

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.I.20.487/2012/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Tárkányi Tamás ügyvéd ügyintézése mellett a Tárkányi Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt felperes neve (címe) III. rendű felperesnek, a dr. Balogh Lajos (címe 1) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (címe) II. rendű alperesekkel szemben vállalkozói díj megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 10.P.20.211/2007 /79. számú ítélete ellen a felperes részéről 80. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, s az alperesek által fizetendő marasztalás tőkeösszegét 2 441 863 (kétmillió-négyszáznegyvenegyezer-nyolcszázhatvanhárom) Ft-ra felemeli. Mellőzi a III. rendű felperes perköltségfizetési kötelezettségét, és kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a III. rendű felperesnek 25 708 (huszonötezer-hétszáznyolc) Ft perköltséget; egyebekben az ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessen meg 15 napon belül egyetemlegesen a III. rendű felperesnek 208 430 (kétszáznyolcezer-négyszázharminc) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű felperes, mint a III. rendű felperes jogelődje vállalkozóként és eladóként, az alperesek megrendelőként és vevőként 2003. március hó 19. napján adásvételi és vállalkozási szerződést kötöttek autca szám alatti ingatlanra. Ezen 347 m² területű beépítetlen ingatlanon az ott meghatározott műszaki tartalommal és I. osztályú minőségben az I. rendű felperes egy földszint és emelet szintszámú, kétállásos garázzsal rendelkező 131,3 m² nettó lakó-, 31,84 m² nettó garázsterületű és 9,24 m² területű földszinti teraszt magában foglaló épület kivitelezésére vállalkozott, mely alapterületek a vakolat nélküli falsík méretek alapján kerültek meghatározásra. A kivitelezés során

maximum 1,5 %-os eltérésre kerülhetett sor a vételár módosítása nélkül. A szerződés szerint az ingatlanon a szükséges közművek (víz, szennyvíz, csapadékvíz elvezetés, gáz és elektromos áram) kiépítésre kerülnek, az ingatlan előtti utat aszfaltburkolattal látják el és a közvilágítást is kiépítik. A szerződés teljesítésére 10 ütemben került volna sor. Fizetési késedelem esetére a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot kötöttek ki a felek.

A felek az ingatlan vételárát és az épület ellenértékét 26 064 651 Ft-ban határozták meg, amelyből 284 794 Ft az alperesek nevében a szennyvízcsatorna költségeként a **"X" Rt**-nek került megfizetésre. Az alperesek a szerződés aláírásától számított 3 napon belül vállalták 7 037 456 Ft megfizetését, ebből 6 155 651 Ft a telek vételáraként, míg 881 930 Ft a felépítmény költségeként került elszámolásra. A fennmaradó 19 027 195 Ft-ot az alpereseknek a szerződés szerinti ütemezésben, az egyes építési szakaszok befejezése után, az erről szóló írásbeli értesítést követően kellett megfizetniük az I. rendű felperes részére. Az I. rendű felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a felépítményt legkésőbb 2003. október hó 31. napjáig átadja az alpereseknek, amely határidő elmulasztása esetére naponta 5 000 Ft késedelmi kötbér megfizetését vállalta.

Az alperesek a 8. szakasz kivitelezésétől kezdődően többször kifogással éltek a beépített anyagok minősége és a kivitelezés miatt, kérve a hibák kijavítását és az el nem készült munkák pótlását, valamint a 8-10. szakaszok költségeit nem is fizették meg. 2004. április hó 5. napján hibajegyzék felvételére került sor, melyet az I. rendű felperes képviselője és **J. T.** műszaki ellenőr írtak alá, s abban %-os mértékben, helyiségenként határozták meg a kijavítandó mennyiségeket. 2004. április hó 20. és 21. napjain újabb jegyzőkönyveket vettek fel, melyben az alperesek kifogásolták a falazatot, a vakolatot és az aljzatot. A 2004. május hó 19. napján felvett jegyzőkönyvben a külső dísztegla rakása miatti hibákat és hiányosságokat rögzítették.

Az alperesek 2004. április hó 27. napán vették birtokba az ingatlant, a végleges használatbavételi engedélyt 2004. május hó 10. napán kapták meg. 2004. nyarán a felek a szerződést megszüntették, de elszámolásra közöttük nem került sor.

A szerződés teljesítésére hibásan került sor, így:

- a külső falazat 8 cm-es hőszigetelése hiányosan készült el,
- a kerítés falazata és a lábazat részlegesen készült el,
- az ereszdeszka festése nem készült el,
- a belső vakolat hiányosan, hibásan készült el,
- a külső vakolat a kerítésnél hiányos,
- a garázsbejáró előtt a tervezett gyephézagos helyett viacolor burkolat készült el;
- a fürdőszoba, WC, háztartási helyiségbe kerülő szerelvények nem készültek el, a szaniterek csövezése volt csak kész, a vízóraakna fedlapja hiányzott,
- 1 darab szobai termosztát hiányzott,
- a 2004. július hó 8. napi jegyzőkönyv szerint hibás volt az utcai kerítésépítéshez kapcsolódó elektromos munkálatok és kaputelefon szerelése, a lakáson belül elmaradt a hiányzó ablakpárkányok pótlása, nem volt megfelelő a tetőszerkezet

- egyik függőleges alátámasztó gerendájának a monolit födémre történő átterhelése, továbbá hiányos volt a fa szerkezetek festése, az ereszdeszkázás és a téglaburkolat,
- a padlástérben a szarufa penészedett,
 - szakszerűtlen volt az oszlop- és gerincszeleme kiékelése, a középső székoszlop egy oldalon ácskapcsolva, a papucsfa fekvése nem a vasbeton szerkezeten van, a feljárónál feldolgozatlan technológiai szigetelés található, a tetőgerinc hullámos, a kéménytestek mellett a bádogozás nincs a testben, a hézag sziloplasztal került kitöltésre, az aljzatbeton eldolgozatlan, több helyen repedezett,
 - az I. emeleten több helyiségben repedezett a falfelület, a közlekedő szélessége a tervtől eltérő, a fürdőszoba válaszfala és az ajtó nem a terv szerinti helyen található,
 - a földszinten hibás a burkolás, a közlekedő festése és glettelése hiányzott,
 - a nappaliban az északkeleti falsarok nem derékszögben került kialakításra, a boltív enyhén torzult, a hosszanti fal vakolata hullámos,
 - a fürdőszoba fala repedt, a hosszanti fala hullámos,
 - a garázs déli végfala és az északi oldalfala hullámos, a belső és hátsó garázsajtók illesztése nem megfelelő, a köracél hegesztés festése hiányzott, ahogy az áthidaló vakolása is,
 - az előkertben burkolata nem készült el,
 - az erkély kiálló részének vakolása elmaradt,
 - az utcai dísztéglaburkolat hibás, a téglák sérültek, a fuga nem egyenlő, annak szintje III. osztályú minőségnek felel meg,
 - a lépcső a tervtől eltérő, a bejárattól jobbra hézag látható,
 - az ereszdeszka bádogozása szakszerűtlen, festetlen, indokolatlanul több darabból áll, apró párhuzamossági hibákkal terhelt,
 - a terasz fölötti kilógó rész alsó vakolása hiányzott, hátul az alsó két ablaknál a redőnytok alja nincs szintben a szemöldökkel, a fugák hibásak, a dísztéglaburkolaton az egy vonalba futás egyenetlen, a fugák mélysége egyenetlen, az ablak melletti tégláknál ki- és beállítás látható, az oromfali rész burkolata hullámos,
 - a déli oldalon kb. egy deszkányi párhuzamossági eltérés van az ereszdeszkázatnál,
 - a hátsó 3 és az első lefolyónál nincs tisztító idom,
 - több helyen hiányzott a szúnyogháló.

Az alperesek 2004. és 2005. évi árszinten 1 838 838 Ft értékben javították a hibákat, a továbbra is meglévő hibák 2008. évi árszinten 506 440 Ft-ból javíthatóak, ami után 410 345 Ft értékcsökkenés marad vissza.

Az alperesek megbízásából **S. B.** építésügyi szakértő 2004. július hó 7. napján tartott helyszíni szemlét a perbeli ingatlanon, azonban a véleményét majd' három év elteltével foglalta írásba, mert az alperesek eredetileg az értékcsökkenés megközelítő meghatározását kérték. A szakértő a munkálatokat a II. és III. minőségi osztályba sorolta, amiért 8-10 % körüli értékcsökkenést állapított meg.

Az alperesek 2007. július hó 16. napján kelt levelükben 6 466 469 Ft-ban ismerték el a tartozásukat, egyúttal a késedelmes és hibás teljesítés miatt beszámítási kifogással éltek, s csak a különbözetként jelentkező 1 405 331 Ft-ot fizették meg.

Az I. rendű felperes a követelését a II. rendű felperesre engedményezte, ez utóbbi pedig a III. rendű felperesre, így az I-II. rendű felpereseket a perből elbocsátották.

A III. rendű felperes a keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 5 061 165 Ft tőkének és annak 2004. július hó 16. napjától járó, a mindenkorl jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, mert a kereset szerinti tartozásukkal szemben beszámították az 1 290 000 Ft összegű késedelmi kötbérigényüket, a hibás teljesítés következtében előállott 2 000 000 Ft értékcsökkenést, az elmaradt munkák értékeként 1 143 462 Ft-ot, az általuk megvett anyagok költségeként 290 364 Ft-ot, s a III. rendű felperes jogelődjének magatartásával összefüggésben őket ért kár miatt 337 312 Ft-ot.

A III. rendű felperes az alperesek beszámítási kifogását nem ismerte el.

Az elsőfokú bíróság a 79. sorszám alatt meghozott ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a III. rendű felperesnek 524 377 Ft tőkét és annak 2004. július hó 16. napjától járó, a mindenkorl jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatát, amelyet meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a III. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 390 000 Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint a felek között a Ptk. 389. §-a szerinti vállalkozási, ezen belül is a Ptk. 402. §-a szerinti építési szerződés jött létre, amelyet 2004. július hó 16. napjával szüntettek meg, amiért a Ptk. 319. §-ának (2) bekezdése alapján a felek között el kellett számolni a megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatások szerződésszerű pénzbeli ellenértékét.

A felperes által elismert 120 napi késedelemmel szemben az alpereseket 2003. október hó 31. napjától a szerződés megszüntetéséig, azaz 2004. július hó 16. napjáig illette meg a késedelmes teljesítés miatti kötbér. Ezen 258 napra 1 290 000 Ft kötbér jut. A III. rendű felperes által hivatkozott jogosultl késedelem nem volt megállapítható, mert a vállalkozói díj hibátlan, I. osztályú teljesítés esetén illette volna meg a III. rendű felperes jogelődjét, amiről a perbeli esetben nem lehetett beszélni. A kötbér a Ptk. 246. §-ának (2) bekezdése értelmében kárátalánynak tekintendő, amelynek összegét nem haladta meg az alperesek által követelt kártérítés, így azt nem is számíthatták be külön.

Az elsőfokú bíróság **R.I** kiegészített szakvéleményét ítélezésének alapjául fogadta el, így az alperesek beszámítási igényének a szakvéleményben meghatározott összeg erejéig adott helyt, annak összegét a kereseti követelésbe a Ptk. 293. §-a szerinti költség-, kamat- és tőkeelszámolásnak megfelelően beszámítva. Nem fogadta el ugyanakkor az alperesek által hivatkozott 290 364 Ft-os, döntően az aljzat kiegyenlítésre szolgáló anyagok értékének beszámítását, mert a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azt nem az alperesek vásárolták, másrészt egyértelműen nem nyert igazolást, hogy az valójában beépítésre került volna.

A felek részleges pernyertességére is figyelemmel a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az elsőfokú bíróság a III. rendű felperest perköltség fizetésére, figyelemmel a felek által előlegezett szakértői díjra, valamint a felperes által lerótt 303 800 Ft illetékre.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a III. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az ítélet részbeni megváltoztatásával a marasztalás összegének 2 633 072 Ft-ra történő felemelését, vagylagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését kérte az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítása mellett. A szerződésben kikötött 26 064 651 Ft mellett megilleti őt a többletmunkák 499 937 Ft díja és a gépészeti munkák elszámolásának eredményeként 103 660 Ft, amely összesen 26 668 248 Ft-ból az alperesek 21 214 466 Ft-ot fizettek meg, miáltal a tartozásuk 5 453 782 Ft. Ebből az összegből levonandó a szakvélemény és annak kiegészítései alapján összesen 1 925 710 Ft (410 345 + 451 864 + 1 063 501), valamint a kötbér összege. A szerződés megszűnésének időpontja nem 2004. július hó 16. napja volt, hanem a vállalkozó által közölt elállás egy hónappal korábbi időpontja, amely ideig nem is illeti meg az alpereseket a kötbér a korábbi birtokbavétel következtében. Ekkortól, azaz 2004. április hó 27. napjától a kerítés hiányára tekintettel napi 1 000 Ft mérsékelt összegű kötbér megfizetését fel is ajánlotta. Mivel az alperesek hiúsították meg a munkavégzést az I. rendű felperes kizárásával, ezért még erre a mérsékelt összegű kötbérre sem tarthatnak igényt, így a 2003. november hó 1. és 2004. április hó 27. napjai közötti 179 napos időszakra jutó 895 000 Ft kötbér illeti meg az alpereseket. Álláspontja szerint az első fokú ítélet számítási hibával is terhelt, mert az indokolásban írtak alapján 1 015 515 Ft-nak kellett volna lennie a marasztalás összegének.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az első fokú ítélet helybenhagyását kérték utalva arra, hogy a fellebbezés csupán a korábban is előadott felperesi álláspontot ismételte meg.

Az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az alpereseket 524 377 Ft-ban marasztaló, és a III. rendű felperes keresetét 2 633 072 Ft-ot meghaladóan elutasító rendelkezését. Az ítélet tábla a fellebbezést részben alaposnak találta a következők szerint:

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta - annak rögzítése mellett, hogy a III. rendű felperes keresete a 3. sorszám alatti beadványából kitűnően 5 080 800 Ft tőke és járulékai megfizetésére irányult, nem pedig az első fokú ítéletben szereplő és eredetileg érvényesített 5 061 165 Ft tőke megfizetésére -, ám abból részben helytelen következtetésre jutott.

A felek sem a kereseti követelés, sem pedig a beszámítani kívánt követelések jogalapját nem tették vitássá, így ezzel az ítélet tábla sem foglalkozott, mindössze a közöttük felmerült összecszerúségi vitával a fellebbezés által meghatározott keretek között.

A felek közötti elszámolás kiindulási alapja az alperesek által elismert 6 466 469 Ft tartozás volt, amelyből a hátralékos vállalkozói díj összege 6 255 516 Ft. Ebből az alperesek peren kívül megfizettek 1 405 331 Ft-ot, miáltal a hátralékos vállalkozói díj 4 850 185 Ft-ra csökkent.

A III. rendű felperes a hátralékos vállalkozói díj mellett érvényesített 103 660 Ft követelést arra alapítottnak, hogy ez az összeg terheli pluszban az alpereseket az elmaradó szaniterek árának és az eredetileg tervezettől eltérő fűtésrendszer kiépítése miatti többletköltség egybevetéséből. Az alperesek ezt a tételt vitatták, amivel összefüggésben a III. rendű felperesnek a többek között az 58. sorszám alatti irat mellékleteként becsatolt kimutatását nem fogadták el, mivel az álláspontjuk szerint (ld. az 54. sorszám alatti irat 4. és az 59. sorszám alatti irat 1. oldalait) nem a perbeli ingatlanra, hanem egy három fürdőszobás lakásra vonatkozik, amely kifogást a felperesi kimutatásban feltüntetett mennyiségek alátámasztottak. Ezen követelés bizonyítására a III. rendű felperes által kihallgatni kért **K.L.Z.** tanú azt vallotta, miszerint az I. rendű felperes fizette ki az alapszerződésben vállalt munkákat, míg az alperesek csak az opciós listán felüli munkákat fizették ki neki közvetlenül, így a padlófűtés költségét is az I. rendű felperes fizette ki, majd pedig az I. rendű alperes általuk eszközölt kifizetésről szóló állítására már úgy nyilatkozott, hogy arra már visszaemlékezni nem tud. Emiatt ennek a követelésnek a megalapozottságát a III. rendű felperes a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettsége ellenére nem tudta igazolni, ezért ezen összeg megfizetésére alappal nem tarthatott igényt.

Az ún. opciós listára alapítottnak a III. rendű felperes 499 937 Ft követelést érvényesített. Ebből az alperesek - már a pert megelőzően tett nyilatkozatukban is - elismertek (terasznövekmény 19 698 Ft, kémény 96 083 Ft, hőszigetelt üveg 45 172, statikai terv 50 000 Ft) 210 953 Ft-ot, egyedül a szúnyogháló 288 984 Ft költségét vitatták. A perben bizonyításra került, hogy a szúnyogháló részlegesen került elkészítésre, a szakvéleményből kitűnően 5,76 m² szúnyogháló nem készült el bruttó 92 549 Ft (nettó 74 039 Ft) értékben. Ezt az összeget kell tehát a szúnyogháló előbb említett költségéből levonásba helyezni, míg a különbözethez mutatózó 196 435 Ft megfizetésére az alperesek kötelesek. Ezen tétel alatt tehát az alpereseket 407 388 Ft fizetési kötelezettség terhelte, miáltal a teljes tartozásuk a hátralékos vállalkozói díjjal együtt 5 257 573 Ft, amivel szemben a beszámításra sor kerülhetett.

A 34. sorszám alatt előterjesztett és a 60. sorszám alatt kiegészített szakvélemény szerint az alperesek által kijavított hibák értéke 1 063 501 Ft, a továbbra is fennálló hibák 451 864 Ft-ból javíthatóak, és a nem javítható hibákra jutó értékcsökkenés összege 410 345 Ft. A III. rendű felperes ugyan a 62. sorszám alatt kérte, hogy a javítható hibák tekintetében a szakértő a 2004. évi árszint alapulvételével határozza meg a javítás költségét, ám utóbb a szakértő által meghatározott összegek elfogadásáról nyilatkozott azzal, hogy további szakértői bizonyításra nem tartott igényt, valamint a fellebbezésében maga is ezeket az összegszerűségeket vette alapul, amiért az ítélet tábla sem látott okot az azoktól való eltérésre (Pp. 215. §-a).

A kiegészített szakvélemény szerint az alperesek a hibás teljesítés következtében 1 925 710 Ft beszámításra jogosultak, amiért a tartozásuk 3 331 863 Ft-ra csökkent.

Az I. rendű felperes nem vitatottnak késedelmesen teljesítette a vállalkozási szerződést, ezért őt késedelmi kötbérfizetési kötelezettség terheli a késedelembe esésétől, azaz 2003. november hó 1. napjától kezdődően. Az alperesek azonban a késedelmi kötbérre nem az

elsőfokú bíróság által meghatározott 2004. július hó 16. napjáig, hanem az ingatlan általuk történt - amúgy önkényes - birtokbavételéig, azaz 2004. április hó 27. napjáig tarthatnak igényt, figyelemmel a GKT. 28/1973. szám alatt a szolgáltatás oszthatatlanságával összefüggésben kifejtett álláspontra is, valamint arra, hogy az elmaradt munkák az ingatlan rendeltetészerű használatát nem akadályozták, amit megfelelően példáz a végleges használatbavételi engedély 2004. május hó 10. napján történt megadása. Az így meghatározott időszakra jutó 178 napra az alperesek 890 000 Ft késedelmi kötbérre tarthattak igényt és számíthattak be, ezáltal a tartozásuk 2 441 863 Ft-ot meghaladó részben megszűnt a Ptk. 296. §-ának (2) bekezdése alapján.

A leírtak miatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alperesek marasztalásának tőkeösszegét a fentiek szerint meghatározott 2 441 863 Ft-ra felemelte, egyebekben pedig az ítéletet helyben hagyta. A részben megváltoztatott döntés következtében a III. rendű felperes 48 %-ban lett pernyertes, ezért az általa lerótt kereseti illetékből 146 352 Ft, míg az előlegezett szakértői díjból 6 000 Ft megtérítésére tarthat igényt, míg az alperesek által előlegezett szakértői díjból az 52 %-os pernyertességükkel 114 327 Ft arányos, akiket a nagyobb arányú pernyertességük miatt 12 317 Ft ügyvédi munkadíj is megillet. Ezek egybevetése után a III. rendű felperes javára mutatkozik 25 708 Ft különbözet, ezért az ítélet tábla mellőzte a III. rendű felperes perköltségfizetési kötelezettségét, és az alpereseket kötelezte a javára mutatkozó perköltség egyetemleges megfizetésére.

A III. rendű felperes a fellebbezési eljárásban nagyobb részben (90,9 %-ban) pernyertes lett, ezért az alperesek a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése értelmében kötelesek a részére perköltséget fizetni. Ennek összegét az ítélet tábla a III. rendű felperes által lerótt fellebbezési eljárási illeték (169 000 Ft) pervesztességükkel arányos részének (153 621 Ft) és a nettó 1 726 277 Ft-os pernyertességre figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése, valamint a 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján 54 809 Ft-ban meghatározott ügyvédi munkadíj figyelembevételével állapította meg; a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2013. január hó 10. napján

dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta sk. a tanács elnöke, dr. Bakó Pál sk. előadó bíró, dr. Pribula László sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő