

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Székely Tímea jogtanácsos által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Péter Ákos ügyvéd által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen hibás teljesítésből eredő igény érvényesítése és kártérítés iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2010. október 13. napján kelt 11.G.20.235/2008/23. számú ítéletével szemben a felperes által 24. és 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és az alperest terhelő marasztalás összegét 2.004.907 (azaz kettőmillió-négyezer-kilencszázhet) Ft-ra és ennek kamataira felemeli. A felperest terhelő elsőfokú részperkötség összegét 65.000 (azaz hatvanötezer) Ft-ra leszállítja. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül fellebbezési eljárási részkötség fejében 70.000 (azaz hetvenezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

2000. szeptember 22-én a Ptk. 402. §-a szerint minősülő építési szerződés jött létre a felperes, mint megrendelő és az alperes, mint vállalkozó között húszlakásos és tíz gépkocsi-tárolós épület kivitelezésére bruttó 196.671.551 Ft-os átalánydíjért 2001. október 31-ei teljesítési határidővel. Az alperes ténylegesen 2002. januárjában fejezte be a kivitelezést. A felperes 432.369 Ft garanciális visszatartás kivételével a vállalkozói díjat megfizette az alperes részére.

Az épület négyszintes, szintenként öt lakás helyezkedik el. A földszinti öt lakás egy részének földemét az első emeleti öt lakás teraszának aljzata képezi. 2004. során a földszint 5. számú lakás tulajdonosa beázást észlelt abban a szobában, amelynek földemét a felette lévő terasz képezi. A felperes által beszerzett magánszakértői vélemény alapján az alperes e terasz hibáját kijavította. A felperes 2005. május 17-

én hibalistát küldött az alperesnek, amelyeknek legjelentősebb része volt az első emeleti négy darab terasz hibáinak a kijavítása. Az alperes a teraszok hibáját a korábbi javítástól eltérően kb. 50 cm szélességben kívánta felbontani és újra elkészíteni. A felperes nem fogadta el ezt a javítási módot és 2005. június 15-én leállította a munkavégzést.

A felperes perben nem álló Kft-től rendelte meg a javítási munkák elvégzését, amelynek vállalkozói díjaként a felperes 2005. augusztus 26-án bruttó 8.827.628 Ft-ot fizetett a javítást végző Kft-nek. A felperes a javítási költséget kiszámlázta az alperes felé, aki azonban azt 2005. szeptember 9-én visszaküldte arra való hivatkozással, hogy tervezési hibák okozták a hibás kivitelezést. A felek között ezt követően levelezés folyt, majd az alperes a 2006. február 14-én kelt levelében megtagadta a számla kifizetését, vitatta a kijavítást végző Kft. számlájának alapját képező költségkalkulációt, különösen a mennyiség tekintetében, továbbá hiányolta a garanciális visszatartás elszámolását is.

A felperes 2007. november 8-án ismét felhívta az alperest a javítási költség megfizetésére, majd leszállított keresetében 8.395.259 Ft és ezen összeg után 2005. szeptember 9-től járó késedelmi kamatok megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A felperes elismerte, hogy a garanciális visszatartás összegét el kell számolni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy az alperest a 53/1987.(X.24.) MT rendelet szerinti jótállási kötelezettség terhelte. Utalt arra, hogy bár az alperes nem hivatkozott rá, a bíróság a felperes által szavatossági igényként megjelölt követelés érvényesítési lehetőségét is megvizsgálta, az építési munka befejezésétől kezdődően 3 év a jótállás ideje. Az alperes által vállalt kijavítás következtében az I. számú PED II. pontjában kifejtettek analógiájára a 3 éves határidő újrakezdődött, így a 2008. januári perindítás nem volt elkészt.

Az elsőfokú bíróság a javítási költség meghatározása végett kirendelt igazságügyi szakértői véleményben foglalt javítási költséget bruttó 3.511.225 Ft-ban fogadta el azzal, hogy a 2005. május 17-ei levélben foglalt egyéb hibák tekintetében azt lehetett megállapítani, hogy a kijavítás megtörtént, illetve részben nem lehetett ellenőrizni. Az elsőfokú bíróság a javítási költség nettó 2.808.980 Ft-os összegéből levont 149.865 Ft-ot azzal az indokolással, hogy az anyagigazgatási költség felszámításának jogossága nem igazolt. A két összeg különbözeteként mutatkozó 2.659.115 Ft áfával növelt összege 3.323.893 Ft. Ebből egy terasz hibájának kijavítása miatt a bíróság levont bruttó 609.319 Ft-ot. E számítás eredményeképpen mutatkozó 2.714.574 Ft-ot 50-50 %-ban osztotta meg a tervezési és kivitelezési hiba miatt azzal, hogy a kivitelezőtől elvárható a szakmai jártasság, így fel kellett volna ismernie a terasz hibáját a lejtés tekintetében, a többi hiányosság pedig kifejezetten a tervezési feladat kapcsán merült fel. A kivitelező az építmény megépítése során tehetett volna javaslatot más műszaki megoldás alkalmazására, pl. nem tömör mellvédfal, több vízkivezetéssel és függőeresz-csatorna

alkalmazásával. A maradék összegből az elsőfokú bíróság levont garanciális visszatartás miatt 432.369 Ft-ot.

Az elszámolás eredményeképpen a bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 924.918 Ft-ot, ezen összeg után 2005. szeptember 24-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 367.288 Ft perköltséget. Megállapította, hogy ezt meghaladóan a felek költségeiket maguk viselik. Az elsőfokú bíróság kifejtette azt is, hogy az alperes által felajánlott javítást a felperes jogosult volt megtagadni, mert az alperes által felajánlott javítás a hiba megszüntetésére nem volt alkalmas. Az elsőfokú bíróság a kamat viseléséről a Ptk. 301. § (1) bekezdésére, a perköltség viseléséről pedig a Pp. 81. § (1) bekezdésére hivatkozással határozott azzal, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya 10-90 %-os. Elszámolta a felek által előlegezett ügyvédi munkadíjat, a felperes által lerótt illetéket és a felperes által előlegezett szakértői díjat is.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, a marasztalás összegének 6.409.047 Ft-ra és kamataira történő felemelését kérte. A perköltségre vonatkozó rendelkezés részbeni megváltoztatását is kérte akként, hogy az elsőfokú eljárás költségének 73 %-át az alperes viselje. A felperes másodlagosan indítványt tett az elsőfokú bíróság ítéletének Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezésére, az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára történő utasítására is.

A felperes hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény helytelen értékelésével állapította meg az alperes által fizetendő összeget, és így tévesen állapította meg a pernyertesség arányát is. A felperes indítványozta a perben kirendelt szakértő tárgyalásra történő megidőzését, hogy a peres felek kérdéseket intézhessenek hozzá, indítványozta továbbá a helyszíni szemle megismétlését a lakásokba való bejutás érdekében, a helyreállítási munkák költségeinek megállapítása végett. A felperes részletes észrevételeket tett az elsőfokú eljárás során beszerzett szakértői vélemény egyes tételeivel kapcsolatban. A felperes kifejezetten sérelmezte az 50-50 %-os kármegosztást az alperes és a tervező között, e körben hangsúlyozta, hogy a Ptk. 344. § (1) bekezdése és a 334. § értelmében a tervezőt és a kivitelezőt egyetemleges felelősség terheli főszabály szerint. Utalt még a felperes a GK 54. számú állásfoglalásra, a Ptk. 205. § (3) bekezdésére, 277. § (2) és (3) bekezdésére és a Ptk. 392. § (2) bekezdésére is.

Az alperes a fellebbezéssel szemben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte helyes indokainál fogva. Az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes a szakvéleményre és a kiegészítő szakvéleményre sem tett észrevételt. Az alperes álláspontja szerint az ítélet hatályon kívül helyezésének törvényi feltételei

sem állnak fenn, mert az elsőfokú bíróság mindenre kiterjedően lefolytatta a bizonyítási eljárást, tanúkat hallgatott ki és szakértői véleményt szerzett be.

Az alperes vitatta, hogy a szakértő egy terasz költségeit kétszeresen vonta volna le a javítási költségből. Az alperes álláspontja szerint helytálló az elsőfokú bíróságnak az 50-50 %-os osztott felelősséggel kapcsolatos jogi álláspontja is.

A fellebbezés részben alapos az alábbiak szerint:

Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges körben a bizonyítást lefolytatta. A felperes a szakértői vélemény kapcsán az elsőfokú eljárásban észrevételeket, indítványokat nem tett. A felperes terhére esik, hogy a helyszíni szemle alkalmával az igazságügyi szakértő az egyes lakásokba nem tudott bejutni, így a lakásokban megvalósult helyreállítási munkákat nem tudta ellenőrizni. A Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében pedig a fellebbezési eljárásban már nincs mód újabb bizonyítékok előterjesztésére, bizonyítási indítványok megtételére, miután azt a felperes az elsőfokú eljárásban elmulasztotta. Ebből pedig következik, hogy a Pp. 252. § (3) bekezdésében foglalt szabály alkalmazásának nincs helye.

Az elsőfokú bíróság helytállóan alkalmazta az 53/1987.(X.24.) MT rendeletet. A felperes a perben részben szavatossági jogot, részben kártérítés iránti igényt érvényesített. A szerződéskötéskor hatályban volt Ptk. 248. § (3) bekezdés 2. mondata akként rendelkezett, hogy kötelező jótállás esetén a jótállási idő alatt felmerülő szavatossági jogokat a jótállásra vonatkozó jogszabály szerint kell elbírálni. Az első emeleti teraszok hibája az 53/1987.(X.24.) MT rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti 3 éven belül felmerült, így tehát az alperest a hibás teljesítés miatt jótállási kötelezettség terhelte.

Az alperes a perben elévülési kifogással nem élt, így a Pp. 215. § értelmében az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia azt, hogy a felperes a követelését határidőben érvényesítette-e.

A Ptk. 248. § (3) bekezdése értelmében aki a szerződés hibátlan teljesítéséért jótállásra köteles, ennek időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. A négy terasz kivitelezése nem vitásan hibás, így az alperes a jótállási felelősség alól nem mentheti ki magát azzal, hogy a hiba oka tervezési hiba, hiszen nem a teljesítés után keletkezett hibaokról van szó. Az alperes a jótállási kötelezettsége alapján köteles a felperes által kifizetett, azonban a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben álló szükséges mértékű és indokolt javítási költség megfizetésére. Az alperes jótállási felelőssége miatt a kijavítási költség teljes összegéért helytállási kötelezettséggel tartozik, azt nem lehet megosztani arra való hivatkozással, hogy a hiba oka részben tervezési hiba.

Az elsőfokú bíróság ítéletében jótállás jogcímén marasztalta az alperest, ugyanakkor a jótállásból eredő jogkövetkezményeket következtlenül alkalmazta.

Amennyiben a bíróság akár a Ptk. 310. §-án, akár a Ptk. 392. § (2) bekezdése alapján az alperes kártérítési felelősségét, részben pedig a tervező felelősségét állapította volna meg, abban az esetben is főszabály szerint többek közös károkozása esetén a károkozók felelőssége egyetemleges a Ptk. 344. §-a értelmében. Kivételesen indokolt esetben lenne csak mód a felelősség arányában való kármegosztásnak. Jótállási felelősség esetén azonban e szabály alkalmazásának nincs helye a jogosulttal szemben.

A másodfokú bíróság a kiegészítő szakértői vélemény alapján egy terasz indokolt és szükséges, továbbá a felperes által bizonyított {Pp. 164. § (1) bekezdése} javítási költségét 609.319 Ft-ban állapította meg. Négy terasz esetén ez az összeg (609.319 Ft X 4) 2.437.276 Ft. A másodfokú bíróság ebből vonta le a garanciális visszatartás összegét, a 432.369 Ft-ot, amelynek különbözete 2.004.907 Ft. Az alperes tehát kijavítási költségként ezt az összeget köteles a felperesnek megfizetni, így a másodfokú bíróság a marasztalás összegét 2.004.907 Ft-ra felemelte.

A másodfokú bíróság a felperest terhelő elsőfokú részperköltség összegét leszállította a pernyertesség-pervesztesség arányában. A legmagasabb pertárgyérték 8.827.628 Ft volt, a marasztalás összege 2.004.907 Ft, így a felperes pernyertességének aránya 23 %-os. A bíróság ennek megfelelően osztotta meg a felek között a felperes által előlegezett illetéket, szakértői díjat és az alperest megillető ügyvédi munkadíj összegét.

A másodfokú bíróság figyelemmel volt a Pp. 81. § (1) bekezdésére és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésére. A fellebbezési eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés is a Pp. 81. § (1) bekezdésén, továbbá a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésén alapszik. Az ügyvédi munkadíj meghatározásánál a másodfokú bíróság figyelemmel volt a fellebbezési értékre, a jogi képviselő által kifejtett tevékenység mértékére és az ügyvédi munkadíj áfa tartalmára is.

Budapest, 2011. április 27.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő