

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.096/2011/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Dobrossy István ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű, II.rendű felperes neve II. rendű és III.rendű felperes neve III. rendű mindhárman h.-i (cím) lakos felpereseknek - a Dr. Bánszegi Judit ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve h.-i (cím) lakos alperes ellen szavatossági igényből eredő kártérítés iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6.P.21.515/2009/49. számú ítélete ellen az alperes által 50. sorszám alatt előterjesztett és 53. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét azzal hagyja helyben, hogy kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen térítsenek meg az államnak külön felhívásra 208 920 (Kettőszáznyolcezer-kilencszázhusz) forint kereseti illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 45 000 (Negyvenötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 225 000 (Kettőszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 439 100 (Négyszáz-harminckilencezer-egyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

2003. év első felében az I. rendű felperes kizárólagos tulajdonában volt a **H., F. G. körút** .. szám alatti ingatlan, melyre egy kétlakásos ikerházat kívánt építtetni.

A tervezéssel megbízta K. L.-t - e per korábbi II. rendű alperesét -, aki a terveket elkészítette, az azért járó 140 000 Ft-ot az I. rendű felperes részére megfizette.

H. Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője a 2003. június 23-án kelt határozatával építési engedélyt adott a felperes részére a tervezett lakóház kivitelezésére.

A felperes szóban megállapodott az I. rendű alperessel - aki egyéni vállalkozóként és a **gazdasági társaság** tulajdonosaként, ügyvezetőjeként is építőipari vállalkozási tevékenységgel foglalkozott -, hogy a perbeli ingatlanon a kétlakásos iker családi házat felépíti az épület 85 %-os (szerkezetkész) készülségi fokáig. A felek a vállalkozónak járó díj mértékében és fizetési módjában úgy állapodtak meg, hogy a kétlakásos felülepítmény 1. számú lakása az I. rendű felperes részére készül, aki 90 000 Ft/m² összegű vállalkozói díjat fizet az alperes részére, s ez az összeg magában foglalja az adott készülségi fokig felmerülő anyag- és munkadíj költséget is. A felülepítmény 2. számú lakása az építkezés folyamán vagy annak befejezését követően a felek megállapodása szerint harmadik személy részére lesz értékesítve oly módon, hogy az ahhoz tartozó telekhányadként a felperes a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét a vevő részére átruházza, míg, ha az épület értékesítésére az építkezés folyamata alatt kerül sor, úgy a leendő vevő a 2. számú lakás kivitelezéséért az alperesnek az adott lakásra eső vállalkozói díjat fizeti meg.

A kivitelezés hozzávetőlegesen 70 %-os készülségi fokában 2003. augusztus 13-án az I. rendű felperes a perbeli ingatlan 1/4 - 1/4 tulajdoni illetőségét, összesen 2 300 000 Ft-os vételárért átruházta e per II. és III. rendű felperesére. Ezzel egyidejűleg a II. és III. rendű felperesek az alperessel megállapodást kötöttek, mely szerint az építés folyamatában lévő felülepítmény 2. számú lakását a vállalkozó a II. és III. rendű felperes részére továbbépíti, az épület 85 %-os (szerkezetkész) készülségi szintjéig, s ezért a kivitelezőt vállalkozási díj címén 8 000 000 Ft illeti meg. E díj a 2. számú lakás alapterületére figyelemmel körülbelül 90 000 Ft/m² bruttó vállalkozói díjat jelentett, s az magában foglalta az alperes vállalásáig felmerült anyag- és munkadíjat is.

A perbeli kétlakásos felülepítmény kivitelezésére e megállapodások szerint került sor, azt kivitelezőként alvállalkozók bevonásával és munkavállalóinak igénybevitelével az alperes, mint generálkivitelező építette meg a lakások 85 %-os készülségi fokáig. A felperesek a szóban kötött szerződések alapján őket terhelő fizetési kötelezettségnek maradéktalanul eleget tettek.

H. Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője a 2003. október 27-én kelt határozatával a lakóépületre használatbavételi engedélyt adott.

Utóbb a lakásokban a szakszerűtlenül végzett kivitelezés miatt, s azzal közvetlen okozati összefüggésben hibák jelentkeztek: az alapozás a tervtől eltérően készült, ebből eredően az alap megsüllyedt, a falak megrepedeztek, a koszorúk hőszigetetlenek maradtak, elmaradt az „E” jelű gerendák duplázása, a bejárat hőszigetelése nem megfelelő, az alulfűtött, illetve a mennyezeti vakolat is megrepedezett. E hibák javíthatóak, a kivitelezéshez azonban szükségyszerű talajmechanikai szakvélemény beszerzése, melynek költsége 100 000 Ft+ÁFA, statikus terv készítése, melynek költsége 150 000 Ft+ÁFA, valamint műszaki ellenőr alkalmazása, akinek díja 100 000 Ft+ÁFA. A hibák jelenlegi

árszínvonalon számított javítási költsége - az előző kiadásokkal együttesen - bruttó 7 318 082 Ft.

Az alperes az épület hibáinak kijavításától elzárkózott.

A felperesek 2007. december 5-én előterjesztett keresetükben elsődlegesen az alperes kötelezését kérték a kivitelezési hibák kijavítására, másodlagosan az alperes - és az akkor II. rendű alperesként beperelt tervező - egyetemleges marasztalását indítványozták, összesen 10 800 000 Ft erejéig szavatossági igény, illetve szerződésszegésből eredő kártérítés jogcímén.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság P.21.607/2007/27. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró Debreceni Ítéltábla a Pf.II.20.174/2009/5. számú részítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet a II. rendű alperessel szemben elutasító rendelkezését helybenhagyta, ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a felperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 10 800 000 Ft megfizetésére szavatossági igény érvényesítése, illetőleg szerződésszegésből származó kártérítés jogcímén.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Tagadta, hogy magánszemélyként a felperesekkel vállalkozási szerződést kötött, másodlagosan pedig vitatta a felperesek által megjelölt hibák kivitelezéssel való összefüggésének tényét, s javításuk összecszerűségét is.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 7 318 082 Ft-ot, valamint 1 237 380 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 439 100 Ft eljárási illetéket, s kimondta, hogy ezt meghaladóan a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a Debreceni Ítéltábla részítéletében megállapította, hogy „egyes munkafázisokra a vállalkozási szerződés létrejöttét az alperes elismerése igazolja, s ezen felül az I. rendű felperes a bizonyossággal határos szinten valószínűsítette, igazolta annak az egész kivitelezést magába foglaló tartalmát is”. Rámutatott, hogy a másodfokú bíróság útmutatása szerint az előzőekre is figyelemmel, pusztán az alperes oldalán állt fenn bizonyítási teher a felperesek részéről hivatkozott vállalkozási szerződés létrejötte vagy létre nem jötte, illetőleg annak tartalma tekintetében. Erről az alperest az ítéltábla iránymutatásának megfelelően kioktatta, ám ennek ellenére az alperes az adott körben értékelhető és a másodfokú bíróság által megállapítottakat megdönteni alkalmas bizonyítékot előterjeszteni nem tudott. Mindössze az tisztázódott a

megismételt eljárás során, hogy a felek által megállapított vállalkozói díj nem pusztán a munkavégzés díját, hanem az anyagköltséget is magában foglalta. Mindezekre tekintettel a vállalkozási szerződések létrejöttét, annak releváns tartalmát a történeti tényállásban írtak szerint állapította meg.

A Ptk. 305., 306., 310. és 339. §-aira utalással hangsúlyozta, hogy a felperesek a keresetükben érvényesített javítási költséget akár szavatossági igény, akár kártérítés jogcímén alappal követelhetik az alperestől, mert a bekövetkezett hibák körét, azoknak a tervtől eltérő, illetőleg szakszerűtlen kivitelezéssel fennálló okozati összefüggését a sürgőszerű javítás költségét a perben beszerzett, s két alkalommal is kiegészített szakértői vélemény alapján aggálytalanul meg lehetett állapítani.

A felperesek által hibaként feltüntetett hőhidassággal kapcsolatban rögzítette, hogy ez a szakértői véleményből kitűnően nem a kivitelezéssel, hanem a tervezéssel áll okozati összefüggésben, ezért ennek javítási költségét az alperes marasztalásánál figyelmen kívül hagyta.

Az alperes által magánfelkérésre **L. Gy.** szakértő által készített szakértői véleményt a következőes bírói gyakorlattal összhangban a fél nyilatkozataként értékelte, s annak nem tulajdonított a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértők által készített szakvéleménnyel azonos bizonyító erőt. Kiemelte, hogy a magánszakvéleményt az igazságügyi szakértők rendelkezésére bocsátotta, ők az abban írtakat értékelték, s azt követően is fenntartották eredeti szakvéleményüket. Nem tartotta indokoltnak a szakértők együttes meghallgatását, s véleményeik ütköztetését, tekintettel arra, hogy **L. Gy.** nyilatkozatát csak tanúvallomásként vehette volna figyelembe, a szakértői véleménye pedig nem konkurál az igazságügyi szakértői véleménnyel.

Hangsúlyozta, hogy az alperes indítványozta a perben beszerzett szakértői vélemény további kiegészítését, ám a bíróság többszöri felhívása ellenére a szakértői költséget nem előlegezte meg, noha a bíróság ennek elmaradása következményeiről is tájékoztatta őt, ezért a bizonyítási indítványt a szakértői bizonyítás továbbfejlesztésére mellőzte.

Az aggálytalan szakértői véleményben meghatározott javítási költség megfizetésére kötelezte az alperest, s ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A perköltségről a pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembevételével határozott a Pp. 81. §-ának (2) bekezdése alapján a felperesek javára elszámolva a pernyertességükkel arányos, általuk előlegezett szakértői díjat, jogi képviselőjük munkadíját, illetve az ítélet tábla részletezésében megállapított, a másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték pervesztességével arányos részének állam javára történő megtérítésére az alperest kötelezte, míg a felpereseket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 15. §-ának (1) bekezdése alapján mentesítette a terhekre elszámolható illeték megfizetésének kötelezettsége alól.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, s újabb határozat hozatalára utasítását indítványozta.

Álláspontja szerint a felperesek a kereseti kérelmüket nem bizonyították teljes mértékben, az ítéletükben ugyanis részítéletében a felperesek fellebbezésének helyt adva azt állapította meg, hogy nem került bizonyításra, hogy a felek között a vállalkozási szerződés létrejött-e vagy sem. A megismételt eljárásban ezzel kapcsolatban semmilyen új tény, bizonyíték nem merült fel, azaz a felperesek követelésének jogalapja nem bizonyított.

Érvelése szerint a bíróság által beszerzett szakértői vélemény megkérdőjelezhető, olyan költségeket és javítási módokat tartalmaz, amely más szakvéleménnyel összevetve nem tűnik indokoltnak. A szakvélemény megemlíti ugyan a tervezési hibát, ám az ezzel kapcsolatos kár megtérítésének kötelezettségét mégis az alperesre hárítja az ítélet, holott, ha létre is jött vállalkozási szerződés a peres felek között, annak semmiképpen nem volt része a tervezés.

Sérelmezte, hogy az általa beszerzett magánszakértői vélemény és a bíróság által beszerzett szakértői vélemény eltérő megállapításai között mutatkozó ellentétek feloldása érdekében az elsőfokú bíróság nem ütköztette a szakértői véleményeket, nem hallgatta meg együttesen a szakértőket.

Rámutatott, hogy H. Város Polgármesteri Hivatal Építési Osztályának vezetője tanúvallomásában utalt arra, hogy a város talajszerkezete az utóbbi időben megváltozott, több ingatlanban repedés, süllyedés, akár összeomlás is történt, amely tények tisztázása végett indokolt lett volna a további szakértői bizonyítás felvétele, ennek terhére azonban a megyei bíróság tévesen az alperesre hárította.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes költségben való marasztalását kérték.

Az ítéletükben erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet részben elutasító rendelkezését a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel.

A fellebbezést alaptalannak találta.

A felperesek és az alperes közötti jogviszony minősítésével kapcsolatban a Debreceni Ítéletükben Pf.II.20.174/2009/5. szám alatti részítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az akkor rendelkezésére álló adatok alapján ugyanis nem volt abban a helyzetben, hogy közbenső ítélet hozatalával egyértelműen állást foglaljon abban a kérdésben, hogy a felek között milyen szerződés jött létre, s annak mi volt a tartalma. Az addig feltárt bizonyítékokból csak az elsőfokú bíróság által az ítéletében

helytállóan idézett következtetéseket vonhatta le, azzal, hogy a megismételt eljárásban - a megyei bíróság erre irányuló tájékoztatását követően - az alperesnek lehetősége adódik állításait igazolni.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségének a 2. sorszámú végzésben eleget tett, ám a per ezt követő szakában mindössze az tisztázódott, hogy a felperesek által az alperesnek nem vitásan megfizetett vállalkozói díj a munkadíj mellett az anyagköltséget is magában foglalta.

Az ismételten meghallgatott **Dné Sz. G.** és **B. I.** tanúk fenntartották az ítélet táblájának részítéletében kifejtett okokból elfogadhatatlan, valótlan állításokat tartalmazó vallomásaikat, melyeket meghaladóan kiemelve, hogy az alperes is megerősítette korábbi előadását, mely szerint „az alapozási síkra és az alaptest mélységére vonatkozóan úgy gondolom, onnan volt információ, hogy a tervrajzot láttam és vélhetően a tervrajz szerint készült az alap ...”, holott ez nem felel meg a valóságnak: az alapozás tervtől való eltérése volt az oka több, jelentős költséggel javítható hibának.

Összességében tehát az alperes tudta bizonyítékokkal cáfolni a felperesek tényekkel alátámasztott állítását a szerződés létrejöttéről és tartalmára, ebből következően a felek közötti jogviszony létrejöttéről, a szerződés tartalma tekintetében a bíróság kétséget kizáróan állást tudott foglalni, a fellebbezés ezzel kapcsolatos fejtegetése alaptalan.

Az épületben keletkezett hibák mibenléte, azoknak a szakszerűtlen kivitelezéssel való összefüggése kapcsán a bíróság által kirendelt **Ő. J.** szakértő, **Sné G. M.** statikus társszakértő bevonásával, számításokkal alátámasztott, aggálytalan szakvéleményt terjesztett elő, mellyel szemben a magánfelkérésre készített vélemény - melyet az elsőfokú bíróság a bírói gyakorlatnak (BH. 1996. évi 102. sz. jogeset) megfelelően a fél nyilatkozataként értékelt - az abban foglalt kétséges állítására, megindoklására nem volt alkalmas. Az igazságügyi szakértők mindemellett a magánszakvéleményben írtakat értékelték, II. számú kiegészítő szakvéleményükben meggyőzően megindokolták, hogy az alapszakvélemény módosítását az alapján szükségtelennek tartják.

A hőhidassággal kapcsolatosan **Ő. J.** szakértő a I. számú kiegészítő szakvéleményében megállapította, hogy az alapvetően nem kivitelezési, hanem tervezési hiba, s az elsőfokú bíróság - a fellebbezés hivatkozásával ellentétben - ennek megfelelően e hiba javítási költségét nem hárította az alperesre. Megjegyzi csupán az ítélet táblája, hogy a bírói gyakorlat szerint egy szakképzett - saját előadása szerint már több tucat házat felépítő - vállalkozótól elvárható, hogy a terv hibáját felismerje.

Az elsőfokú bíróság nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy az alperes marasztalását hibás teljesítés vagy kártérítés jogcímén tartja megállapíthatónak.

A Ptk. - a perbeli jogviszony keletkezésekor hatályos, így annak elbírálására irányadó - 308. § (1) bekezdése szerint a jogosult a teljesítéstől számított 6 hónapos elévülési határidő alatt érvényesítheti szavatossági jogait. E szakasz (2) bekezdése úgy szól, hogy ha a jogosult igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni - így különösen, ha a hiba

jellegénél vagy a dolog természeténél fogva az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem volt felismerhető - szavatossági jogait a teljesítéstől számított 1 évig, tartós használatra rendelt dolog esetében 3 évig érvényesítheti. Ha a kötelező alkalmassági idő 3 évnél hosszabb, az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó. Ezeknek a határidőknek az elmulasztása jogvesztéssel jár.

Ha azonban a jogosult a hibát csak később ismerte fel, szavatossági jogait a jogvesztő határidőn belül, a hiba felfedezésétől számított 3 hónapig érvényesítheti, a szavatossági határidő addig nyugszik.

A perbeli lakóépület hibái egy részének okáról - az alapozás nem megfelelő voltáról, annak tervtől való eltéréséről a 2006 őszi, alperes által végzett feltárás, illetve a vállalkozó által 2007 januárjában készített talajtömörési vizsgálat alapján - a felperesek tudomást szereztek, bíróság előtt azonban csak a 2007. december 5-én előterjesztett keresetükben érvényesítették igényüket, azaz a fentiekben írt 3 hónapos határidőt elmulasztották.

A hibák más részének okát csak az eljárás során készített szakvéleményből ismerhették meg, melyhez képest a szavatossági igény határidőn belül érvényesítettnek számít.

A szavatosság objektív felelősségi alakzat, s ezzel kapcsolatban a jogosult csupán azt köteles bizonyítani, hogy a kötelezett teljesítése nem felelt meg a törvényben vagy a szerződésben meghatározott követelményeknek, míg a kártérítés esetén a kötelezett felelősségének megállapításához a jogosult a jogellenességet, a kárt és a kettő között fennálló okozati összefüggést is igazolni tartozik.

A felperesek a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint őket terhelő e bizonyítási kötelezettségüknek eleget tettek, az alperes felelőssége az alapozás nem megfelelő voltára visszavezethető hibák tekintetében kártérítési-, az egyéb hibák kapcsán szavatossági alapon megállapítható.

A kártérítési felelősséget alkotó tényállási elemek közül az okozati összefüggés fennálltát is bizonyították a felperesek, annak igazolása, hogy a már feltárt ok mellett más is okozhatta a hibát, nem az ő érdekkörükben áll. Ha a kötelezett úgy gondolja, hogy más okok is közrejátszottak a kár bekövetkeztében, e tényt neki kell bizonyítania, azaz az elsőfokú bíróság helytállóan hívta fel az alperest e tekintetben fennálló bizonyítási kötelezettségére, s mivel a bizonyításra kötelezett a szakértői költséget nem előlegezte meg többszöri felhívás ellenére, ennek következményeit - a szakértői bizonyítás továbbfejlesztésére tett indítvány mellőzését -, miután a megyei bíróság erről is tájékoztatta, viselnie kell.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy **T. T.** tanúvallomásában a városban megemelkedett talajvízszint, a belvíz által károsított épületekről azt adta elő, hogy az összeborult épületek jellemzően régi típusú, szigetelés nélküliek voltak, míg a kisebb károkat szenvedett, megszakadtak, megrepedezettek 10 évnél régebbi építésűek. Erre is tekintettel aggály nélkül megállapítható, hogy a felperesek épületét károsító, az igazságügyi szakértők által feltárt okok mellett más, közreható okra vonatkozó megalapozott bizonyíték nem merült fel.

A szakvélemény a kijavítás költségeit illetően is megalapozott, azaz a megyei bíróság az összecszerűség tekintetében is helytálló döntést hozott a Ptk. 306. § (1) bekezdése, 310. §-a, 339. § (1) bekezdése alapján, arra is figyelemmel, hogy az alperes a hibák kijavításától elzárkózott.

Az elsőfokú bíróság az R. 15. § (1) bekezdése alapján mentesítette a felpereseket az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt kereseti illeték elvesztességükkel arányos részének megfizetése alól.

Az ítélet tábla a Pp. 253. § (3) bekezdése utolsó mondata szerinti felhatalmazása alapján azonban az illeték e részének megfizetésére kötelezte egyetemlegesen a felpereseket az R. 13. § (2) bekezdése alapján, mert az R. 15. § (1) bekezdése csak a bírói mérlegeléstől függő marasztalási összeg esetén teszi lehetővé a mentesítést, adott esetben pedig a kártérítési összeget a bíróság a szakértői vélemény alapján, s nem mérlegeléssel állapította meg, így az elsőfokú bíróság által felhívott rendelkezés alkalmazásának nincsen helye.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az illeték viselésére vonatkozó rendelkezés helyesbítésével az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelen volt, ezért az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesek részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítélet tábla a felperesek képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az R. 13. § (2) bekezdése alapján az alaptalan fellebbezésre tekintettel köteles az állam javára megtéríteni.

D e b r e c e n, 2011. május 5.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Senyei György s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -