



Győri Ítéltábla

Gf.II.20.183/2020/7.

A Győri Ítéltábla a dr. Milus Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Milus Gábor ügyvéd; cím8) által képviselt Felperes1 (Cím2.) I. rendű és Felperes2 (cím3) II. rendű felperesnek a Glósz Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Glósz Gábor ügyvéd; cím11) által képviselt Alperes1 (cím12) alperes ellen vállalkozói díj és járulékai megfizetése iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2020. október 28. napján kelt 15 G. 40.072 / 2019 / 49. szám alatti végzésével kijavított, a 2020. szeptember 30-án kelt 15 G. 40.072 / 2019 / 45. szám alatti ítélete ellen az alperes által 46. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla a kijavított elsőfokú ítélet fellebbezett részét részben megváltoztatja és a felperes vállalkozói díj visszafizetése iránti keresetét elutasítja.

Ezt meghaladóan – a késedelmi- és meghiúsulási kötbér megfizetése iránti keresetrész tárgyában – a kijavított elsőfokú ítéletet fellebbezett részét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot ebben a körben újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

Mellőzi az elsőfokú ítélet le nem rótt fellebbezési illeték és perköltség viselésére kötelező rendelkezését és kötelezi a II. rendű felperest, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 635.000 (hatszázharmincötezer) Ft le nem rótt kereseti - és fellebbezési illetéket; míg az alperesnek tizenöt napon belül 477.520 (négy százhetvenhét ezer-öt százhusz) Ft első- és másodfokú fokú perköltséget.

A II. rendű felperes és az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét 709.930-709.930. (hétszázkilencezer-kilencszázharminc - hétszázkilencezer-kilencszázharminc) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] 2015. október 18. napján szerződés jött létre a perben nem álló Név1, a település1i hrsz1 hrsz.-ú 1403 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa, valamint cég1 Kft. között, amely alapján a cég1 Kft. vállalta az ingatlanon – az ingatlantulajdonos részére kiadott építési engedély alapján – 21 lakásos társasház kivitelezését saját beruházásban. A szerződésben kikötötték, hogy az építési engedély jogerőre emelkedését követő 5 napon belül

a hrsz1 helyrajzi számú ingatlan 10 millió Ft vételárért a beruházóra átruházására adásvételi szerződést kötnek. A szerződés alapján ezen túl az ingatlantulajdonos Név2t megillette a felépítendő társasházban 4 lakás, valamint a hozzá tartozó 1- 1 db parkoló tulajdonjoga is. A szerződés hatályát a felek a megkötéstől számított 2016. június 15. napjáig terjedő határozott időtartamban "vagy a tényleges megvalósulásig, vagy meghíúsulásig" határozták meg. A társasház épületének kivitelezésére 2016. január 20. napján a cég1 Kft. megrendelő, valamint az I. rendű felperes vállalkozó között vállalkozási szerződés jött létre, melyben az I. rendű felperes 300 millió Ft nettó átalánydíjért vállalta az épület generál-kivitelezési munkáinak megvalósítását. A további, 2016. január 21. napján kelt, megrendelő I. rendű felperes és a vállalkozó alperes között létrejött vállalkozási szerződésben az alperes 230 millió Ft nettó átalánydíjért vállalta a társasház építészeti kivitelezési munkái elvégzését a munkaterület 2016. január 25. napján történő átadásától a 2016. szeptember 15-i teljesítési határidőig. Ezen szerződésben részes felek a fizetési feltételekről úgy rendelkeztek (II/5. pont), hogy a részteljesítés a szerződés 3. számú mellékletében részletezett ütemezésben lehetséges (kötbérköteles határidőkkel). A 3. számú mellékletben 5 teljesítési ütemet állapítottak meg határidőkkel, az egyes ütemekhez tartozó műszaki tartalommal és a részszámlák összegeivel. Az 1. ütem határidejét 2016. február 29. napjában, a részszámla összegét 35 millió Ft-ban, míg a 2. ütem határidejét 2016. április 30. napjában, a részszámla összegét pedig 50 millió Ft-ban állapították meg. A vállalkozói számlák kifizetésének feltételül a megrendelő teljesítésigazolását, valamint azt állították, hogy cég1 Kft. beruházó is kiegyenlítsse a megrendelővel kötött szerződés alapján a (rész) teljesítés ellenértékét a megrendelőnek. A megvalósításhoz szükséges minden további terv, így a kiviteli terv elkészítésének kötelezettségét a szerződésben a vállalkozóra terheltek. (III/8.) A vállalkozó szerződés szerinti kötelezettségének teljesítésére irányadó határidő késedelve esetén 250.000 Ft/naptári nap késedelmi kötbér fizetési kötelezettséget határoztak meg (IV/1), a kötbérmaximumot a szerződési ellenérték 20 százalékában rögzítve. A VI/1. szabálya szerint a megrendelő az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől elállhatott, amennyiben a vállalkozó a teljesítésre vagy részteljesítésre vonatkozó határidő tekintetében a 10 napot meghaladó késedelembe esik. A szerződéstől a vállalkozónak felróható megrendelői elállás esetére a meghíúsulási kötbért a teljes nettó szerződési ár 20 százalékában állapították meg. (IV/2.) Az alperes az 1. ütemet teljesítette, arról a teljesítésigazolást az I. rendű felperes 2016. április 15. napján állította ki. Az alperes 35 millió Ft megfizetéséről 2016. április 21. napján kiállított számlája ellenértékéből az I. rendű felperes 5 millió Ft-ot fizetett ki. A 2016. június 3. napján kelt, késedelmes alperesi teljesítést kifogásoló levelét követően az I. rendű felperes 2016. június 17. napján az alperessel kötött vállalkozási szerződéstől annak VI/1. pontja alapján elállt, az alperes 10 napot meghaladó (az elállás szerint 45 napos) késedelmére hivatkozással. Az I. rendű felperes 2016. június 27. napjára hívta össze az építési munka 1.- 2. üteme műszaki átadás-átvételére irányuló bejárást, amelyről készített – és az alperes által alá nem írt – jegyzőkönyvben a felperes annak sikertelenségét a vállalkozó által átadni köteles dokumentáció hiányosságai miatt állapította meg. Az I. részszámla részbeni kifizetése miatt az alperes 2016. július 29. napján felszámolási kérelmet terjesztett elő az I. rendű felperessel szemben, amely alapján a törvényszék az I. rendű felperes fizetéseképtelenségét állapította meg és a felszámolását elrendelte. Az elsőfokú végzéssel szemben előterjesztett adósi fellebbezéssel egyidőben az I. rendű felperes 2016. december 16. napján 30 millió Ft vállalkozói díjat és késedelmi kamatait (együtt: 31.720.410 Ft-ot) az alperesnek kifizetett.

[2] Időközben az építési beruházás helyszínéül szolgáló településli hrsz1 hrsz. ingatlant a tulajdonos Név1 a 2016. május 23. napján kelt szerződéssel leányára, Név3ra ruházta át ajándékozás jogcímén, majd Név4 a 2016. augusztus 18. napján kelt szerződéssel átruházta az építési munkát végül befejező cég2 Kft.-re.

[3] Az II. rendű felperes módosított keresetében egyrészt 9.429.350. Ft jogosulatlanul kifizetett vállalkozói díj, valamint annak a 2016. december 17. napjától járó késedelmi kamata-, másrészt 11.250.000 Ft késedelmi kötbér és harmadrészt 46 millió Ft meghiúsulási kötbér, valamint azok 2016. június 18. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az alperes által visszafizetendő vállalkozói díj összegét a perben kirendelt igazságügyi szakértő által meghatározott műszaki készültségi fokból (27%) kiindulva határozta meg, amely a ténylegesen elvégzett munka után a teljes vállalkozói díjból 62.100.000 Ft-ot jelent. Számítása szerint az "alperes által jogosulatlanul követelt 85 millió Ft díjból" levonásba kell helyezni a szakvélemény alapján meghatározható 62.100.000 Ft-ot, az így kapott 22.900.000 Ft arányában állítva a 85 millió Ft-tal, az 26,941 százalékot jelent. Ezzel a százalékkal kell csökkenteni a felperes által már kifizetett 35 millió Ft vállalkozói díjat. Az így kapott 25.570.650. Ft az alperesnek ténylegesen járó díj a kifizetett 35 millió Ft-tal szemben. Az alperes a 2. ütemet a kikötött 2016. április 30. napi határidő helyett csak 2016. június 14. napján jelentette készre, így 45 nap késedelem után tartozik napi 250.000 Ft késedelmi kötbérrel. A 10 napot meghaladó késedelemre alapított elállása folytán igényelte a teljes díj 20 százalékára kiterjedő meghiúsulási kötbért.

[4] Az I. rendű felperes a perbeli 70.467.750. Ft alperessel szembeni követelését a 2020. február 27. napján kelt szerződéssel a II. rendű felperesre engedményezte. Az alperes az I. rendű felperes perből elbocsátásához nem járult hozzá.

[5] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen azzal védekezett, hogy az ingatlantulajdonos Név1 valamint a beruházó cég1 Kft. közötti szerződés alapján az ingatlan tulajdonosa volt a hatósági engedélyek jogosultja, az építtető. Emiatt megítélése szerint a beruházó saját jogán nem köthetett szerződést az ingatlanon felépítendő épület kivitelezésére, csak az ingatlan tulajdonosa. Hivatkozott arra is, hogy a beruházónak nem volt saját forrása a beruházás lebonyolítására. Emiatt a beruházó és az I. rendű felperes között 2016. január 20. napján létrejött vállalkozási szerződés annak színleltisége miatt semmis. Vitatta, hogy az 1.- 2. ütem késedelme neki lenne felróható, álláspontja szerint az építési munka különböző, a jogosultnak felróható okok miatt szenvedett késedelmet. Így az I. rendű felperes többszöri kérése ellenére csak 2016. április 1. napján adta át az elektronikus formátumú engedélyezési terveket, amelyek szükségesek voltak a kivitelezési terv, a statikus és gépészeti terv elkészítéséhez. A hibás monolitfödém tartalmazó terv helyett előregyártott födém beépítése volt szükséges, ehhez a módosításhoz pedig a tervező hozzájárulására. Az I. rendű felperes által biztosítandó áram hiányában a födémemelek daruzására 2016. május 6. napjáig nem volt lehetőség. Vitatta az I. rendű felperes elállása jogszerűségét. Mivel a 62.100.000 Ft értékű munkát végzett, 27.100.000 Ft erejéig beszámítást terjesztett elő.

[6] Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével kötelezte az alperest a II. rendű felperes részére 55.117.957. Ft, valamint annak az ítélet hozatalától számított késedelmi kamata és 635.000 Ft perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetékből az alperes 1.170.000 Ft, míg a II. rendű felperes 330.000 Ft megfizetésére köteles.

[7] Határozata indokolásában a törvényszék az alperes elsődleges védekezése alapján azt vizsgálta, hogy az I. rendű felperes teljesítőképese volt-e a vállalkozási szerződés megkötésekor. A vállalkozási szerződés II/7. pontja kikötésére figyelemmel ugyanis a jó erkölcsbe ütközhet az, ha az I. rendű felperes úgy rendelte meg a kivitelezési munkát az alperestől, hogy tudta: a beruházó cég1 Kft. a részére nem fog teljesíteni, így maga sem fizet az alperesnek. Ezzel pedig ellenszolgáltatás nélkül jut hozzá a műhöz. A lefolytatott bizonyítás alapján a bíróság megállapította, hogy mind a beruházónak, mind pedig a rajta keresztül az I. rendű felperesnek az alperes vállalkozói díj kifizetéséhez a pénzügyi forrás rendelkezésére állt, így az I. rendű felperes tisztességtelen, jóerkölcsbe ütköző magatartása nem állapítható meg.

[8] A bíróság egyetértett a keresettel abban, hogy az alperes mind az 1. ütem, mind a 2. ütem esetén a késedelembe esett, mivel azokat a kikötött határidőkkel szemben csak 2016. április 15. és 2016. június 14. napján teljesítette. Ezért a bíróság álláspontja szerint a felperes a Ptk.6: 140. § (1) bekezdése, a 6: 154. § (1) bekezdése és a vállalkozási szerződés VI. 1 pontja alapján jogszerűen "mondta fel azonnali hatállyal" a szerződést. Így a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy nem tételes elszámolásnak, hanem az alperesi munka értékének az átalánydíj összegéhez arányosításnak van helye. A bíróság a kirendelt igazságügyi műszaki szakértő szakvéleményét megalapozottnak tartotta, amely az 1. ütem munkái teljes teljesítéshez viszonyított készültségi fokát 14,5%-ban, a 2. ütem esetében megvalósult munkák egészhez viszonyított arányát 12,5%-ban határozta meg; a megvalósított munkák értékét pedig együtt 62.100.000 Ft-ban. A törvényszék az ebből levezetett, aránypárokra alapított azon felperesi számítással is egyetértett, hogy az alperes a már kifizetett 35 millió Ft vállalkozói díjból 9.429.350. Ft visszafizetésére köteles.

[9] A törvényszék részben a saját mérlegelése, részben pedig a kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján elvetette az alperes valamennyi olyan érvelését, amelyekkel a késedelmét kívánta kimenteni, illetve a jogosultnak felróható késedelem hivatkozott. A szerződés alapján az alperest terhelő további tervezési munkákhoz a bíróság álláspontja szerint nem volt szükség elektronikus formátumú engedélyezési tervdokumentációra. Az igazságügyi szakértő cáfolta az alperes azon hivatkozását, hogy az engedélyezési terv alapján a földem nem volt kivitelezhető, emiatt volt szükség előre gyártott födémelemekre. Bizonyítatlannak ítélte a bíróság azt is, hogy az eredeti tervek szerinti kivitelezési munka igényelte volna a felperes által nem biztosított többlet áramerősséget. Emiatt a teljes késedelmet az alperesnek felróhatónak találta, így a Ptk. 6: 186. § (1) alapján a keresettel érvényesített 11.250.000 Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelezte. Jogszerűnek tartotta mindezekből következően a szerződés IV. 2. pontjára alapított 46 millió Ft megíúsulási kötbér követelést is. Kiemelte, hogy az alperes a perben nem hivatkozott a kötbér mértékére, annak túlzott voltára, így a kötbér esetleges mérsékléséről a Ptk. 6: 188. § alapján nem határozhatott.

[10] Elsődlegesen az elsőfokú ítélet marasztaló rendelkezése megváltoztatása és a kereset elutasítása - , másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése - míg harmadlagosan a kötbér mérséklése iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést.

[11] A fellebbezésében elsődlegesen változatlanul fenntartotta az elsőfokú eljárásban előterjesztett ellenkérelme azon védekezését, hogy a beruházó cég1 Kft. és az ingatlantulajdonos Név1 között létrejött szerződés alapján a beruházó nem léphetett volna fel

építtetőként, nem köthetett volna generálkivitelezői szerződést az I. rendű felperessel. Ezen szerződés V. 1 pontja rendelkezett arról, hogy meddig tart a szerződés hatálya. A helyes értelmezés szerint ez a megállapodás 2016. június 15. napján megszűnt, amely kihatott a teljes szerződési láncolatra. Így nyilvánvalónak tartotta, hogy a peres felek között létrejött vállalkozási szerződés "színelt és/vagy jóerkölcsbe ütközik." Vitatta, hogy az I. rendű felperes teljesítőképessé lett volna, teljesítőképességét nem tanúkkal, hanem okiratokat kellett volna bizonyítani. Figyelembe kell venni, hogy az I. rendű felperes az alperes által leszámlázott vállalkozói díj megfizetésére sem volt képes.

[12] Másodsorban kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes késedelmét gyakorlatilag nem vizsgálta, a szakértői bizonyítás körét az alperes késedelmére megválaszolására korlátozta. Részletezte így azokat a körülményeket, amelyek rajta kívül álló okokból a teljesítés késedelméhez vezettek. Ilyen volt a kiviteli terv készítéséhez is szükséges tervezői nyilatkozat beszerzésének hiánya, mely 36 nap késedelemmel teljesült; a záradékolt építési engedélyezési tervek elektronikus formában történő szolgáltatása melyre a szerződés I.2. pontja alapján volt köteles az I. rendű felperes (60 nap késedelem); a vállalkozási szerződés II.4. pontja alapján az I. rendű felperes által teljesíteni köteles elektromos áram biztosítása (96 nap késedelem); a vasbeton lemez készre jelentésének és a betonozási engedélynek a mulasztása (36 nap késedelem); a beton pillérek elkészítéséhez szükséges betonozási engedély mulasztása (21 nap késedelem). Helyesen a daruzásra szükség volt, a kooperációs jegyzőkönyvekben az I. rendű felperes az alperes erre vonatkozó igényét mindig nyugtázta. Téves, hogy a technológiaváltás az alperes döntésén alapult, mivel megítélése szerint a tervtől eltérő födém szerkezetben a felek megállapodtak.

[13] Hivatkozott arra is, hogy az átalánydíjas szerződés esetében helytelenül, a felperes számítási módját átvéve járt el az igazságügyi műszaki szakértő, amikor az alperes teljesítését a teljes készültséghez arányosította. Nem tisztázott, a szakértő által megállapított 27%-os készültségi fok az építészeti kivitelezési munkák 27%-a, avagy a kulcsrakész állapot 27%-a. Megítélése szerint csak az vizsgálható, hogy az egyes ütemezésekhez társított műszaki tartalom megvalósult-e és mennyiben.

[14] A kötbér mérséklését arra figyelemmel kérte, mert az I. rendű felperesnek a vállalkozási szerződésből eredően semmilyen kára nem keletkezett. Nem kellett az ingatlanra költenie, nem volt a kiadása a tervekkel, nem voltak eszköz- és anyag ráfordításai sem. Semmilyen aktivitást nem fejtett ki a szerződés teljesítése érdekében. Az I. rendű felperes 2016. június 17-i levele előtt sem a késedelemmel, sem a teljesítés műszaki tartalmával problémája nem volt.

[15] A II. rendű felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett része helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Egyetértett az elsőfokú ítélettel abban, hogy a perben nem álló felek közötti szerződés érvénytelenségét az alperes ellenkérelme alapján a jelen perben nem lehetett vizsgálni. Helyesen állapította meg a bíróság, hogy az I. rendű felperesnek a vállalkozói díj kifizetésére a pénzügyi forrása rendelkezésre állt. Úgy ítélte meg, hogy a bizonyítékok alapján az alperes késedelmére aggálytalanul megállapítható volt. Az alperes pedig a bíróság felhívása ellenére releváns bizonyítás nem terjesztett elő. Egyetértett azzal is, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye alapos, tárgyilagos, melyet az ítélet alapjául el kell fogadni. Minthogy az alperesi

képviselő bírói kérdésre (G. 40.072/2019/44. tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldal) a kötbér mérséklését illetően nem nyilatkozott, annak eltűzött voltára fellebbezést nem terjeszthet elő.

[16] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét tárgyaláson kívül (Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja), a fellebbezési kérelem és az arra előterjesztett fellebbezési ellenkérelem korlátai között (Pp. 253. § (3) bekezdése) bírálta felül, így az nem terjedt ki az ítélet keresetet részben elutasító rendelkezésére.

[17] Az ilyen terjedelmű felülbírálat alapján az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az anyagi jog szabályai téves alkalmazásával kötelezte az alperest a félbemaradt vállalkozói mű esetében a vállalkozói díj részbeni visszafizetésére; míg (a késedelmi- és megghiúsulási) kötbér megfizetése iránti keresetrész esetében a jogvita kereteinek tisztázását, a szükséges bizonyítás lefolytatását részben elmulasztotta, így a megállapított tényállás, valamint az abból levont jogkövetkeztetés megalapozatlan.

[18] Ezért a fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos.

[19] A fellebbezés alapján az ítéltáblának elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a beruházó cég1 Kft. az építés helyszínéül szolgáló ingatlan tulajdonjoga és az építési engedélyre jogosultság hiányában köthetett-e generálkivitelezésre irányuló vállalkozási szerződést az I. rendű felperessel. Ennek megítélésénél abból kellett kiindulni, hogy a szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozata, amelyből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére. (Ptk. 6: 58. §) A szerződési szabadság alapvető szabálya folytán a felek szabadon köthetnek szerződést és szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó (a Ptk.-ban rögzített) szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja. (Ptk. 6: 59. § (1)- (2) bekezdése)

[20] A Ptk., illetve más jogszabály sem tiltja, hogy az ingatlantulajdonos beruházóval szerződjön arra, hogy az ingatlanán ellenérték fejében társasházat építsen, építtessen fel. A szerződési privát autonómia elve folytán ezért a perbeli esetben a beruházó cég1 Kft. akadály nélkül köthetett szerződést az ingatlantulajdonos Név2val a társasház-építési projekt megvalósítására. Az ugyan kétségtelen, hogy az építési engedély iránti kérelmet az ingatlantulajdonos építtetőként (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2. § 4. pont) nyújtotta be az építésügyi hatósághoz, azonban annak felhasználására a beruházóval kötött szerződésben engedélyt adhatott. Másfelől: az építtetői jogosultság kötelmi szerződés alapján, avagy az ingatlan tulajdonjoga átruházása esetén változhatott, ilyen esetben pedig a jogutódlásról szintén az építésügyi hatóság határozhat annak tudomásulvételéről. (Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 53. §). Emiatt az építési beruházásra - valamint a beruházó által a generálkivitelezésre kötött szerződés megítélésénél nem volt jelentősége annak, hogy az építési engedély iránti kérelmet eredetileg építtetőként az ingatlan tulajdonosa nyújtotta be az építésügyi hatósághoz.

[21] Az alperes perbeli - illetve fellebbezési álláspontjával szemben a szerződési szabadság már említett elve folytán annak sem volt érdemi jelentősége, hogy az alperessel az építészeti munkákra leszerződő I. rendű felperes - avagy az I. rendű felperessel a

generálkivitelezésére szerződő beruházó a szerződéskötéskor rendelkezett-e a kivitelezni vállalt mű megvalósításához szükséges teljes forrással, így az alperest megillető vállalkozói díjjal. Az építési projektet megvalósító beruházók, generálkivitelezők túlnyomó része a megvalósítás teljes költségével értelemszerűen nem rendelkezik a szerződések megkötésekor, de a kiadások fokozatos felmerülése idejére az azt fedező forrást biztosítják akár hitelből, a megvalósítandó lakások, helyiségek előértékesítéséből, illetve más források átcsoportosításából. A törvényszék a perbeli bizonyítékok (törvényes képviselő ügyvezető személyes előadása, tanú1, tanú2, tanú3 tanúk vallomása) helyes értékelésével (Pp. 206. § (1) bekezdése) állapította meg azt, hogy jelen esetben ez a forrás az I. rendű felperes, illetve a beruházó rendelkezésére állt a lakások tervezett előértékesítése, külső finanszírozó (cég3. Kft.), illetve tagi hitel (cég4 Kft.) útján. Helytállóan tért ki a törvényszék az ítéletében arra is, hogy a szerződést kötő I. rendű felperes és alperes nem kívánta alkalmazni a perbeli vállalkozási szerződés II. 7. pontja azon kikötését, hogy az I. rendű felperes megrendelő pénzügyi teljesítésének feltétele, hogy a beruházó is teljesítse irányába az ellenérték fizetésére vonatkozó kötelezettségét. Ez a szerződési kikötés ugyanis – alkalmazása esetén – nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik. (Ptk. 6: 96. § - BH2015. 302.)

[22] A fellebbezés alapján eldöntendő következő kérdés az volt, hogy az átalánydíjas vállalkozási szerződést (6: 245. § (1) bekezdés) az alperessel megkötő I. rendű felperes elállása folytán félbemaradt mű ellenértékeként milyen összeg határozható meg, azaz: az I. rendű felperes akár részben visszakövetelheti-e az 1. ütem leigazolt teljesítése után megfizetett 35 millió Ft vállalkozói díjat. Az erre adandó válasznál irányadó, hogy átalánydíjas szerződés esetén a félbemaradt, befejezetlen építményért az ellenszolgáltatást a szerződésben vállalt teljes műszaki tartalom és a ténylegesen megvalósult műszaki készülség egymáshoz viszonyított arányának meghatározásával, és ezen százalékos arány átalánydíjra vetítésével kell számítani. Azt kell tehát megállapítani, hogy az átalányár alapját képező költségvetési számítások alapján mennyi a részarányos, a készülségi fokhoz igazodó, az átalánydíjból az elvégzett munkára eső hányad. (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 1/2006. (XI. 30.) számú kollégiumi ajánlása IV. pont; BDT 2006. 7.; BDT 2007. 1538; Győri Ítéltábla Gf. II. 20.230/2012/3.)

[23] A törvényszék által kirendelt igazságügyi építési szakértő a bíróság által aggálytalannak tartott szakvéleményében (G. 40.072/2019/25. szám) az említett bírói gyakorlatban kialakított elvek figyelembevételével 27%-os arányban határozta meg a perbeli félbemaradt mű készülségét a vállalkozási szerződés mellékletét képező beárazott költségvetést is figyelembe véve. Ezen belül az 1.ütem a 14,5%-ot, a 2. ütem 12,5% készülséget jelentett; míg a munkák értéke 33.350.000 Ft, illetve 28.750.000 Ft volt a két ütemben. (együtt: 62.100.000 Ft) A szakvélemény így kételytől mentes volt arra nézve, hogy az alperesnek a félbemaradt mű ellenértékeként 62.100.000 Ft jár, azaz 27.100.000 Ft-tal nagyobb összeg, mint amennyit az I. rendű felperes kifizetett. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság elfogadta a felperesek azon kereseti számítását, amely – mindenfajta ténybeli- és jogi alap és magyarázat nélkül – a szerződés alapján az alperesnek az 1.- 2. ütem teljesítése után járó díjból (85 millió Ft) vonta le a félbemaradt mű ellenértékét és a kettő különbözetéből (22.900.000 Ft) számított százalékos aránnyal (26,94%) csökkentette az alperesnek ténylegesen kifizetett 35 millió Ft-ot. A kirendelt építési szakértő szakvéleményét az alperes a fellebbezésben kellő alap nélkül vitatta, a szakvélemény világos volt a tekintetben, hogy a szerződési építészeti kiviteli munkák százalékos készülségét és nem a kulcsrakész állapot készülségét vizsgálta. (szakvélemény 13. oldal) Ezekre figyelemmel a vállalkozói díj

visszafizetése iránti kereset alaptalan volt, megrendelő I. rendű felperes a félbemaradt mű után járó díjnál 27.100.000 forinttal kevesebb díjat fizetett ki.

[24] A perorvoslati kérelemben vitássá tett további ítéleti rendelkezés a késedelmi - és meghiúsulási kötbérben marasztalás volt. A késedelmi - és meghiúsulási kötbér iránti kereset, valamint az I. rendű felperes elállása a vállalkozási szerződés 3. számú mellékletét képező műszaki ütemtervben meghatározott határidők elmulasztásán alapult.

[25] A kivitelezési szerződés megrendelője késedelmi kötbért a részteljesítési határidő elmulasztása esetén akkor igényelhet, ha a szerződésben részes felek a teljesíteni vállalt szolgáltatást a Ptk.6:135. § figyelembevételével oszthatóvá tették, mert ilyenkor a szerződésszegés következményei a szolgáltatás egy részére nézve is beállnak. (Ptk.6: 149. §)

[26] A vállalkozási (kivitelezési) szerződés főszabály szerint jogilag oszthatatlan, a vállalkozó a tevékenységgel elérhető eredmény, a teljes vállalkozói mű megvalósítására vállal kötelezettséget. (Ptk. 6: 238. §, 6: 252. § (1) bekezdése) Ettől az általános főszabálytól eltérve a szerződés felei megállapodhatnak a szolgáltatást oszthatóvá tételében, részteljesítési határidők, a munka egyes részeinek átadás- átvétele kikötésével és a részteljesítési határidők betartását kötbér szankcióval is biztosíthatják. Az oszthatóvá tételtől és részteljesítési határidők kikötésétől el kell határolni azonban azt a szerződési szabályozást, amikor a felek az építési kivitelezést szakaszolják, és az egyes építési szakaszokhoz pénzügyi ütemtervet, a szakasz-számlák kiállításának időpontjait társítják. A szakasz-számlázás funkciója, hogy a vállalkozónak ne kelljen megelőlegeznie a hosszabb időtartamú, nagyobb költségű teljes anyag- és munkadíját, hanem ahhoz időközönként hozzájusson. (BH1989.410, BDT2006.1416, Győri Ítéltábla Gf.IV.20.031/2009/29.)

[27] A perbeli esetben az I. rendű felperes és az alperes közötti vállalkozási szerződés egyes kikötései, valamint a részteljesítési határidők elmulasztására hivatkozással kötbért érvényesítő – egyébiránt: a vállalkozási szerződés tervezetét megszövegező – I. rendű felperes nyilatkozatai nem voltak egyértelműek arra nézve, hogy a felek a szerződésben az alperes szolgáltatását oszthatóvá tették részteljesítési határidőkkel, avagy csupán a kivitelezést az egyenletes számlázás érdekében szakaszolták. A szerződés I.1 pontja oszthatatlan és egységes műként határozta meg az alperes által teljesítendő szolgáltatást. A IV.1 pontja késedelmi kötbér-kikötést a szerződés szerinti határidők elmulasztásához kapcsolt, visszautalva az 1. 6. pontra, amely azonban nem teljesítési határidőt, hanem a munkaterület átadásának idejét tartalmazza. A szerződés maga egyébiránt az alperes terhére csak egy teljesítési határidőt (2016. szeptember 15.) tartalmazott; részteljesítési határidőket, avagy a szolgáltatás oszthatóvá tételére, rész átadás-átvételre vonatkozó rendelkezést nem. A II.5. pont a fizetési feltételek között említette, hogy a vállalkozó részteljesítése a 3. számú mellékletben részletezett ütemezésben lehetséges. Itt rögzítette, hogy a határidők kötbérterhesek. A szerződés 3. számú melléklete elnevezésében műszaki ütemezés, tartalmában műszaki- és pénzügyi szakaszolás. A melléklet sem tér ki ütemenként rész átadás- átvétel lefolytatásának kötelezettségére, mely kétségtelenné tenné, hogy abban a felek részteljesítési határidőket határoztak meg. Az I. rendű felperes az elsőfokú eljárás során úgy nyilatkozott, hogy az alperes szolgáltatását oszthatatlannak tekintette fizikailag és jogi minősítése alapján is. Az alperessel csupán fizetési ütemezésben, finanszírozási ütemtervben állapodtak meg, az ütemek mögé elhelyezett pénzügyi összegek nem a valós teljesítés értékét, hanem az ütem összegeket tartalmazta. A cél az volt, hogy ne a kivitelezés végén, egy

összegben, hanem viszonylag egyenletesen elosztva kerüljenek az ütemek megfizetésére. (G. 40.065/2017/43. tárgyalási jegyzőkönyv, 49. szám)

[28] Az elsőfokú bíróság a jogvita keretei tisztázására vonatkozó kötelezettsége alapján az eljárása során nem mulasztotta volna el a késedelmi- és meghiúsulási kötbért érvényesítő felperest felhívni ezen ellentmondások tisztázására. Amennyiben ugyanis az igényt érvényesítő fél maga is oszthatatlannak tartotta a szerződésben kikötött szolgáltatást, részteljesítési határidők elmulasztására hivatkozással késedelmi kötbért nem érvényesíthet, illetve nem állhat el. A perben a kötbér iránti keresetet előterjesztő I. rendű felperest (az engedményezést követően a II. rendű felperest) terhelte a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján annak bizonyítása, hogy a vállalkozási szerződés helyes értelmezése szerint az abban kikötött szolgáltatás osztható volt, a 3. számú melléklet pedig kötbérterhes részteljesítési határidőket tartalmazott. A kötbérperben kiemelkedően lényeges ezen tény bizonyítására a bíróság a felperes nem hívta fel. Az ellentmondó I. rendű felperesi nyilatkozatok, a szerződés szabályai tisztázatlansága és ennek elsőfokú eljárásbeli feltáratlansága miatt az elsőfokú ítélet késedelmi- és meghiúsulási kötbérben marasztaló rendelkezése megalapozatlan.

[29] A kötelezettet kötbérfizetési kötelezettség csak felróható szerződésszegése esetén terheli, mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti. (Ptk. 6: 186. §) Kivitelezési szerződés késedelmes teljesítése és kötbérper esetén tehát azt kell vizsgálni, hogy az objektív késedelem (a szerződésben kikötött teljesítési határidőtől az eredményes átadás- átvételig eltelt) időszakából hány nap késedelmet mentenek ki összességében a kivitelező érdekkörén kívül felmerülő okok, körülmények. Megjegyzendő, hogy az egyes kimentési okok (pl. jelen esetben: a digitális tervszolgáltatás hiánya, a daru üzemeltetéséhez szükséges erősségű áram biztosítása, stb.) időtartama automatikusan nem számítható össze, nem kumulálható, mivel azok egymást időben lefedhetik, illetve az egyes akadályoztatások időtartama kellő munkaszervezéssel csökkenthető.

[30] A kötbérper alperesének tehát alapvető bizonyítási érdeke (Pp. 164. § (1) bekezdése) fűződik annak bizonyításához, hogy az általa hivatkozott okok, körülmények alapján a késedelemért nem ő, hanem rajta kívülálló, előre nem látható és elháríthatatlan ok, körülmény a felelős. (Ptk. 6:142. §) Az objektív késedelem időszakából a kötelezettnek felróható szubjektív késedelem –, az egyes indokolható, késedelmet kimentő körülmények feltárása építész szakértői bizonyítás útján lehetséges. Ezért az alperes a fellebbezésében kellő alappal kifogásolta, hogy a törvényszék a bizonyítástól elzárta, és nem tette lehetővé a szakvélemény kiegészítését a késedelemhez vezető azon okokra, amelyek nem neki felróhatóak. Az alperes több alkalommal (G.40.065/2017/43. tárgyalási jegyzőkönyv; G 40.072/2019/4, 14, 44. tárgyalási jegyzőkönyv) sorolta fel azokat az okokat, amelyek folytán nem neki, hanem a jogosult I. rendű felperesnek felróható a késedelem. Ezen okok nagyobb részét a szakvélemény nem vizsgálta és az elsőfokú bíróság elvetette az alperes szakvélemény kiegészítésére vonatkozó indítványát. (G.40.072/2019/37. számú végzés) Egyedül a monolit vasbeton helyett előre gyártott kéregbeton födém alkalmazásának szükségességére-szükségtelenségére tért ki a szakvélemény. Így azon álláspont elfoglalása esetén, hogy az alperes a szerződésben kötbérterhes részteljesítési határidők megtartását vállalta, csak a teljes, a késedelem okaira és a kötelezett kimentési hivatkozására is kiterjedő szakértői bizonyítás után lehet határozni a kötbérben marasztalásról.

[31] Ezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a felperes vállalkozói díj visszafizetése iránti keresetét részítéletével (Pp. 213. § (2) bekezdése) elutasította.

[32] Ezt meghaladóan – a késedelmi- és meghiúsulási kötbér megfizetése iránti keresetrész tárgyában – a kijavított elsőfokú ítéletet fellebbezett részét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a körben újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította.

[33] A részben megismételt eljárás során a fent részletesen kifejtettek szerint a kötbér megfizetése iránti keresetrészre szorítkozó perben elsődlegesen az elsőfokú bíróságnak a jogvita kereteit kell tisztáznia és a Pp. 121. § (1) bekezdése c) pontja alapján az igényt érvényesítő II. rendű felperest kell felhívnia annak előadására, hogy – szerződést kötő I. rendű felperes ezzel ellentétes perbeli nyilatkozataival szemben – a vállalkozási szerződés milyen okból minősül osztható, kötbérterhes részteljesítési határidőket tartalmazó szerződésnek. A II. rendű felperes kötbér keresetét alátámasztó nyilatkozatát követően a bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján fel kell hívnia mindezek bizonyítására. Amennyiben a szerződés megkötése során eljáró I. rendű felperesi, alperesi képviselők meghallgatására is kiterjedő ilyen bizonyítás eredményre vezet, a bíróságnak – az alperes indítványára – az építész szakértői bizonyítást kell kiegészítenie a fent szintén részletezettek szerint a késedelem okaira, az alperesnek felróható késedelmes napok számára és az alperes által felhozott kimentési körülmények véleményezésére. Csak az ilyen bizonyítás lefolytatását követően határozhat a törvényszék arról, hogy az alperest kötbér felelősség terheli-e az állított részteljesítési határidők elmulasztása miatt; a késedelemre hivatkozással jogszerű volt-e a felperes elállása; a II. rendű felperest hány napos késedelemre milyen összegű kötbér illeti meg, tarthat-e igényt meghiúsulási kötbérre. A meghiúsulási kötbér esetében jegyzi meg az ítéltábla, hogy annak összegét be nem fejezett, félbemaradt műnél csak a meghiúsulásig teljesített szolgáltatás ellenértéke (jelen esetben: 62.100.000 forint) alapulvételével és nem a szerződés teljesítése esetén a kötelezettnek járó teljes ellenszolgáltatás figyelembevételével lehet meghatározni. Végül kötbérben marasztalás esetén a bíróságnak határoznia kell a kötbér mérséklése iránti kérelemről is.

[34] Az ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján mellőzte az elsőfokú ítélet le nem rótt illeték és perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését. A teljes kereseti perértékhez (70.467.750. Ft) viszonyítva a vállalkozói díj visszafizetése iránti keresetrész aránya 19%-os. Így az elsőfokú eljárás során felmerült le nem rótt kereseti illetékről ezen arány figyelembevételével lehet meghatározni. Az I. rendű felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 1.500.000 Ft kereseti illeték 19%-át, 285.000 Ft-ot a II.r. felperes köteles viselni a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint az Itv. 59. § (1) bekezdése alapján, míg a fennmaradó 1.215.000. Ft kereseti illeték viseléséről az elsőfokú bíróságnak az eljárást befejező határozat eredményeként kell határoznia. A 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet (R.) 3. §-a (2), (6) bekezdése alapján a felek jogi képviseletével az elsőfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adóval növelt 1.905.000 Ft-ban állapítható meg, melyből a II. rendű felperes annak 19%-át, 361.950 Ft-ot köteles megfizetni az alperesnek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján. A fennmaradó 1.543.050- 1.543.050. Ft ügyvédi munkadíjról, valamint az I. rendű felperes által előlegezett szakértői díjról az elsőfokú bíróságnak az eljárás befejezése eredményeként hozott határozatában kell rendelkeznie.

[35] A fellebbezési eljárásban a perérték 66.679.350 Ft-ban állapítható meg, melyből a véglegesen lezárt (vállalkozói díj visszafizetése iránti kereset) perértéke (9.429.350. Ft) 14%-os arányú. Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 Ft fellebbezési illetékből így a II. rendű felperes annak 14%-át, 350.000 Ft-ot köteles viselni a Pp. 78. § (1) bekezdése, az Itv. 59. § (1) bekezdése alapján. A fennmaradó 2.150.000 Ft fellebbezési illeték viseléséről a törvényszéknek az eljárás befejezése eredményeként hozott határozatában kell rendelkeznie. A II. rendű felperes együttesen 635.000 Ft le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket köteles viselni.

[36] Az ítéltábla a felek másodfokú eljárásbeli képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjat az R. 3. § (2), (5), (6) bekezdései alapján az általános forgalmi adóval növelt 825.500 Ft-ban állapította meg, melyből a II. rendű felperes annak 14%-át, 115.570 Ft-ot köteles viselni a lezárt keresetrész után; míg a fennmaradó 709.930- 709.930. Ft másodfokú perköltségről az elsőfokú bíróság a törvényszék a megismételt eljárás eredményeként köteles határozni. (Pp. 252. § (4) bekezdése) A II. rendű felperes együttesen 477.520 Ft első- és másodfokú perköltséget köteles viselni.

Győr, 2021. április 21.

Dr.Szalai György s.k.
solt s.k.

de.Ferenczy Tamás s.k.

Dr.Mészáros Z

a tanács elnöke
bíró

előadó bíró

...