



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.509/2024/6.

A felperes:

felperes neve

felperes címe

A felperes képviselője:

Borbiró és Pintér Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd neve1 ügyvéd)

ügyvéd címe1

Az alperesek:

alperes1 I. rendű

alperes1 címe

alperes2 II. rendű

alperes2 címe

Az alperesek képviselője:

Havasi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd neve2 ügyvéd)

ügyvéd címe2

A per tárgya: vállalkozási szerződésből eredő igény

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 63.P.20.410/2019/105.

A fellebbezést benyújtó fél: alperesek

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest 4.016.805 (négymillió-tizenhatezer-nyolcszázöt) forint, míg a II. rendű alperest 2.162.895 (kétmillió-százhatvankétezer-nyolcszázkilencvenöt) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati perköltség felperes részére történő 15 nap alatti megfizetésére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított releváns tényállás szerint a felperes – egyebek mellett – lakóépületek kivitelezésével üzletszerűen foglalkozó gazdasági társaság, melynek tulajdonosa és törvényes képviselője személy¹ és a perben nem álló személy² – aki az I. rendű alperes édesapja és a II. rendű alperes jó ismerőse – mintegy 20 éve közösen ingatlanberuházásokat bonyolítottak le. Ilyen közös üzleti vállalkozásnak indult a címl helyrajzi számú, természetben címl szám alatti 1832 m² alapterületű ingatlanon egy új hatlakásos lakóépület építése, mely vonatkozásában 2016. március 8-án építési vállalkozási – szerkezetépítési – szerződés jött létre (továbbiakban: SZSZ) az ingatlan akkori osztatlan közös tulajdonosai – köztük az I. és II. rendű alperesek – mint megrendelők és a felperes mint vállalkozó között. Az SZSZ-ben rögzített munkákat a felperes elvégezte, annak befejezése 2016. szeptember 20. napján megtörtént, a munkák ellenértéke megfizetésre került.

A felperes a felépítendő hatlakásos lakóház öt lakásának tulajdonosaival mint építtető megrendelőkkel – kivéve az I. és II. rendű alpereseket mint az lakás száma jelű lakás tulajdonosait – 2016 májusa és augusztusa között átalánydíjas építési vállalkozási szerződéseket kötött a lakóház kulcsrakész kivitelezése tárgyában; a megrendelők képviselője az építési területen személy² volt. Az lakás száma jelű lakás kivitelezése tárgyában a felperes és az I-II. rendű alperesek között írásbeli szerződés nem jött létre, azonban a lakás kivitelezése az alperesek tudtával és szándékának megfelelően történt. Az ingatlanban ekkor az I. rendű alperes tulajdoni hányad¹, míg a II. rendű alperes tulajdoni hányad² tulajdoni hányaddal rendelkezett. Az alperesek 2016. szeptember 9. napján kelt szerződéssel az ingatlanban meglévő összesen tulajdoni hányad³ tulajdoni hányadukat – tulajdonjog fenntartással – értékesítették személy³ részére, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2017. június 23-án bejegyezték. A lakást a felperes 2017 nyarán adta át személy³ részére, a lakóépület és a lakások kulcsrakész befejezésének és átadásának napja 2017. november 11. napja volt, míg a használatbavételi engedély kelte 2018. május 3. napja, melynek jogosultjai az alperesek. E lakás kulcsrakész kivitelezésének ellenértéke a felperes részére nem került megfizetésre.

[2] A felperes végleges keresetében elsődlegesen az alperesek egyetemleges kötelezését kérte 48.534.751 forint vállalkozói díj és kamatai erejéig, amennyiben erre nincs lehetőség, az alpereseket tulajdoni hányaduk arányában (65-35%) kérte marasztalni: az I. rendű alperest

31.547.588 forint, a II. rendű alperest 16.987.163 forint vállalkozói díj és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:252. § (1) bekezdése alapján. Másodlagosan a Ptk. 6:585. § (2) bekezdése alkalmazásával megbízás nélküli ügyvivői díj címén terjesztette elő igényét, míg harmadlagosan a Ptk. 6:579. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén kérte az alperesek fentiek szerinti marasztalását.

[3] Az alperesek a teljes kereset elutasítását kérték. Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban hangsúlyozták, hogy a felperessel kivitelezési szerződést – ellentétben a többi öt lakás tulajdonosaival – nem kötöttek, a felperesi teljesítést nem fogadták el, tulajdonjoguk a perbeli lakás vonatkozásában megszűnt, a vevő bírt rendelkezési joggal a kivitelezéssel kapcsolatban. A másodlagos kérelem jogalapjaként megjelölt megbízás nélküli ügyvitelre vonatkozó szabályok a felek viszonylatában nem alkalmazhatók, mivel azok szubszidiárius jellegű tényállás esetén irányadók, tehát csak szerződéses kapcsolat hiányában irányadók. A perben az ingatlan többi tulajdonosával a per tárgyát képező munkálatok elvégzésére kötött szerződések csatolásra kerültek, így a felperes szerződéses jogviszony alapján járt el, továbbá a felperes részéről nem valósult meg más érdekében végzett önkéntes tevékenység sem és idegen ügyben sem járt el más érdekében. A harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban hivatkoztak személy³ vevővel 2016. szeptember 16. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződésükre, melyben a vételárról megállapodtak, az részükre 2017. június 30. napjával kifizetésre került, a kivitelezési munkálatok pedig ezt követően, 2017. november 11. napjára készültek el. Ekkor a lakás és az ingatlanrészek tulajdonosa már személy³ volt. Vitatták a keresetben megjelölt összegszerűséget is. Beszámítási kifogással éltek: 2.684.479 forintot közüzemi díjak és hatósági eljáráshoz kapcsolódó költségek címen kértek elszámolni, továbbá 5.905.512 forintot késedelmi kötbér címén (mindösszesen: 8.589.991 forintot). Az I. rendű alperes nyilatkozata szerint összesen 9.838.071 forint összegű beszámítás erejéig a felperes vele szemben igényelt díja megszűnt.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az I. rendű alperest 30.156.368 forint, míg a II. rendű alperest 16.909.103 forint és késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a perbeli hatlakásos ingatlan teljes – így az lakás száma jelű lakásnak kulcsrakész állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas kivitelezését (egyes, személy³ által megrendelt részmunkák kivételével) – a felperes végezte; e lakás kivitelezésének megrendelője – személy² meghatalmazott útján – az I. és a II. rendű alperes volt. A szerkezetépítési és az ezt meghaladó kivitelezési munkák párhuzamosan is folytak, melyek a lakások kivitelezésének részét képezték; az lakás száma jelű lakáshoz tartozó egyes munkák elvégzése nélkül az egész épület kulcsrakészen nem lett volna átadható, az használatba vételi engedélyt nem kapott volna. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a felperes és az alperesek között az lakás száma jelű lakás vonatkozásában a kivitelezési szerződés – az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 39/A. § (6) bekezdésében előírt írásbeli alakkal ellentétben – ráutaló magatartással jött létre, mely a kötelező alakiság megsértése következtében semmis. Álláspontja alátámasztására hivatkozott személy², személy³ tanúvallomására, valamint az alperesek nyilatkozatára. A Ptk. 6:94. § (1) bekezdésére figyelemmel megállapította azt is, hogy a kivitelezési szerződés a teljesített rész

erejéig érvényessé vált, így a Ptk. 6:252. § (1) bekezdése szerint az alperesek kötelesek a rendelkező részben írt, az alperesek tulajdoni hányadaihoz igazodó összegű vállalkozási díj megfizetésére. Az lakás száma jelű lakás és a hozzá tartozó közös területek kivitelezésének díját a felperes F/25 szám alatti kimutatása és az igazságügyi szakértői vélemény alapján határozta meg. Az alperesek beszámítási kifogását részben találta alaposnak: az I. rendű alperes által fizetett 1.248.000 forint szolgáltatási díjat és az I. rendű alperes esetében összesen 141.270 forint, a II. rendű alperes vonatkozásában 77.010 forint késedelmi kötbért beszámította. Mivel a keresetet az elsődlegesen érvényesített jog alapján helytállónak ítélte, így a másod- és harmadlagosan megjelölt kérelmeket nem vizsgálta.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérték, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozták. Álláspontjuk szerint tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, miszerint a peres felek között kivitelezési, vállalkozói szerződés jött létre, mely alapján a felperes 48.534.751 forint vállalkozói díjra jogosult. A felperes semmilyen bizonyítékot nem szolgáltatott e megállapodás létrejöttére, a vállalkozói díjigénye összecszerűségének alátámasztására. A Ptk. 6:252. § (1) bekezdése értelmében a kivitelezési szerződés létrejöttéhez a feleknek legalább a kivitelező által elvégzendő munkálatokban, valamint azok díjazásában szükséges megállapodnia. E körben hivatkozott a Ptk. 6:63. § (1)-(2) bekezdésére is. A felperes e kérdésekben az lakás száma jelű lakáson kívül valamennyi lakásra vonatkozóan megkötött, írásba foglalt vállalkozási szerződésben megállapodott. Kiemelték, hogy a kivitelezési szerződés tartalmának felperes általi bizonyítása nem történt meg, a felperes nem igazolta, hogy velük az általa elvégzendő konkrét munkálatokban és azok díjazásában megállapodott volna, melyek hiányában kivitelezési szerződés nem jöhetett létre sem személyesen, sem képviselő útján. Mindezt igazolja, hogy a felperes nem a felek által megállapodott díjazást, hanem – állítása szerint – a beruházással összefüggésben felmerült költségek rájuk eső részét érvényesíti velük szemben a becsatolt számlák alapján. A felperes a többi tulajdonostárssal kapcsolatban folytatott gyakorlattal ellentétben a kivitelezési díjról részükre számlát nem állított ki. A vállalkozói díj összege és annak megfizetésének időpontja tekintetében peradat nem állt az elsőfokú bíróság rendelkezésre, így az ítélet ezt nem is fejt ki.

Az elsőfokú ítélet szerint az alaki követelmények megsértésével megkötött kivitelezési szerződés a teljesítés elfogadásával érvényessé vált, ezzel szemben az lakás száma jelű lakás nem került részükre átadásra, a felperes erre vonatkozóan bizonyítékot nem szolgáltatott. Ezt személy³ tanúvallomása sem igazolta, sőt az ellenkezőjét támasztja alá, miszerint köztük a birtokbaadás 2016 októberében megtörtént. Megismételték az elsőfokú eljárásban tett előadásukat a tekintetben is, hogy a felperesi igény a perrel érintett társasház többi lakásának kiviteli díját és a lakás méretét, elhelyezkedését tekintve eltúlzott mértékű; az igazságügyi szakértői véleményét továbbra is kifogásolták.

Álláspontjuk szerint az előbbieket igazolja a felperes által csatolt egyes lakások kivitelezésére kötött szerződések, valamint a felperes számításai is (keresetlevél II. fejezet 15. bekezdés), melyből látszik, hogy a perbeli társasház lakásainak kivitelezési díja átlagosan 209.714 forint/m², a földszinten található sokkal nagyobb területű L/2 lakás kivitelezési díja került annyiba, mint a sokkal kisebb területtel rendelkező perbeli lakásé. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt is, hogy a szerkezetépítési szerződés alapján a lakás teljes kivitelezéséhez szükséges munkálatok egy részének ellenértékét a felperes által is elismerten megfizették. A bíróság ítéletében megállapított összeggel együtt az lakás száma lakás komplett kivitelezése m² -enként kb. 600.000 forintba került volna, mely eltúlzott. A felperesi

állítás szerint a lakás tekintetében ugyanazon anyagok kerültek beépítésre, mint a többi lakás vonatkozásában, mégis a társasház egyik legkisebb lakásának kivitelezése jóval többbe került, mint a társasház nagyobb területű lakásai. Mindezt az elsőfokú bíróság és a szakértő is figyelmen kívül hagyta. Tévesen került megállapításra az lakás száma számú lakás mérete is, mivel a használatbavételi engedély alapján az 102,18 m², melyhez zárt 16,13 m² fedett terasz tartozik. A szakértői vélemény szerint a 2017. évi ÉKS alapján a társasház kivitelezési díja 270.200 forint/m², a felperes által érvényesített költségigény ennek több mint másfélszerese, ami indokolatlan. Hangsúlyozták, hogy a felperes által érvényesített költségek aranyosságának és a teljesítés idején fennálló piaci áraknak való megfelelésének körében szakértői vizsgálat, számítás, számszaki levezetés nem történt. A szakértő a perbe csatolt számlák tételes megvizsgálására vonatkozó kérelmet mellőzte, a kifogásokat figyelmen kívül hagyta. Kifogásolták, hogy a szakértő a felperesi nyilatkozat alapján elfogadta az lakás száma lakás vonatkozásában a felperes által állított munkálatok elvégzését, noha a lakásban nem járt, továbbá a táblázatban felsorolt munkák vonatkozásában nem állt rendelkezésre bizonyíték, lényegében a szakértő szakértői vizsgálatot nem végzett. Nem vette az elsőfokú bíróság figyelembe azt a hivatkozásukat sem, hogy a felperes a számlák ellenértékének megfizetését nem igazolta, a felperes által érvényesített költségek tényleges felmerülése nem bizonyított. A szakértő és az elsőfokú bíróság az F/25. számú táblázatban szereplő tételek jogalapját, összezszerúságát és tényleges felmerülését egy összegben, gyakorlatilag egy igényként vizsgálta és általánosan fogadta el. Mindez a Pp. 265. §-ába ütközik, a keresettel érvényesített valamennyi igény tételeinek tekintetében a felperest terhelte a bizonyítási kötelezettség, melynek nem tudott eleget tenni.

[6] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta az alperesek perköltség megfizetésére történő kötelezése mellett, melyet az IM rendelet alapján áfával növelt összegben kért megállapítani. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes jogkövetkeztetést vont le, az ítélet megalapozott és érdemben helyes. Kiemelte: tanúvallomásokkal alátámasztotta, hogy az lakás száma jelű lakás kivitelezési munkálatait az alperesek tudtával és beleegyezésével személy² és a lakás leendő vevője, személy³ instrukcióinak figyelembevételével végezte, továbbá az egész társasházat a használatbavételi engedély megszerzéséhez teljes mértékben kivitelezte. Sem az alperesek, sem a leendő vevő nem jelezte, hogy nem tart igényt a kivitelezési munkára, személy³ csak az általa külön elvéggeztetett, egyedi igényeinek megfelelő munkálatokat nem kérte tőle. Hangsúlyozta, hogy mindvégig az alperesek voltak az építési engedély és a használatbavételi engedély jogosultjai. Az egész épületre kiterjedő, valamint minden egyes lakásban elvégzendő munkák kivitelezésére egységes alvállalkozói szerződéseket kötött. Egy adott lakás munkálataihoz nemcsak a lakáson belüli, hanem a közös tulajdonból a lakásra eső munkák is tartoznak, melyet a kivitelezési díj tartalmaz. Bizonyította azt is, hogy az alperesek e lakást megtestesítő tulajdoni hányadukat úgy értékesítették, hogy a teljes kivitelezés megtörténik, így egyértelmű megállapodás volt az elvégzendő munkák körében is. Kiemelte, hogy a perbeli társasház egyes lakásai vonatkozásában közel azonos tartalmú építési-vállalkozási szerződéseket kötött, valamennyi szerződés egy becsült összeget tartalmazott, mely átalányösszegeként került meghatározásra. A teljes társasház kivitelezése átalányáras volt, az elvégzett munkák, beépített anyagok díjának utólagos tételes elszámolása csak az egyes tulajdonosokra eső tulajdoni hányadok szerinti arányosítással lehetséges. A kivitelezési szerződés érvényessé válása tekintetében is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Az alperesek az elvégzett munkákkal együtt értékesítették a lakást, így nem hivatkozhatnak arra, hogy a teljesítést nem fogadták el, hiszen e nélkül nem tudták volna a lakást ilyen konstrukcióban eladni. Az

összezszerűség vonatkozásában sem osztotta az alperesi álláspontot, tévesnek tartotta az alperesek azon előadását, hogy a szakértő a számlákat tételesen nem vizsgálta.

[7] Az ítéltábla a 4.Pf.20.388/2023/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a keresetet elutasította, mivel a peradatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a peres felek között ráutaló magatartással nem jött létre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2016. évi V. törvény (Ptk.) 6:252. § (1) bekezdése szerinti kivitelezési szerződés az lakás száma jelű lakás vonatkozásában.

[8] A Kúria a Pfv.III.20.181/2024/4. számú végzésével a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította, megállapítva a felülvizsgálati eljárás költségét is. A végzés indokolása szerint – a jogerős ítélet megállapításával ellentétben – a rendelkezésre álló adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy a peres felek között az lakás száma jelű lakás kulcsrakész kivitelezése tárgyában ráutaló magatartással a kivitelezési szerződés létrejött, annak műszaki tartalma, a kölcsönös teljesítések határideje és az alperesek által fizetendő ellenszolgáltatás meghatározott. A másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja miatt azonban nem vizsgálta és nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a Ptk. 6:94. § (1) bekezdése alapján a nem vitásan az alakiság megsértésével kötött kivitelezési szerződés a teljesítés elfogadásával érvényessé vált-e és nem vizsgálta az alperesek egyéb, az összezszerűséget is érintő fellebbezési hivatkozásait sem. Ezért a megismételt eljárásban a másodfokú bíróságnak abból kell kiindulnia, hogy a felek között a kivitelezési szerződés a végzésben meghatározott tartalommal létrejött, meg kell vizsgálnia az alpereseknek az elsődleges keresettel szemben felhozott további, így az érvényessé válás kérdésében és a kereset összezszerűségével kapcsolatban felhozott hivatkozásait és e körben az elsőfokú ítélet helytállóságát is vizsgálnia kell érdemben. Az elsődleges kereset elutasítása esetén pedig a másod- és harmadlagos kereseti kérelmekről is érdemben kell állást foglalnia.

[9] A megismételt eljárásban az alperesek fellebbezésüket fenntartották, míg a felperes a fellebbezési ellenkérelmét kiegészítette azzal, hogy a jogi képviselője munkadíját a 2024. október 3. napján megkötött megbízási szerződés alapján kéri megállapítani, mely szerint a megbízott óránként 45.000 forint + áfa megbízási díjra jogosult. A felperesi képviselő 10 munkaóra elszámolását kérte.

[10] A fellebbezés nem alapos.

[11] Az ítéltábla a Kúria iránymutatását követve elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a nem vitásan az alakiság megsértésével kötött kivitelezési szerződés az alperesi teljesítés elfogadásával érvényessé vált-e, ugyanis a Kúria döntését követően a perben már nem volt kérdés, hogy a peres felek között a kivitelezési szerződés tárgyában szóbeli megállapodás jött

létre, annak tartalma kizárólag a megrendelő által fizetendő díj összege vonatkozásában nem nyert bizonyítást.

[12] A rendelkezésre álló adatok alapján minden kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a felperes teljesítése a kivitelezési szerződés alapján túlnyomó részben akkor történt, amikor már az lakás száma számú lakás tulajdonosa személy³ volt. Az alperesek mint eladók személy³val mint vevővel 2016. július 5-én kötöttek ingatlan adásvételi előszerződést, majd szeptember 9-én kötötték végleges ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a perbeli, akkor még lényegében szerkezetkész állapotú ingatlan vonatkozásában. E szerződés a felek között 2017. június 22. napján módosításra került. Az eljárás adatainak összevetése alapján az állapítható meg, hogy a szerződő felek szándéka valójában arra irányult, hogy az alperesek a jövőben megépülő lakás száma számú lakást adják el személy³nak, melyhez az alperesek felperest közreműködőként, teljesítési segédként veszik igénybe. A felperes végezte az ingatlan közös tulajdonban álló részeivel, valamint részben a perbeli lakással kapcsolatos, a kivitelezési szerződés körébe tartozó egyes munkákat, ugyanis személy³ a tanúvallomásában megjelölt, kizárólag a lakásra vonatkozó saját igényeit kielégítő munkákat külön rendelte meg a felperestől, valamint más személyektől, melyek ellenértékét a vállalkozóknak maga fizette meg. személy³ az ingatlan közös tulajdonával kapcsolatos munkákat nem rendelt meg. Az adásvételi szerződés vonatkozásában fennálló teljesítési kötelezettségükre tekintettel az alperesek érdekében állt a kivitelezési szerződés felperes általi teljesítése. Az alperesek a felperes teljesítése ellen nem tiltakoztak, azt elfogadták, így a Ptk. 6:94. § (1) bekezdése alapján a peres felek között ráutaló magatartással a kivitelezői szerződés érvényessé vált.

[13] Ezt követően az ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes által érvényesített vállalkozói díj megfelel-e a piaci áraknak.

A Ptk. 6:63. § (3) bekezdése szerint ha a szerződés létrejött, de a felek az ellenszolgáltatás mértékét nem határozták meg egyértelműen, vagy ellenszolgáltatásként piaci árat kötöttek ki, a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult középárat kell megfizetni.

Az ítéltábla a piaci ár meghatározása során – ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen tette – a perben beszerezett igazságügyi szakértői véleményt, illetőleg annak kiegészítését vette alapul. A per adatai alapján az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy felek a kivitelezői szerződés vonatkozásában tételes elszámolásban nem állapodtak meg, így az ítéltáblának abban a kérdésben nem kellett állást foglalnia, hogy a kivitelezői szerződés alapján teljesített munkáknak és annak során felhasznált anyagoknak annyi volt-e az értéke, amit a felperes a keresetében meghatározott. Mivel a szakértő feladatát a felperes által a kivitelezői szerződés alapján elvégzett munka piaci árának meghatározása képezte, nem volt szükség a szakértő által a munkák pontos mennyiségének és anyagköltségének felmérésére. Nem volt jelentősége annak sem, hogy a felperes az általa csatolt számlákat kifizette-e vagy sem. A szakértő szakvéleménye elkészítése során mind az F/13 mind az F/25 számú javított táblázat adatait vizsgálta. Hangsúlyozta, hogy a szakvéleménye részletes számítás nélkül, az adott méretek közelítőleges figyelembevételével készült, az adatok és megállapításai ily módon kerültek rögzítésre. A szakértő szakvéleménye kiegészítésének 8.5. pontjában részletes magyarázatát adta annak, hogy az lakás száma lakás vonatkozásában számított, a fellebbezésben kifogásolt összegű m² kivitelezési díj milyen szempontok alapján került meghatározásra, az miért nem tekinthető eltúlzottnak. A szakértő nyilatkozott a tekintetben is, hogy a felperes által megjelölt munkálatok a kivitelezési szerződés részét képezték, azok nem a szerkezetkész állapot létrejöttéhez szükséges munkálatok voltak. Az, hogy a feltüntetetteken felül személy³ további

munkálatokat rendelt meg, tételes elszámolás hiányában önmagában nem igazolja, hogy a felperes a kivitelezési szerződés alapján nem folytatott ahhoz hasonló, vagy azzal akár azonos tevékenységet. Az egyes lakások vonatkozásában a kivitelezés díjának m² ára valóban különböző, ennek oka a lakások egyedi sajátosságaiban (pl. teraszok, erkélyek aránya) rejlik. A kiegészített szakértői véleményre figyelemmel az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy a felperes keresetében megjelölt munkálatok elvégzése a kivitelezési szerződés alapján szükségzerű volt, azok ára megfelelt a teljesítés helyének megfelelő piaci áraknak.

Az alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért szükségtelen volt a további kereseti kérelmek vizsgálata, amit az ítéltábla az elsőfokú bírósághoz hasonlóan mellőzött.

[14] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján lényegében annak helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.

[15] A felperes mind a másodfokú, mind a felülvizsgálati eljárásban pernyertes lett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperesek kötelesek a felperes ezen eljárásokban felmerült költségét megtéríteni. A felperes jogi képviselője munkadíját a korábbi másodfokú eljárásban a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján kérte meghatározni, míg a megismételt eljárásban azt a csatolt megállapodás szerint 45.000 forint + áfa óradíj mellett 10 munkaóra figyelembevételével kérte meghatározni. Az ítéltábla a felperesi képviselő munkadíját a másodfokú eljárásban az IM rendelet alkalmazásával állapította meg, míg a megismételt eljárásra a jogi képviselő által – aki a felperest az elsőfokú eljárásban is képviselte – felszámított 10 munkaóra ráfordítást túlzottnak találta, ugyanis csupán a Kúria 14 oldal terjedelmű végzését kellett áttanulmányoznia, melyre elegendő volt három óra. A jogi képviselő a megismételt fellebbezési tárgyaláson is megjelent, időigénye egy óra volt. Mindez a 4 ráfordított óra a felszámított óradíj mellett 180.000 forint + áfa összegű munkadíjat tett ki. A felperest megilleti továbbá a felülvizsgálati eljárásban felmerült költsége is.

Az ítéltábla az alpereseket – a teljesítésük arányát figyelembe véve – 65-35% mértékben kötelezte a felperes másodfokú és felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére.

Budapest, 2024. december 3.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró