérelmet terjesztett elő a felperes a ... Városi Bíróságnál szám alatt. Ennek során G. P. építész szakértő 2006 szeptemberében készített szakértői véleményt, melynek tartalma szerint a beázás a kiemelkedő épületrész és a tetőhéjazat nem megfelelően kialakított csatlakozása miatt, valamint a falszegély bádogozásának szakszerűtlen kialakítása miatt következett be. A szakértő által meghatározott módon történő kijavítással a további beázás elkerülhető, ennek költségei 297 911 forint. A szakértői vélemény kiegészítése során ismételt helyszíni szemlét követően a szakértő az adásvételi szerződés tárgyát képező lakás feletti tetőrész kijavításának költségét 1 388 110 forintban határozta meg azzal, hogy ettől pontosabb költség-meghatározás a tető megbontását követően lehetséges. Rögzítette azt is, hogy a 2006. júliusában végzett tetőjavítási munkák nem szakszerűen kerültek elvégzésre.

A felperes 2006. augusztus 31. napján a vételár-hátralék fizetési kötelezettségének a beázással kapcsolatos problémák miatt nem tett eleget.

2006. szeptember 29-én a felperes az adásvételi szerződéstől elállt arra hivatkozással, hogy a megadott póthatáridőben az alperesek a tető hibáját nem javították ki, ezért a Ptk. 300. § (2) bekezdése szerint az elállásra jogosult és felhívta az alpereseket 8 200 000 forint vételár 8 napon belül történő visszafizetésére.

2006. október 10. napján az alperesek a felperes elállási jogát vitatták.

Időközben az alperesek 2006. június 13. napján megvásárolták a Zs., K. út ... szám alatti ingatlant 15 000 000 forint vételárért. A vételárból a szerződéskötéskor 1 000 000 forint foglalót fizettek ki, 2006. július 21. napjáig további 5 000 000 forint összegű vételárrész megfizetését vállalták. A fennmaradó 9 000 000 forint vételárat 2006. augusztus 4. napjáig vállalták megfizetni. 2006. július 31-én az alperesek 5 000 000 forint összegű magánkölcsönt vettek fel, melyet 2006. december 1. napjáig vállaltak visszafizetni havi 150 000 forint összegű kamattal együtt. Ennek 2006. november 18. napján 5 450 000 forint kifizetésével eleget tettek a kölcsönadó felé. Az alperesek az ingatlanból történő kiköltözésük alkalmából a beépített konyhabútort kiszerezték, elvitték a mosogatót és a gáztűzhelyet is.

Módosított kereseti kérelmében a felperes annak megállapítását kérte, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés elállása folytán megszűnt. Elállási jogát elsődlegesen az alperesek késedelmére alapította, nevezetesen arra, hogy a megadott póthatáridőben az alperesek a tető hibáját nem javították ki. Másodlagosan az alperesi hibás teljesítésre hivatkozott a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjának és 306. § (2) bekezdésének felhívásával, továbbá kérte az alpereseket egyetemlegesen 8 200 000 forint összegű vételár és annak 2006. június 9. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezni. Perköltségigényt is érvényesített.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték és viszontkeresetet terjesztettek elő, melyben a felperest 15 nap alatt 7 000 000 forint összegű hátralékos vételár, annak 2006. szeptember 1. napjától járó kamata, valamint kártérítés címén 450 000 forint és perköltség megfizetésére kérték kötelezni. A beázás kijavításával kapcsolatos költségeket 297 911 forint összegben vállalták.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

A perbe az alperes pernyertessége érdekében a társasházközösség beavatkozott és alperesekkel egyezően a kereset elutasítását kérte, a tető kijavításával kapcsolatos költségeket 300 000 forint körüli összegben közgyűlési határozatára hivatkozva vállalta.

Az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárás lefolytatását követően ítéletével megállapította, hogy a felperes elállása folytán a felek között 2006. június 8. napján létrejött adásvételi szerződés megszűnt. Kötelezte az alpereseket arra, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt személyenként 4 100 000 forintot, annak 2006. június 9. napjától a kifizetés napjáig járó kamatát, valamint személyenként 521 460 forint perköltséget. A viszontkeresetet elutasította. Kötelezte az I.-II. r. alpereseket arra, hogy fizessenek meg az

államnak külön felhívásra személyenként 469 500 forint illetéket. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a felek között a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti adásvételi szerződés jött létre. Az alperesek a tulajdonjog átruházására és a birtokba adásra a teljes vételár kifizetésekor, legkésőbb 2006. augusztus 31. napján voltak kötelesek. Az alpereseknek tehát a szerződésben meghatározott teljesítési időpontban kellett volna hibátlanul teljesíteniük, a felperes által a hiba kijavítására szabott határidő a teljesítési határidő előtti időpontra vonatkozott, így póthatáridőnek nem tekinthető. A felperes fizetési kötelezettségének a beázással kapcsolatos problémák miatt 2006. augusztus 31. napján nem tett eleget, tehát késedelembe esett, amely a Ptk. 302. § (3) bekezdése szerint a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Ebből következően rögzítette, hogy a felperest az alperesek késedelme alapján elállási jog nem illeti meg.

A felperes által másodlagosan hivatkozott elállási joggal kapcsolatban megállapította, hogy a felek között nem volt vitás, hogy a perbeli lakás beázása hibás teljesítésnek minősül. Az alperesek azonban vitatták, hogy az épület és a tető csatlakozásánál lévő bádogszegély kialakításán túl hibás teljesítés megállapítható lenne arra hivatkozva, hogy a lakás feletti tetőrész vonatkozásában beázás még nem volt észlelhető. A szakértői vélemények alapján megállapította, hogy a perbeli lakás vonatkozásában a beázás veszélye véglegesen olyan módon hárítható el, ha az épület és a tető csatlakozásánál a bádogszegély kibontásra kerül és oda új szegély kerül elhelyezésre álló korccal, mely szegély beleér az esőcsatornába. Ennek a résznek a kijavítását az alperesek nem szakszerűen végeztették el 2006. júliusában, a szakszerű javítás költsége 297 911 forint. A nem megfelelő kialakítás miatt a beázás veszélye továbbra is fennáll. A lakás feletti tetőn az összes bádogos munka szabad szemmel is észlelhetően álló korc nélküli szegéllyel készült, a beázás veszélyének végleges megszüntetéséhez szükséges a tűzfal megfelelő kialakítása és az itt található bádogszegélyek kicserélése. E munkák elvégzéséhez, a beázás veszélyének végleges megszüntetéséhez a perbeli lakás fölötti tetőrészt le kellene bontani, melynek 2006 évi költsége 1 388 110 forint.

A felperes olyan lakást kívánt vásárolni, amely rendeltetésszerű használatra alkalmas, nem ázik be, a beázás veszélyét nem hordozza magában. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a hibás teljesítés nemcsak a konkrét beázást okozó fal- és tetőcsatlakozások kialakítása körében állapítható meg, hanem hibás teljesítésnek minősül a perbeli lakóház feletti tetőrészen található álló hajlás nélküli orom- és falszegélyek, illetve a két tetősík csatlakozásánál a cserépelemek átfedése hiányában a hiányzó bádogszegély is. A szavatossági jogok körében a felperes négy szavatossági igény közül választhatott, kérhette a kijavítást vagy a kicserélést, illetőleg a megfelelő árleszállítást, továbbá elállhatott a szerződéstől. Az elállási jog akkor illeti meg a jogosultat, ha a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt, különösen ha a hiba nem javítható ki, a kötelezett a hiba kijavítását nem vállalja vagy a hiba kijavítása rövid idő alatt értékcsökkenés és a jogosult érdekeinek sérelme nélkül nem lehetséges. Társasházi tulajdonról lévén szó az épületszerkezet a tulajdonostársak közös tulajdonában van, így az adásvétel tárgyát képező lakás felett, illetve mellett elhelyezkedő tető is. A közös tulajdonú tető kijavítására az alperesek vállalásuk hiányában csak közös tulajdoni hányaduk arányában kötelezhetők, a társasházközösség, illetve az alperesek tulajdonostársai perben állásuk esetén sem

lennének kötelezhetők a közös tulajdonú tetővel kapcsolatos kijavításra, figyelemmel arra, hogy szavatossági felelősségük a felperessel szemben nincs.

Az alperesek és az alperesi beavatkozó a kijavítást csak a lakás oldalfala és az ahhoz csatlakozó tetőrész bádogszegélye vonatkozásában vállalták, tehát a hiba teljeskörű kijavítása nem áll szándékukban, 2006. év nyarán az alperesek az általuk is elismert hibát szakszerűen nem javították ki, bár arról a kiegészített szakértői vélemény ismeretében tudomással bírtak, az azóta eltelt időben sem intézkedtek a bádogozás szakszerű elvégzése érdekében. Rögzítette, hogy a hiba rövid időn belül a jogosult érdekeinek sérelme nélkül nem javítható, ezért a felperesnek a hibátlan teljesítéshez fűződő érdeke megalapozza elállási jogát.

Az elállás a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint a szerződést felbontja, a 319. § (3) bekezdése értelmében felbontás esetén a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ennek következtében a felperest megilleti az általa kifizetett vételár és annak a szerződéskötéstől járó késedelmi kamata.

A szerződés visszamenőleges hatályú megszűnése folytán a felperes további vételárral nem tartozik, a vételár késedelmes megfizetéséből eredően vele szemben kártérítési igény nem érvényesíthető, melyre tekintettel a vizontkeresetet elutasította.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes keresetének az elutasítását és vizontkereseti kérelmüknek megfelelő, valamint perköltségben történő marasztalását kérték. Fellebbezésük indokaként előadták, hogy a felperes a Ptk. 308. § (1) bekezdésében írtakból következően a hibás teljesítésből eredő elállását az elévülési idő elteltét követően gyakorolta. Tévesnek minősítették az elsőfokú ítéleti megállapítást abban a körben, hogy nem vállalták volna a beázás kijavításával kapcsolatos javítást, ugyanis az alperesek azt 297 911 forint összegben vállalták. Alaptalan az az ítéleti megállapítás is, hogy a felperes érdekeinek sérelme nélkül a kijavítás rövid idő alatt ne lenne elvégezhető. Az alperesek a 2008. február 27. napján tartott tárgyaláson nyilatkoztak a javítás költségeinek beavatkozó részéről történő megelőlegzéséről. A felperes bizonyítási kötelezettségének sem tett eleget, ugyanis az eljárás adataiból nem állapítható meg, hogy a tetőszerkezet a szegélybádogozáson túl hibás-e, pontosan milyen hibában szenved, az javítható-e, ha igen milyen munkanemeket és költséget jelent.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyes indokai szerinti helybenhagyását kérte. Az elévüléssel kapcsolatban kiemelte, hogy a 2006. július 31-i felszólító levelükben az alpereseket kijavításra hívták fel határidő tűzésével, a kijavításra történő felszólítás egyértelműen hibás teljesítésből adódó igényérvényesítés. A 2006. szeptember 29-i elállás ugyancsak a hibák tényéből és kijavíthatatlanságából adódó szavatossági igényérvényesítés volt. 2006. október 20-án terjesztette elő a keresetlevelet, mely szintén megszakította az elévülést, a peres eljárás során nyilatkozatait is erre alapítottnak terjesztette elő.

Az ítélet tábla a kereset elutasítása és a felperes viszontkeresetnek megfelelő marasztalása iránt előterjesztett alperesi fellebbezést nem találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a döntéshozatalhoz szükséges mértékben a tényállást feltárta, az abból levont jogi következtetéseivel az ítélet tábla is egyetértett.

A fellebbezésben hivatkozottak miatt az indokolást az alábbiak szerint egészíti ki:

Az elállás egyoldalú, a másik félhez címzett nem jogcímhez kötött jognyilatkozat. (BH. 2005.393.) A felperes keresetindításának, az eljárás során történt kereset pontosításának a beázás miatti hibás teljesítés volt az oka. A hibás teljesítés ténye az elsőfokú eljárásban bizonyítást nyert, az, hogy a szakértő nem a tetőszerkezet megbontása útján határozta meg a kijavításhoz szükséges költségeket, eredményesen nem vitatható, mert a szakértői kompetencia körébe tartozik az is, hogy milyen módszerekkel állapítja meg a javítási költséget.

Vitatták az alperesek, hogy ne vállalták volna a kijavítás költségét, előadásuk valóságtartalmától függetlenül a hiba tényyszerűen 2008-ban is fennállt.

Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy a felperes jogszerűen állt el a szerződéstől. A jogszerű elállás a szerződést felbontotta (Ptk. 320. § (1) bekezdés), a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint felbontás esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, így a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az I. és II. r. alperesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 5. § (2) bekezdése értelmében a fellebbezés előterjesztésével egyidejűleg személyes költségmentesség engedélyezését kérték, melyet az elsőfokú bíróság 47. sorszám alatti végzésével engedélyezett.

A fentiek miatt az ítélet tábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és mellőzte az alperesek eljárási illeték megfizetésére vonatkozó kötelezését.

Az alperesek fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a Pp. 217. § (1) bekezdése szerinti teljesítési határidővel a felperes javára másodfokú perköltséget kötelesek megfizetni, melynek összege meghatározásánál az ítélet tábla figyelemmel volt a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltakra. Az ennek alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat a (6) bekezdés alkalmazásával mérsékelte a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állóra, mert az ügy jogi megítélése nem volt bonyolult, a fellebbezési ellenkérelem megszerkesztése nem volt időigényes. A munkadíj összegének megállapításánál a 4/A. § (1) bekezdése értelmében figyelemmel volt az általános forgalmi adó összegére is.

D e b r e c e n, 2009. március 12. napján

Dr. Urhegyi Béla sk. a tanács elnöke, Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelélül:

- kiadó -