

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bálint Gábor ügyvéd által képviselt szám alatti lakos felperesnek a dr. Nagy László ügyvéd által képviselt I.r., II.r., mindketten: szám alatti lakos alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése iránt a Békés Megyei Bíróságon 9.P.20.024/2007. szám alatt indult, és a Debreceni Ítéltő tábla Pf.I.20.201/2008/10. számú ítéletével befejezett perében - amelybe a dr. Hajdú Gábor ügyvéd által képviselt beavatkozott - az I.r. és a II.r. 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 hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. és a II.r. alperest, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül személyenként 150.000 - 150.000 (Egyszázötvenezer-Egyszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2006. június 8-án kötött adásvételi szerződéssel 15.200.000 forint vételárért megvásárolta az alperesek 1/2-ed, 1/2-ed tulajdonában álló szám alatti ingatlant. A felperes 2006. május 17-én 1.500.000 forint foglalót, június 8-án 6.700.000 forint vételárrészt megfizetett az eladók részére, és kötelezettséget vállalt arra, hogy a hátralékos 7.000.000 forintot 2006. augusztus 31. napjáig megfizeti az alpereseknek. Az adásvételi szerződés szerint a felperes a vételár kifizetésével egyidejűleg 2006. augusztus 31-én jogosult a lakás birtokbavételére. A felek 2006. június 28-án találkoztak az okiratszerkesztő ügyvédnél, ahol az alperesek tájékoztatták a felperest arról, hogy 2006. június 13-án a lakás beázott.

A felperes felkereste a társasház ingatlan közös képviselőjét, és a tetőjavítási munkákat korábban végző H. J. vállalkozót, aki

tájékoztatta a felperest arról, hogy 2004. decemberében is történt már beázás. A felperes felkérésére M. P. igazságügyi műszaki szakértő 2006. július 3-án megtekintette az ingatlant, és megállapította, hogy a kétszintes lakás alsó szintjén a nappali helyiségben beázás nyoma észlelhető. A szakértő a falcsatlakozás, a falszegély, illetve az oromszegély kivitelezésének szakszerűtlenségét észlelte. Az alperesek megbízásából H. J. vállalkozó 2006. július 6-án javítási munkákat végzett.

A felperes ezt követően egy bádogost kért fel a tető megtekintésére, aki a szakszerűtlen kivitelezés miatti kijavítás költségét 1.000.000 forint körüli összegben jelölte meg. A felperes 2006. július 18-án közölte az alperesekkel, hogy a hibás teljesítésre tekintettel 2.000.000 forint árleszállításra tart igényt. Erre az alperesek nem válaszoltak. 2006. július 31-én a felperes jogi képviselője felszólította az alpereseket, hogy 2006. augusztus 20-ig szakszerűen, saját költségükön javíttassák ki a beázáshoz vezető hibákat, azok következményeit szüntessék meg. A felperes jelezte, hogy amennyiben a megadott határidőben ennek nem tesznek eleget, eláll a szerződéstől. A felperes 2006. július 27-én előzetes bizonyítás iránti kérelmet terjesztett elő a Szegedi Városi Bíróságnál. Ennek során G. P. szakértő megállapította, hogy a beázás, a kiemelkedő épületrész és a tetőhéjzat nem megfelelően kialakított csatlakozása, valamint a falszegély szakszerűtlen bádogozása miatt következett be. 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 jelölte meg azzal, hogy pontosabb költség meghatározás a tető megbontását követően készíthető. Megállapította, hogy 2006. júliusában a tetőjavítási munkákat nem szakszerűen végezték el.

A felperes 2006. augusztus 31-én a vételárhátralék fizetési kötelezettségének nem tett eleget, és 2006. szeptember 29-én az adásvételi szerződéstől elállt arra hivatkozva, hogy az alperesek a tető hibáját nem javították ki, és felhívta az alpereseket 8.200.000 forint vételár visszafizetésére. Az alperesek vitatták a felperes elállásának jogszerűségét.

A felperes keresetében elállása folytán 8.200.000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket, akik az ellenkérelmükben a kereset elutasítását elsődlegesen elévülésre, másodlagosan arra hivatkozva kérték, hogy a felperes jogszerűtlenül állt el a szerződéstől, mivel a hiba kijavítását vállalták. Az alperesek viszontkeresetükben 7.000.000 forint hátralékos vételár és járulékai megfizetésére kérték kötelezni a felperest, aki a viszontkereset elutasítását kérte.

A bíróság jogerős ítéletében személyenként 4.100.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezte az alpereseket a felperes javára, míg az alperesek viszontkeresetét elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes keresetindításának a beázás volt az oka, amellyel kapcsolatban az alperesek hibás teljesítését bizonyította. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperesek nyilatkozata ellenére - miszerint vállalták a kijavítás költségét - a hiba tényszerűen még 2008-ban is fennállt. A jogerős ítélet értelmében a felperes jogszerűen állt el a szerződéstől, így a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, ezért az alpereseket a felperes által kifizetett vételárrészletek visszafizetésére kötelezte a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján.

A jogerős ítélet ellen az alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a felperes keresetének elutasítását, és a felperes viszontkeresetük szerinti marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontját, a Ptk. 308. § (1) bekezdését, a Ptk. 320. § (1) bekezdését, és a Ptk. 319. § (3) bekezdését.

Érvelésük értelmében a felperes a hibás teljesítésből eredő elállását az elévülési időn túl gyakorolta. Szerintük a felperesnek a késedelmükre alapított elállása alaptalan volt. Sérelmezték, hogy a szakértő a tető megbontása nélkül, a fólia, illetve a szigetelés állapotának megvizsgálása hiányában készítette el szakértői véleményét. Szerintük a bíróságok a tényállást oly mértékben nem tisztázták, hogy a kijavítás kérdésében az alperesek nyilatkozatot nem tudtak tenni, „így a sortartásból eredő következményeket, vagyis a Ptk. 306. § (1) bekezdés alkalmazhatósága bizonyítás körében idő előtti volt”. Arra is hivatkoztak, hogy ők is, és a beavatkozó is nyilatkozott, miszerint nem zárkóznak el a szükséges hibák kijavításától.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A felperes a tető beázására, az alperesek hibás teljesítésére hivatkozva szólította fel az alpereseket a hiba kijavítására, és arra figyelemmel állt el a szerződéstől, hogy a hibát az alperesek nem javították ki. A szerződés szerint a felperes a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, legkésőbb 2006. augusztus 31. napján - külön birtokbavételi jegyzőkönyv alapján - lép az ingatlan

birtokába. Teljesítésére azonban a felperes elállása folytán nem került sor, ezért az alperesek alaptalanul hivatkoztak a felülvizsgálati kérelmükben a Ptk. 308. § (1) bekezdése szerinti - a teljesítés időpontjától számítandó - elévülésre. A másodfokú bíróság az alperesek fellebbezésében hivatkozott elévülés kérdésével az ítéletének indokolásában ugyan nem foglalkozott, miután azonban szerződésszerű teljesítés hiányában az elévülés kérdése fel sem merülhet, ez a mulasztás nem tekinthető olyan lényeges eljárási szabálysértésnek, amely önmagában indokolná a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a hiba kijavítására még 2008-ban sem került sor. Az I.r. alperes 11. sorszámú jegyzőkönyvbe rögzített nyilatkozata szerint „230.000 forint körüli javítási költséget vállaltuk volna megfizetni a felperes részére, hogy abból javíttassa ki a beázást”. Az alperesek jogi képviselője a 23. sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan akként nyilatkozott, hogy „a 300.000 forint érték alatti javítási munkákat elvégeztetheti felperes az alperesek költségén”. Az alperesek a tető szakszerűtlen kivitelezésével kapcsolatos hibák kijavítása előtt ugyanakkor elzárkóztak, még a felülvizsgálati kérelmükben is az erre vonatkozó szakértői vélemény hiányosságaira hivatkoztak.

A Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontja szerinti javítási kötelezettség a kötelezettet terheli. Hibás teljesítés esetén nem várható el a jogosulttól a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontja alapján, hogy a hiba kijavításáról maga gondoskodjék. A Ptk. 306. § (3) bekezdése ad lehetőséget arra a jogosultnak, hogy, ha a kötelezett a dolog kijavítását megfelelő határidőre nem vállalja, vagy nem végzi el, akkor a hibát a kötelezett költségére maga javíthatja, vagy mással javíttathatja. Ez a lehetőség azonban nem befolyásolja a jogosultnak azt a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában írt jogát, miszerint, ha a kötelezett a javítást nem vállalta elállhat a szerződéstől.

A beavatkozó a 2008. február 8-án kelt beadványában kifejtette, hogy a társasházközösség jogi érdeke az ingatlan tetőszerkezetére vonatkozó szakértői vélemény pontosítása, a perbeli ingatlan beázása okának pontos meghatározása, a lakás további beázásának elkerülése érdekében elvégzendő munkálatok költségeinek tisztázása, valamint a tetőszerkezeten esetlegesen végrehajtandó munkálatok és költségek pontos meghatározása. A beavatkozó nyilatkozata szerint ezt követően a társasházközösség gondoskodik a lakás beázása okának megszüntetéséről, és határozatot hoz a tetőszerkezet egyéb részeinek javításával kapcsolatban.

Az alperesek és a beavatkozó nyilatkozataira figyelemmel a bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a 2006. június 8-án

megkötött adásvételi szerződés aláírását nem sokkal követően, de még a teljesítési határidő, a teljes vételár kifizetése, és a felperes birtokba lépése előtt jelentkező hiba kijavítása megfelelő határidőn belül nem történt meg. A felperes az érdekmúlását bizonyította és jogszerűen állt el a szerződéstől. Erre figyelemmel a bíróság jogszabálysértés nélkül kötelezte az alpereseket a felperes részére a már teljesített szolgáltatások visszafizetésére, és utasította el az alperesek viszontkeresetét. A bírói gyakorlat értelmében pedig (BH 1994.664.) a szerződés hibás teljesítése miatti elállás jogkövetkezményének alkalmazása során nincs jelentősége a kötelezett személyes körülményeinek, az eredeti állapot helyreállítása miatti esetleges vagyoni veszteségnek. Miután az elállás joga - ha annak feltételei fennállnak - olyan objektív szavatossági jogosultság, amely a jogosult akaratától függ, azok alkalmazásától a bíróság méltányosságból sem tekinthet el, ezért a Legfelsőbb Bíróság nem vehette figyelembe az alperesek javára a vételárrész visszafizetésével kapcsolatos nehézségeket.

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alpereseket a felperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, míg a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése folytán a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2009. december 10.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Zsuzsanna s.k. bíró