

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szigeti Sándor ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Gál Lóránt ügyvéd által képviselt alperes ellen 2.500.000 forint megfizetése iránt a Salgótarjáni Városi Bíróságon 6.P.21.074/2008. szám alatt újraindult, és a Nógrád Megyei Bíróság 12.Pf.20.156/2009/4. számú ítéletével befejezett perében, melybe az alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a dr. jogi előadó által képviselt, az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. és II.r. felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperes részére 50.000 (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget, és 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I.r. és a II.r. felperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak, az adóhatóság felhívására 114.800 (Egyszáztizennégyezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperesek jogelődje (a továbbiakban: felperesek) és az alperes között 2004. november 25-én tervezési szerződés jött létre, melynek alapján az alperes kötelezettséget vállalt a g. hrsz-ú, ténylegesen G. szám alatt elhelyezkedő ingatlanon lévő épületek bontási tervdokumentációjának, és egy társasház engedélyezési és kiviteli tervdokumentációjának elkészítésére. Ezután az alperes elkészítette a bontási tervdokumentációt, G. Város Polgármesteri Hivatala pedig kiadta a bontási engedélyt. Ezt követően sor került a társasházépület engedélyezési tervdokumentációjának elkészítésére is, a felperesek pedig megfizettek az alperesnek 2.900.000 forint + ÁFA tervezési díjat. Az engedélyezési terveket utóbb az alperes a felperesek felkérésére több ízben módosította, majd 2005. október

20-án átadta a végleges tervdokumentációt. Ezt követően G. Város Polgármesteri Hivatala a 2005. november 7-én kelt számú határozatával megadta az építési engedélyt, a P. M. K. H. azonban a 2006. január 18-án kelt számú határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette, és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. A másodfokú építésügyi hatósági határozat indokolása szerint az építési engedély iránti kérelem és mellékletei nem felelnek meg a jogszabályoknak.

A felperesek 2006. február 13-án megrendelték a perben nem szereplő Sz. Bt-től a g. hrsz-ú földrészlet megosztását tartalmazó változási vázrajzot, majd 2006. március 27-én telekmegosztási kérelmet terjesztettek elő G. Városi Önkormányzata Polgármesteri Hivatalánál. Kérelmük benyújtásakor bejelentették, hogy az ingatlan megosztását azért kérik, mert a megosztás folytán kialakuló telkeket érintően új tervező közreműködésével új építési engedélyezési eljárás lefolytatását kívánják kezdeményezni. Ezt követően G. Város Önkormányzata a számú végzésével felfüggesztette a korábbi építési engedély iránti eljárást arra figyelemmel, hogy a telkek megosztása az eredeti terv elbírálását lehetetlenné teszi. A telekmegosztási eljárás jogerős befejezését követően pedig a felfüggesztett építési engedélyezési eljárást megszüntették. 2006. április 24-én a felperesek írásban felszólították az alperest, hogy fizessen vissza részükre 1.912.500 forint tervezői díjat, a tervek kijavítására vonatkozó kötelezettségének ugyanis az alperes felszólításuk ellenére sem tett eleget. Az alperes válasziratában közölte, hogy a G. Város Polgármesteri Hivatala előtt folyamatban lévő megismételt építési engedélyezési eljárásban lehetőség van a tervek kijavítására.

A felperesek keresetükben 1.912.500 forint és járulékai megfizetésére kérték az alperest kötelezni. Arra hivatkoztak, hogy az alperes hibás, alkalmatlan engedélyezési tervet készített, és a terv hibáit felszólításra sem javította ki. Ezért a tervezési szerződéstől elálltak, a jogszerű elállásra tekintettel pedig az alperes köteles a tervezői díjat visszafizetni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a felperesek követelése elévült, szavatossági igényüket ugyanis az engedélyezési tervek 2005. október 20-án bekövetkezett átadását követő 6 hónapon túl érvényesítették. Vitatta az elállás jogszerűségét is, álláspontja szerint ugyanis a kijavításra nem hívták fel, és attól nem is zárkózott el.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A határozat indokolása szerint a szavatossági igény nem évült el, azt a felperesek kellő időben érvényesítették. A követelés azonban érdemben nem volt megalapozott, a tervező alperes által nyújtott szolgáltatás alkalmatlanságát ugyanis nem lehetett megállapítani.

Kétségtelen, hogy a másodfokú építésügyi hatóság az építési engedélyt kiadó elsőfokú határozatot - a tervek hiányosságait megjelölve - megsemmisítette, és az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Ezt követően azonban a felperesek nem hívták fel az alperest a tervek kijavítására, hanem kezdeményezték a perbeli ingatlan megosztását, és új tervek alapján újabb építési engedélyezési eljárást indítottak. A tervezői díj visszakövetelésére így a felperesek nem jogosultak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és az alperest 1.912.500 forint és ennek 2006. szeptember 4. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte. Indokolásában kifejtette, hogy a felperesek felszólították az alperest a másodfokú építésügyi hatósági határozatban megjelölt tervhibák kijavítására, az alperes azonban a kijavítástól - noha a hibák egyébként saját nyilatkozatából, valamint J. K. építésügyi előadó tanúvallomásából kitűnően egyébként javíthatók lettek volna - írásbeli nyilatkozatában elzárkózott. A felperesek ezért a tervezési szerződéstől a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján jogszerűen álltak el; az alperes köteles a részére megfizetett tervezői díjat visszafizetni. Annak a körülménynek, hogy a felperes a területet megosztatta, és más tervezővel új tervet készíttetett, a jelen per eldöntése szempontjából nincs jogi jelentősége. Mindezek ugyanis nem mentesítették az alperest a terv kijavításától.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, és annak hatályon kívül helyezését, és - tartalmilag - az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy az eljáró bíróságok a Ptk. 308. § (1) bekezdésének és 326. § (2) bekezdésének megsértésével állapították meg, hogy a felperesek a szavatossági igényüket határidőben érvényesítették. Álláspontja szerint a követelés valójában elévült, keresetüket ugyanis a felperesek a tervek 2005. október 20-i átadását követő hat hónap elteltével indították meg. Emellett szerinte a másodfokú bíróság a tényállást is iratellenesen állapította meg, és megsértette a Ptk. 305-311/A. §-aiban foglaltakat is. A terv hibáinak kijavítására ugyanis a felperesek őt nem hívták fel, hanem a telek megosztásával olyan helyzetet teremtettek, amely a kijavítást ténylegesen lehetetlenné tette. A hibák kijavításától egyébként nem is zárkózott el. Annak igazolására, hogy a terv hibái rövid idő alatt javíthatók lettek volna, a felülvizsgálati kérelemhez egy, a megbízása alapján készült szakértői véleményt mellékel.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem ütközik a szavatossági

igények érvényesítésének határidejére vonatkozó szabályokba, viszont sérti a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontját.

A szavatossági jogok a Ptk. 308. § (1) bekezdése szerint a teljesítés időpontjától számított hat hónapos elévülési határidő alatt érvényesíthetők. A tervezési szerződések esetében azonban a Ptk. 410. § (1)-(3) bekezdései kivételt fogalmaznak meg e szabály alól. E rendelkezések helyes értelmezése szerint a terv hibája miatt érvényesíthető szavatossági jogok elévülési ideje csak akkor kezdődhet meg, amikor a tervező munkájának minősége objektíve megállapíthatóvá válik. Ez az időpont pedig a terv alapján kivitelezett szolgáltatás teljesítésének időpontja, de a Ptk. 308. § (1) bekezdése az igényérvényesítési határidő kezdő időpontjának meghatározása során akkor sem alkalmazható, ha a kivitelezés a Ptk. 410. § (1), illetve (3) bekezdéseiben meghatározott időn belül nem kezdődik meg.

A jelen esetben a terv hibáit a másodfokú építésügyi hatóság határozata rögzítette, melyről a felperesek 2006. februárjában szereztek tudomást. Ehhez képest már 2006. április 24-én felszólították a tervezői díj visszafizetésére, majd 2006. július 14-én a bíróság előtt is érvényesítették szavatossági igényüket.

A követelés tehát nem évült el, a szavatossági jogok érvényesítésére nyitva álló határidőre vonatkozó szabályokat az eljáró bíróságok helyesen alkalmazták.

Az elállás jogszerűségét viszont tévesen állapította meg a másodfokú bíróság.

A felek közötti tervezési szerződés 2004. november 25-én jött létre, így a perbeli szavatossági igény elbírálása során a Ptk-nak a 2002. évi XXXVI. törvény 7. §-ával megállapított, 2003. július 1. napjától hatályos 306. §-át kell alkalmazni. Tévedett ezért a másodfokú bíróság, amikor a keresetet a Ptk. korábban, 2003. június 30. napjáig hatályos 306. § (3) bekezdése alapján bírálta el. A Ptk-nak a jelen ügyre irányadó 306. § (1) bekezdés b) pontja pedig akként rendelkezik, hogy a jogosult hibás teljesítés esetében a szerződéstől akkor állhat el, ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel - megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül nem tud eleget tenni. Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

Az engedélyezési tervnek a másodfokú építésügyi hatóság által megállapított hibái nem vitásan javíthatók voltak. E körben a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelemhez mellékelte szakértői

véleményt nem vehette figyelembe, a Ptk. 275. § (1) bekezdése ugyanis a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítás felvételét kizárja. A hibák javíthatósága azonban ennek hiányában, az elsőfokú eljárással keletkezett bizonyítékok alapján is megállapítható volt. Azt viszont, hogy a felperesek felhívták volna az alperest a kijavításra, a másodfokú bíróság iratellenesen állapította meg. A 2006. április 24-én kelt levelükben ugyanis a felperesek nem a hibák kijavítására, hanem a tervezői díj visszafizetésére szólították fel az alperest, arra nézve pedig, hogy más alkalommal sor került volna a kijavításra való felhívásra, megfelelő bizonyíték nem keletkezett. Nem állapítható meg - a másodfokú ítélet e körben ugyancsak iratellenes indokolásával ellentétben - az sem, hogy az alperes a kijavítástól elzárkózott volna, az alperes 2006. május 18-án kelt nyilatkozatának ugyanis ilyen értelmezés helyesen nem tulajdonítható.

A szerződéstől való elállásnak a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételei ezért a jelen esetben nem álltak fenn.

A peradatok alapján ugyanakkor az is megállapítható, hogy a felperesek röviddel a másodfokú építésügyi határozatról való tudomásszerzésüket követően már a perbeli ingatlan megosztását kezdeményezték azért, hogy a kialakítandó telkeken új tervek alapján a korábbi elképzeléseiktől eltérő épületeket létesítsenek. Ez a körülmény pedig - arra is figyelemmel, hogy az alperest a korábbi terv hibáinak kijavítására nem hívták fel - egyértelműen arra utal, hogy nem a keresetlevélben megjelölt okból, vagyis az alperes hibás teljesítése miatt, hanem saját megrendelői elképzeléseik megváltozása folytán határozták el az alperessel fennálló szerződéses kapcsolatuk felbontását.

A másodfokú ítélet tehát a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjába ütközik. A felperesek a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elállásra nem voltak jogosultak, a tervezői díj ilyen okból nem követelhető vissza.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság jogszabályoknak megfelelő ítéletét helybenhagyta.

A felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes másodfokú perköltségét és felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az államnak, az adóhatóság felhívására megtéríteni.

Budapest, 2009. november 12.

*Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, előadó, Dr. Bartal Géza s.k.
bíró, Dr. Pilishegyi Mária s.k. bíró*