

A Fővárosi Ítéltábla a Levente Ügyvédi Iroda által képviselt ... felperesnek, a Csiki és Társa Ügyvédi Iroda által képviselt ... alperes ellen vállalkozói díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. november 27-én kelt 6.G.41.681/2005/135. számú ítélete ellen a felperes részéről 138. sorszám alatt és az alperes részéről 139. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre is kiterjedően részben megváltoztatja, és a marasztalási összeget 2.121.792 (Kétmillió-százhuszonegyezer-hétszázkilencvenkét) forintról 265.269 (Kétszázhatvanötezer-kétszázhatvankilenc) forintra leszállítja, az ítélet késedelmi kamat megfizetésére vonatkozó, valamint a kereseti és viszontkereseti kérelmeket elutasító rendelkezését helybenhagyja,

az állam javára külön felhívásra a felperest 1.530.900 (Egymillió-ötszázharmincezer-kilencszáz) forint, az alperest 3.758.300 (Hárommillió-hétszázötvennyolcezer-háromszáz) forint kereseti, viszontkereseti és jogorvoslati részilleték megfizetésére kötelezi,

egyebekben az első- és másodfokú perköltségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes mint megrendelő 2003. október 17-én vállalkozási szerződést kötött a felperessel mint kivitelezővel a ..., ... kerület, ... szám alatti ingatlanon építendő

társasházi lakások kulcsrakész kivitelezésére bruttó 130.971.250 forint (nettó 104.777.000 forint) összegű fix vállalkozói díjért 2004. december 31-i teljesítési határidővel.

A II. pont szerint a szerződés „tényleges kivitelezési tartalmát” a mellékletét képező tervezési dokumentáció, az azon alapuló kivitelezési dokumentáció és tételes költségvetés tartalmazza.

A III.4. pont úgy rendelkezik, a kivitelezés költségében valamennyi tényleges építési és az építkezéssel összefüggő egyéb költség értendő. A szerződés módosítása nélkül a kivitelezési költség nem változtatható.

Az V.1. pont rögzíti azt is, a beruházó az építkezés lebonyolítására bankkölcsönt vesz fel. Az V.2. pont szerint mindkét szerződő fél vállalja, hogy elfogadja a bankhitelszerződés azon pontjait, amelyek a vállalkozási szerződésre kihatnak.

A VI. pont a kivitelezési költségek ütemezéséről rendelkezik, egyebek mellett azt is rögzítve, hogy a kivitelezés engedélyezési terv szerinti megfelelőségének, mennyiségének és minőségének, valamint a kivitelezés ütemének ellenőrzésére műszaki ellenőrt vesznek igénybe a felek.

A VI.3. pont továbbá úgy rendelkezik, amennyiben a műszaki ellenőr a tervtől eltérő megoldás miatt naplóbejegyzést tesz, a felek 24 órán belül kötelesek megállapodni abban, hogy a fix áras kivitelezési költséghez képest az eltérés melyik felet terheli, és erről kötelesek írásban nyilatkozatot tenni.

A szerződés mellékletét képező költségvetés az engedélyezési terv alapján készült. Az alperes 2003. október 31-én kölcsönszerződést kötött a ... Rt.-vel a perbeli lakóingatlanok kivitelezési költségének finanszírozására a bank által 2005. április 30-ig terjedő futamidőre nyújtott 105.000.000 forint összegű kölcsön felhasználásával. A II.7. pont szerint a bank a számlák nettó értékével megegyező összegben folyósítja a kölcsönt, a bank által elfogadott műszaki szakértő részéről visszaigazolt készültségi fokkal arányosan. A VII. pont azt is rögzíti, az alperes tagjai egyúttal a projektben felépülő lakások vevői is.

A felperesi betéti társaság üzletvezetésre jogosult beltagja - ... - 2003. szeptember 17-től az alperesi társaságnak is tagja jelentős részesedéssel, továbbá 2004. november 24-től 2005. augusztus 16-ig önálló képviseleti joggal az alperes egyik ügyvezetője is volt.

A felperes az elvégzett munkákról 2003. december 29-én és 2004. február 24-én összesen 19.544.334 forint összegű részszámlákat állított ki, amelyek kiegyenlítése a bank által folyósított kölcsönösszeg terhére megtörtént.

A felperes 2004. június 25-én 20.277.454 forint vállalkozói díjról újabb részszámlát állított ki, amelynek kiegyenlítését a finanszírozó bank megtagadta arra hivatkozással, hogy a számla a műszaki ellenőr véleménye szerint túlszámlázást tartalmaz.

A bank által elfogadott műszaki ellenőr (...) a perbeli kivitelezési munkákról 2004. június 28-án készített 2. számú projekt jelentésében egyebek mellett azt rögzítette, hogy a 2003. december 29-én és 2004. február 24-én kiállított felperesi számlákban az engedélyezési tervtől eltérő műszaki megoldás többletköltségei jelennek meg, amelyek értéke 15.635.467 forint + áfa.

A 2004. június 25-én kiállított felperesi számla ellenértékét az alperes többszöri felszólítás ellenére nem egyenlítette ki.

A felperes azt követően, hogy az építési területre szállított, beleépítésre nem került építőanyagot elszállította, 2004. július 25-én levonult az építkezésről.

Az alperes 2004. augusztus 16-i taggyűlése úgy döntött, azonnali hatállyal felmondja a felperessel kötött vállalkozási szerződést.

Ezt követően a peres felek levelezés útján egyeztetést folytattak a jogvita rendezéséről, amely nem vezetett eredményre.

Az alperes 2004. szeptember 17-én a ... Kft.-vel kötött vállalkozási szerződést a ..., ... kerület, ... szám alatti lakóház építési, kivitelezési munkáira 2005. március 31-i befejezési határidővel. A szerződésben a beruházás teljes kivitelezési költségének összegét bruttó 130.971.250 forintban (nettó 104.777.000 forintban) állapították meg, rögzítve azt is, hogy a 13 %-os készülségre tekintettel a befejezés kivitelezési költsége nettó 89.998.453 forint. (Ebből a kerítés, út, támfalak kivitelezési költsége 5.187.500 forint).

A felek 2005. június 8-án úgy módosították a szerződést, hogy a kivitelezési költségek összegét a 13 %-os készülségi foktól a teljes befejezésig nettó 125.000.000 forintban állapították meg azzal, hogy nem tartozik a kivitelező feladatai közé a kerítés, út és támfalak megépítése, valamint a két épület falától az utcai bekötési pontig a közművek kiépítése. Azt is rögzítették, hogy a módosítás előtti nettó 89.998.473 forint kivitelezési költséget a beruházást finanszírozó bankra tekintettel határozták meg ilyen összegben; a nettó 35.000.000 forint összegű vállalkozói díjkülönbözetet az építkezés befejezéséig a kivitelező a beruházó rendelkezésére bocsátja.

2005. 07. 25-én a bank felmondta az alperessel kötött hitelszerződést.

Az alperes és a ... Kft. képviselői 2005. augusztus 10-én emlékeztetőt vettek fel, amelyben egyebek mellett rögzítették azt is, hogy a perbeli beruházás kivitelezési költségeit 148.411.600 forintban állapítják meg, az építkezés befejezésekor az alperes ilyen összeggel tartozik a kivitelezőnek.

A felperes 2005. november 7-én előterjesztett, utóbb módosított keresetében az alperest vállalkozói díj címén 14.486.661 forint és 2004. július 15-től a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni. A kereseti előadás szerint az alperessel mint megrendelővel kötött vállalkozási szerződés alapján teljesített kivitelezési munkákról összesen 19.544.364 forint vállalkozói díjról kiállított számláit az alperes maradéktalanul kiegyenlítette, az ezt követően 2004. június 25-én 20.277.454 forintról kiállított számla kifizetését azonban jogos ok nélkül megtagadta. Miután a felek közötti egyeztetések, illetve a felperes fizetési felszólításai nem vezettek eredményre, felperes 2004. július 25-én ideiglenes jelleggel felfüggesztette a vállalkozási szerződés teljesítését, tekintettel arra, hogy fedezet hiányában az építkezés folytatásához szükséges anyagok és munkadíjak finanszírozása nem állt módjában. Az alperes ezt követően 2004. augusztus 16-án taggyűlési határozatot hozott a perbeli vállalkozási szerződés azonnali hatályú felmondásáról. A perbeli vállalkozási szerződésből eredően felperesnek az alperessel szemben a keresettel érvényesített vállalkozói díjkövetelése áll fenn, amit a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye is bizonyít. Ebből az összegből 590.269 forint megfizetésére az alperes a szerződés keretében tartozó munkák ellenértékéért, a további 13.896.332

forint megfizetésére pedig pótmunka címén köteles. A pótmunka ellenértékének megfizetésére irányuló kereseti kérelemmel összefüggésben a felperes azt hangsúlyozta, hogy az alperes ügyvezetője kezdettől fogva folyamatosan jelen volt az építkezés helyszínén, tudott arról, hogy felperes az engedélyezési tervtől eltérően a földmunkák elvégzése során a rendelkezésére bocsátott statikai tervben foglaltak szerint eljárva az eredeti vállalkozási szerződésben nem szereplő, pótmunkának minősülő munkákat végzett, ez ellen azonban az alperes ügyvezetője nem emelt kifogást. A pótmunkák ellenértékének megfizetésére ezért alperes attól függetlenül köteles, hogy a pótmunkák az építési naplóban sem kerültek rögzítésre.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Véleménye szerint a felperes 2004. július 25-én nem ideiglenes jelleggel függesztette fel a munkavégzést, hanem a munkaterületről véglegesen levonult, a visszatérés szándéka nélkül. A perbeli vállalkozási szerződés tárgyát képező, a felperes által teljesített kivitelezési munkák ellenértékét maradéktalanul megfizette. E körben hivatkozott ... szakértői véleményére, amely szerint felperes elszámolása nem az elfogadott költségvetési tételek szerint történt. A felperes pótmunka ellenértéke megfizetésére irányuló követelésével szemben az alperes állította, a felperes a statikai szakvélemény ismeretében tette meg árajánlatát, készítette el költségvetését; az engedélyezési terv és a kiviteli terv eltérése miatt az alapozás során felmerült többletköltségeket nem háríthatja át az alperesre, különös tekintettel arra, hogy az engedélyezési tervtől eltérő pótmunkákat az építési naplóban nem rögzítette, az engedélyezési tervtől eltérő munkavégzést az alperes nem rendelte meg. A felperes továbbá pótmunka címén olyan munkák ellenértékének megfizetésére tart igényt, amely munkák szakszerűtlen munkavégzése következtében váltak szükségessé, a szakszerűtlen munkavégzéséből eredő többletköltséget felperes nem háríthatja át az alperesre.

Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett. Módosított viszontkeresetében a felperest szerződésszegéssel okozott kártérítés címén 56.147.361 forint és 2005. január 1-től a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni. A viszontkereseti előadás szerint annak következtében, hogy a felperes 2004. július 25-én jogos ok nélkül megtagadta a perbeli vállalkozási szerződés további teljesítését, kárt okozott az alperesnek. Amiatt, hogy a perbeli kivitelezési munkákra az új vállalkozási szerződést csak jelentős többletköltséggel tudta megkötni, 44.823.094 forint kár érte. További 8.875.000 forint összegű kára merült fel abból eredően, hogy az új vállalkozási szerződésnek a kerítés, az út és a támfalak kivitelezése már nem képezte tárgyát, ezeket a munkákat a viszontkeresetben megjelölt összegben utóbb az alperes saját költségére végeztette el. Ezen felül 2.124.267 forint kárt okozott a felperes azzal, hogy az építkezésről történt levonulását megelőzően 2004. július 23-án és 25-én az építkezés folytatásához szükséges, az alperes tulajdonában álló építési anyagokat szállított el az építési területről. A felperes szakszerűtlen munkavégzésével összefüggésben továbbá az alperessel szemben az önkormányzat 325.000 forint bírságot szabott ki, a bírság címén kifizetett összeget a felperes kártérítésként ugyancsak köteles megfizetni.

Felperes az alperesi viszontkereset elutasítását kérte, annak jogalapját ésösszepszerűségét is vitatva. A jogalap körében arra hivatkozott, a perbeli vállalkozási szerződés nem neki, hanem az alperesnek felróható okból szűnt meg amiat, hogy a 2004. június 23-án kiállított számla ellenértékének kifizetését az alperes jogosulatlanul megtagadta, majd 2004. augusztus 16-án felmondta a szerződést. A felperes továbbá a viszontkeresettel érvényesített egyes kártérítési tételekösszepszerűségét, illetve azok felmerülését is vitatta.

Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott, tanúkat hallgatott meg, továbbá szakértőként rendelte ki az Igazságügyi Műszaki Szakértői Intézetet, majd az intézet nevében eljáró szakértőt nyugdíjazása után személyében is kirendelte.

Az elsőfokú bíróság 2012. november 27-én meghozott 6.G.41.681/2005/135. számú ítéletével az alperest a felperes részére 2.121.792 forint, és ezen összeg után 2004. július 15-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő mértékű késedelmi kamat, továbbá 1.831.168 forint perköltség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította, az állam javára a felperest 772.732 forint, az alperest 1.027.268 forint feljegyzett kereseti és viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben rendelkezésre álló adatok, így különösen ... (telekszomszéd) és ... tanúvallomása alapján az volt megállapítható, hogy a felperes 2004. július 25-én végleges jelleggel vonult le az építkezésről. Ezt támasztja alá az is, hogy a felperes nem vitásan az építkezés folytatása érdekében a helyszínre szállított, véleménye szerint a tulajdonában álló építőanyagokat elszállította az építési területről. Ugyanakkor a felek között a felperesi számla kifizetése miatti vita sem a perbeli vállalkozási szerződés, sem a Ptk. nem jogosította fel a felperest arra, hogy megtagadja a további munkavégzést, a felperes magatartása ezért a teljesítés Ptk. 313. §-a szerinti jogos ok nélküli megtagadásának minősül. Mindezekre tekintettel a teljesítés felperesnek felróható lehetetlenülése jogkövetkezményeként alperes a Ptk. 312. § (2) bekezdése és 318. §-a alapján igényt tarthat felperessel szemben a szerződésszerű teljesítés elmaradásából eredő kára megtérítésére, ugyanakkor a felperest a Ptk. 201. § (1) bekezdésére tekintettel megilleti a szerződés alapján elvégzett munkák alperes által még ki nem egyenlített ellenértéke.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az elvégzett munkák ellenértékét az alperes maradéktalanul megfizette-e a felperesnek. E körben az ítélet indokolása rögzíti, a perbeli vállalkozási szerződés szerint a felperes által teljesítendő kivitelezési munkákat a tervezési dokumentáció és az azon alapuló kivitelezési dokumentáció, valamint a tételes költségvetés határozta meg. A perben kirendelt igazságügyi szakértő többször kiegészített szakértői véleményében foglaltak alapján tényként volt megállapítható, hogy a költségvetés szerint a szerződés tárgyát képező, a felperes által elvégzett munkák után kiállított számlák alapján alperes még 590.269 forintot tartozik megfizetni a felperesnek.

Az e körben aggálytalan perbeli igazságügyi szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva az elsőfokú bíróság a szerződésben nem szereplő, azonban a felperes

által ténylegesen elvégzett munkák értékét 13.896.332 forintban állapította meg. Az ítélet indokolása a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján azt is rögzíti, hogy ebből az összegből 960.750 forint a felperes szakszerűtlen munkavégzése miatt bekövetkezett földomlással összefüggésben szükségessé vált talajszegési munkák ellenértéke, míg az ezt meghaladó összeg azon műszakilag szükséges, pótmunkának minősülő munkák ellenértéke, amelyek elvégzése azért vált szükségessé, mert az engedélyezési terv nem volt összhangban a felperes rendelkezésére bocsátott talajmechanikai szakvéleménnyel, ezért a kivitelezés során a felperes az engedélyezési tervtől indokoltan eltérve alkalmazott a statikai terv szerinti műszaki megoldásokat (sávalapozás helyett lemezalapozást). Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben kifejtette azt is, kétségtelen, hogy a szükséges pótmunkák felmerülését felperes az építési naplóban rögzítetten nem közölte az alperessel. Ugyanakkor a perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok, így különösen ... (felperesi alkalmazott) tanúvallomása alapján az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperes ügyvezetője folyamatosan jelen volt az építkezésen, tisztában volt annak menetével, a kivitelezési munkákat folyamatosan figyelemmel kísérte, ennek ellenére nem emelt kifogást a munkák engedélyezési tervtől eltérő kivitelezésével összefüggő pótmunkák elvégzése ellen, azt tudomásul vette. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezen alperesi ráutaló magatartás eredményeképp a perbeli vállalkozási szerződés kibővült a perben kirendelt igazságügyi szakértő által indokoltnak minősített pótmunkák körével.

Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság hangsúlyozta azt is, a rendelkezésre álló adatokból, így különösen magának a perbeli vállalkozási szerződés I. pontjában foglaltakból aggálytalanul megállapítható, hogy az alperesi ügyvezető a perbeli beruházással érintett egyik telek tulajdonosa is volt egyben, így nyilvánvaló személyes érdekeltsége is fűződött az építkezés mikénti lebonyolításához és fokozott figyelemmel kíséréséhez. Továbbá a beruházás finanszírozására a bankkal kötött szerződésben foglaltak alapján az alperes a Ptk. 277. § (2) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségéből fakadó gondosságot meghaladó gondossággal tartozott figyelemmel kísérni a szerződés teljesítését.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, miután a talajszegési munkák 960.750 forint összegű költsége a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapítása szerint a felperes szakszerűtlen kivitelezése miatt bekövetkezett földcsuszamlással összefüggésben merült fel, ezen összeg megtérítésére a felperes megalapozottan nem tarthat igényt.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét 13.525.851 forint és járulékai erejéig találta megalapozottnak azzal, hogy a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat fizetésére alperes a felperesi számla esedékessé válását követő naptól köteles.

Az alperesi viszontkeresettel érvényesített szerződésszegésből eredő kártérítési igényre nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, miután a perbeli vállalkozási szerződés a felperes szerződésszegése miatt szűnt meg, az alperes ebből eredő kárát a felperes köteles megtéríteni, ugyanakkor a viszontkeresetben állított károk bekövetkezésének bizonyítása az alperesre hárult.

A szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem kétséges, hogy az önkormányzat a perbeli beruházás szakszerűtlen felperesi kivitelezése

miatt szabott ki bírságot az alperessel szemben, ezért a nem vitásan kifizetett bírság összegét felperes kártérítés címén köteles megfizetni az alperesnek.

Az új vállalkozási szerződés magasabb összegű vállalkozói díjából eredő 44.823.098 forint összegű többletköltség mint kár megtérítésére irányuló viszontkereseti igényre nézve az elsőfokú bíróság a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerint a károsultat a kár elhárítása, illetve csökkentése körében terhelő kárenyhítési kötelezettségre utalva kifejtette, a perbeli igazságügyi szakértői vélemény szerint a vállalkozási szerződés megszűnésekor az el nem végzett munkák szerződés szerinti arányos vállalkozói díja 110.790.591 forint volt, az új vállalkozási szerződés szerinti vállalkozói díj 35.000.000 forint összegű növekedése a műszaki tartalom csökkenésére is figyelemmel indokolatlan mértékű, tekintettel arra is, hogy az építőipari fogyasztói árindex egy év alatt 6 %-kal nőtt.

A perben rendelkezésre álló adatok alapján a kirendelt igazságügyi szakértő nem tudta megállapítani a vállalkozói díj ilyen mértékű emelkedésének okait, különös tekintettel arra, hogy az új szerződés megkötésével összefüggésben részletes költségvetés nem állt rendelkezésre, továbbá az alperes az új szerződésben alkalmazott rezszi óradíj alapjául szolgáló adatokat sem tudott a szakértő rendelkezésére bocsátani. A rendelkezésre álló adatok alapján ezért a felperes szerződésszegése miatt megkötött új vállalkozási szerződéssel összefüggésben indokoltan felmerült többletköltség pontosan nem volt megállapítható, amit a kárenyhítési kötelezettség körében teljesíthető elvárható körülmények hiányának értékelt az elsőfokú bíróság. Ugyanakkor arra figyelemmel, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján nem kétséges, hogy a felperes szerződésszegése miatt az alperest kár érte, továbbá arra, hogy a szakértői vélemény alapján az építőipari árak 10 %-os mértékű emelkedése megállapítható volt, a szerződés szerint még hátralévő munkák 110.790.591 forint összegű értékét alapul véve az elsőfokú bíróság - általános kártérítésként - ezen összeg 10 %-a, azaz 11.079.059 forint erejéig találta megalapozottnak e körben a viszontkeresetet azzal, hogy ez az összeg, illetve az alapjául szolgáló költség a kerítés, út, támfalak költségét is tartalmazza.

Ezt meghaladóan, a 11.404.059 forint és járulékai feletti összeg tekintetében az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet azért találta megalapozatlannak, mert az annak tárgyát képező további kártérítési igények vonatkozásában az alperes által csatolt bizonyítékok, illetve a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján nem volt megállapítható, hogy a felperes szerződésszegése miatt az alperest az általa állított további kár érte volna. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság kiemelte, a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok nem támasztják alá az alperes azon előadását, hogy az építési területről felperes az alperes tulajdonában lévő építési anyagokat szállított el, a felperes által csatolt számlák, valamint az építési naplóbejegyzés adatai ezen alperesi előadást cáfolják.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes és az alperes is fellebbezést terjesztett elő.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet keresetet elutasító és alperesi viszontkeresetnek helyt adó rendelkezései megváltoztatását, az alperes kereset

szerinti marasztalását és a viszontkereset teljes egészében történő elutasítását kérte. A perben tett korábbi nyilatkozatait fenntartva hangsúlyozta, a perbeli vállalkozási szerződés nem neki felróható okból szűnt meg.

A felperes véleménye szerint önmagában az megalapozatlanná teszi az alperes viszontkeresetét, hogy felperes nem tanúsított jogellenes szerződésszegő magatartást, továbbá vitatta az ítélet indokolásának azon ténymegállapítását, amely szerint a perbeli vállalkozási szerződés megszűnésével okozati összefüggésben az alperest nyilvánvalóan kár érte volna. Ezzel összefüggésben hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság által vélelmezett 10 %-os áremeléssel szemben a KSH adatai szerint 2003 októbere és 2004 között az építőipari árindex növekedése maximum 2-5 % volt.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet keresetnek helyt adó és a viszontkeresetet elutasító rendelkezése megváltoztatását, a felperesi kereset elutasítását és a felperes viszontkereset szerinti marasztalását kérte az elsőfokú eljárásban tett előadásainak fenntartása mellett. Az alperes hangsúlyozta, a felperesi szerződésszegés ténye kétséget kizáróan megállapítható, ugyanakkor az alperes részéről pótmunka megrendelésére nem került sor, az alperes a szerződés megszűnését követően maradéktalanul eleget tett együttműködési és kárenyhítési kötelezettségének, a rendelkezésre álló adatok alapján a viszontkereset megalapozottsága megállapítható.

A fellebbezések az alábbiak szerint részben megalapozottak.

Az elsőfokú bíróság részben hiányosan állapította meg a tényállást és abból téves jogi következtetést levonva adott helyt részben a pótmunka jogcímén előterjesztett kereseti kérelemnek, továbbá ugyancsak tévesen találta részben megalapozottnak az alperes szerződésszegésből eredő kártérítésre irányuló viszontkeresetét, valamint az így megítélt követelések beszámításával tévesen marasztalta alperest felperes javára a különbözeti összeg megfizetésére.

Mindkét fél fellebbezése az elsőfokú ítélet érdemi felülvizsgálatára, annak megváltoztatására irányult, amiből az következik, hogy a peres felek megítélése szerint az érdemi döntés meghozatalához szükséges adatok, bizonyítékok rendelkezésre állnak, nincs olyan körülmény, amely az elsőfokú eljárás megismétlését tenné szükségessé.

Az elsőfokú bíróság ítélete érdemi felülbírálatának feltételei a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint is fennállnak, különös tekintettel arra a körülményre, hogy a 2005 novemberében indult peres eljárásban további bizonyítási indítványt felhívás ellenére a felek egyike sem terjesztett elő.

A Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásainak és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.

A bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésének, értékelésének joga a másodfokú bíróságot is megilleti, amennyiben az elsőfokú bíróság a perben releváns tények részbeni figyelmen kívül hagyásával okszerűtlen jogi következtetéssel hozza meg döntését.

Az nem volt vitás a perben, hogy a felek között 2003. október 17-i keltezéssel vállalkozási szerződés, mégpedig a Ptk. 402. §-a szerinti építési szerződés jött létre, amelyben a vállalkozói díjat összegszerűen (fix) átalánydíjként határozták meg.

A Ptk. 389. §-a értelmében vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó valamely munkával elérhető eredmény létrehozására, a megrendelő pedig a szolgáltatás átvételére és a díj fizetésére köteles.

A 390. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, a felek a szolgáltatást műszaki tervekre és költségvetésre utalással is meghatározhatják.

A 392. § (1) bekezdése értelmében a vállalkozó a megrendelő utasítása szerint köteles eljárni. A (3) bekezdés továbbá azt is kimondja, ha a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, erre a vállalkozó köteles őt figyelmeztetni, az ennek elmulasztásából eredő kárért a vállalkozó felelős.

A Ptk. 402. §-a szerint építési szerződés alapján a vállalkozó építési-szerelési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles.

A 404. § (2) bekezdése a megrendelő számára a munka időközönkénti ellenőrzését írja elő.

A 403. § (4) bekezdése pedig úgy rendelkezik, a vállalkozó köteles elvégezni a tervben szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkákat (többletmunka), továbbá azokat a műszakilag szükséges munkákat is, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. E munkák díjainak elszámolásáról külön jogszabály rendelkezik.

A Ptk. idézett rendelkezései alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat szerint amennyiben a vállalkozási szerződésben a vállalkozási díj végleges jelleggel, egy összegben, átalányárként kerül meghatározásra, a vállalkozó a díj ellenében mindazokat a szolgáltatásokat köteles nyújtani, amelyek a szerződésszerű teljesítéshez, a megrendelt mű rendeltetésszerű használatának biztosításához szükségesek. Továbbá a szerződés tárgyát képező mű rendeltetésszerű használatának biztosítása körében a Ptk. 392. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a szerződés teljesítéséhez szükséges speciális szakismerettel rendelkező kivitelezőtől elvárható, hogy a szerződés tartalmát, a szerződés alapján teljesítendő kivitelezési munkákat munkanemenként meghatározó, a megrendelő által rendelkezésére bocsátott, a megrendelő utasításának minősülő tervdokumentációt már a szerződéskötéskor a tőle elvárható gondossággal megvizsgálja, és a terv esetleges szakmai hibáit, hiányosságait közölje a megrendelővel, ennek elmulasztása esetén az ebből eredő kockázatot a kivitelező tartozik viselni.

A Ptk. 403. § (4) bekezdése alkalmazása körében továbbá a bírói gyakorlat átalánydíjas szerződés esetén a pótmunkák ellenértékét tekinti olyannak, amelyre a vállalkozó a szerződésben kikötött átalánydíjon felül igényt tarthat, ugyanakkor

pótmunkának kizárólag azokat a munkákat tekinti, amelyek elvégzésére a megrendelő a szerződéskötést követően, lényegében a Ptk. 392. § (1) bekezdése szerinti utasítási joga érvényesítésével építési naplóbejegyzés vagy tervmódosítás átadása útján, illetve más okirati formában ad megrendelést a vállalkozó számára. A pótmunkának nem minősülő, az építési szerződés kereteit, a szerződés eredeti műszaki tartalmát meghaladó olyan további munkák esetén, amelyek nem a megrendelő által közölt többletigények miatt merültek fel, hanem a Ptk. 403. § (4) bekezdése szerinti műszaki szükségességből elvégzendő munkának minősülnek, a többletköltségek megfizetésére a bírói gyakorlat szerint a vállalkozó csak kivételesen, akkor tarthat igényt, ha e költségek felmerülésével az eset összes körülményeire, az érintett munkanem nagyságrendjére, a munka természetére, az átalánydíjhoz viszonyított költségvonzatára tekintettel az átalánydíj meghatározásakor kellő gondossággal nem számíthatott. Ellenkező esetben a szerződés kereteit meghaladó, pótmunkának nem minősülő, műszaki szükségességből felmerülő munkák, munkanemek többletköltségének kockázatát a vállalkozó tartozik viselni. (XXXII. számú PED., EBH. 200.201., BH. 2004. 322., BH. 2011. 12., Kúriai Döntések 2013/9. P.15. számú elvi döntés)

A perbeli esetben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helytállóan rögzítette azt, hogy a felek a szerződés II. pontjában a kivitelezési munkákat a szerződés mellékletét képező tervezési dokumentációra, az azon alapuló kivitelezési dokumentációra és tételes költségvetésre utalással határozták meg. Nem kétséges az sem, hogy felperes az alperes által elfogadott szerződéses árajánlat alapját képező költségvetést az engedélyezési terv alapján készítette, amely sávalapozást irányzott elő, ezzel szemben az alapozási munkákat az alperes végül az általa beszerzett kivitelei terv szerinti eltérő műszaki megoldást alkalmazva lemezalapozással valósította meg, ami a sávalapozáshoz képest 13.896.332 forint többletköltséget okozott.

Tévedett azonban az elsőfokú bíróság, amikor az alapozási munkák engedélyezési terv szerinti sávalapozás helyett lemezalapozással történt kivitelezését pótmunkának minősítette, tekintettel arra, hogy a perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy az alapozási munkák engedélyezési tervtől eltérő műszaki megoldással történő kivitelezésére az alperes bármilyen formában utasítást adott volna a felperesnek, azt tőle megrendelte volna. Ennek hiányában pedig az engedélyezési tervtől eltérés a már kifejtettek szerint pótmunkaként nem értékelhető.

Az épület alapozásának az engedélyezési terv szerinti sávalapozás helyett lemezalapozással történt kivitelezése a már kifejtettekre tekintettel egyértelműen a szerződés tárgyát képező épület rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében műszaki szükségességből felmerülő munkának minősül, amit a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény is bizonyít.

A perben rendelkezésre álló bizonyítékokból megállapíthatóan felperesnek olyan ingatlanon kellett megvalósítania a perbeli társasházi lakások kivitelezését, amely ingatlan a Fővárosi Szabályozási Keretterv korábbi besorolása szerint építési tilalom

alatt álló, csúszásveszélyes övezetbe tartozott, beépítése a besorolás módosítása következtében vált lehetségessé, ugyanakkor a terület a módosított besorolás szerint „IV. felszínmozgás veszélyűnek” minősül, illetve az engedélyezési tervek elkészítése és az építési engedély kiadása időpontjában is annak minősült.

A rendelkezésre álló adatok alapján az is megállapítható, hogy az ingatlanról 2001 novemberében geotechnikai szakvélemény, 2003 májusában pedig - az engedélyezési tervek készítésével párhuzamosan - talajmechanikai szakvélemény készült, amelyek rögzítették az ingatlan különleges, az alapozási munkákat is befolyásoló kedvezőtlen adottságait. (lásd a felperes által csatolt 2004. május 21-i talajmechanikai szakvéleményt, a 2003. december 17-én kelt 1. számú projekt jelentésben foglaltakat, a 61. sorszám alatti igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat.)

Kétségtelen, hogy a perbeli átalánydíjas építési szerződés megkötésére az engedélyezési terv alapján készült felperesi árajánlat és költségvetés alapján került sor, továbbá, hogy az engedélyezési terv szerinti sávalapozás helyett lemezalapozást előíró - a felperes által beszerzett - statikai kiviteli tervek 2003. decemberi keltezéssel készültek el.

A felperestől mint kivitelezőtől azonban a Ptk. 392. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az is elvárható volt, hogy az átalánydíjas szerződés megkötését, illetve árajánlata megtételét megelőzően megvizsgálja, felmérje azokat a körülményeket, amelyek az építkezés helyszínének sajátosságaiból eredően befolyással lehetnek a kivitelezési munkákra, az épület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges műszaki megoldásokra, a kivitelezés költségeire, és árajánlata elkészítésekor ezekkel is számoljon, különös tekintettel arra is, hogy a perbeli vállalkozási szerződés ...4. pontjában a felek kifejezetten rögzítették a szerződés szerinti vállalkozói díj valamennyi tényleges építési és az építéssel összefüggő egyéb költséget magában foglalja, szerződésmódosítás nélkül a kivitelezési költség nem módosítható.

A perben rendelkezésre álló adatok alapján továbbá arra vonható le következtetés, hogy a perbeli vállalkozási szerződést felperes az engedélyezési terv szerinti sávalapozás helyett lemezalapozást előíró kiviteli terv ismeretében kötötte meg. A kiviteli statikai tervet készítő ... tanú - felperes által kétségbe nem vont - vallomása szerint ugyanis a kiviteli terveket felperes már 2003. elején vagy közepén megkapta; a szerződés II. pontja pedig a műszaki tartalom meghatározása körében a kivitelezési dokumentációra is kifejezetten utal.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes nem háríthatja át az alperesre annak kockázatát, hogy árajánlata megtételekor nem a kellő gondossággal járt el, nem számolt a perbeli kivitelezési munkák sajátosságaiból eredően műszaki szükségességből felmerülő, előre nem látható munkákkal, műszaki megoldásokkal és azok költségeivel. A felperes „pótmunka” címén előterjesztett kereseti kérelme ezért nem vezethetett eredményre, e körben is a kereset elutasításának volt helye.

A szerződésszegésből eredő kártérítési igény érvényesítésére irányuló alperesi viszontkeresetre nézve a Fővárosi Ítéltábla álláspontja a következő.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján eltérő rendelkezés hiányában a szerződésszegésből eredő kártérítési felelősségre is irányadó, a polgári jogi kártérítési felelősség általános feltételeiről rendelkező Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni, mentesül azonban a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A polgári jogi kártérítési felelősség szükségképpen mellőzhetetlen feltételei tehát a kár bekövetkezése, a jogellenes, felróható magatartás, valamint e magatartás és a kár közötti okozati összefüggés. Ezen feltételek bármelyikének hiánya kizárta teszi a kártérítési felelősség megállapítását. A kártérítési felelősség jogalapja körében a károkozás tényét, a károkozó magatartást, valamint a kár és a magatartás közötti okozati összefüggést a kártérítési igényt érvényesítő fél köteles bizonyítani, e feltételek bizonyítottsága esetén a károkozó akkor mentesülhet a kártérítési felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. 359. § (1) bekezdése szerint ha a kár mértéke akárcsak részben pontosan nem számítható ki, a bíróság a károkozásért felelős személyt olyan összegű általános kártérítés megfizetésére kötelezheti, amely a károsult teljes anyagi kárpótlására alkalmas.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felperes kártérítési felelősségének jogalapját vizsgálva azt állapította meg, hogy a felperes anélkül tagadta meg a vállalkozási szerződés további teljesítését és vonult le a munkaterületről, hogy erre a perbeli vállalkozási szerződés, illetve a Ptk. rendelkezései alapján jogosult lett volna, a szerződésszegő és így jogellenes magatartásával az alperesnek okozott kárért ezért a Ptk. 313. §-ában, 312. § (2) bekezdésében és 318. §-ában foglaltakra tekintettel kártérítési felelősséggel tartozik. E körben a Fővárosi Ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

Az alperesi viszontkeresetben érvényesített egyes kártételek szerinti kár bekövetkeztét és összegszerűségét vizsgálva helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy az alperessel szemben a viszontkereset szerinti önkormányzati bírság kiszabására a felperes szakszerűtlen kivitelezésben megnyilvánuló szerződésszegése miatt került sor, így a bírság összegét a felperes kártérítésként köteles megfizetni az alperes részére. Ugyancsak helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a perben rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztják alá azt az alperesi állítást, hogy a felperes által az építési területéről elszállított építési anyagok az alperes tulajdonában lettek volna, így e körben maga a kár bekövetkezése nem nyert bizonyítást, e viszontkereseti kérelem ezért nem vezethetett eredményre.

Az újabb vállalkozási szerződés megkötésével összefüggésben felmerült többletköltség, mint kár megtérítésére irányuló kérelem elbírálásakor azonban az

elsőfokú bíróság úgy adott helyt részben a viszontkeresetnek és kötelezte a felperest általános kártérítés megfizetésére, hogy a perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján aggálytalanul megállapítható tényeket nem vett figyelembe.

E körben az elsőfokú bíróság tévesen és indokolatlanul hagyta figyelem kívül azt a kétséget kizáróan megállapítható tény, hogy a felperes 2004. július 25-i munkaterületről levonulását és a perbeli vállalkozási szerződés erre tekintettel történő felmondása tárgyában 2004. augusztus 16-án meghozott taggyűlési határozatot követően az alperes a perbeli kivitelezési munkák elvégzésére 2004. szeptember 17-én, 2005. március 31-i teljesítési határidővel változatlan műszaki tartalommal és a 13 %-os készülségre is figyelemmel az eredeti szerződés szerinti vállalkozói díjjal azonos átalánydíj mellett kötött új vállalkozási szerződést a ... Kft.-vel, amely szerződés módosítására és ennek keretében a vállalkozói díj viszontkeresetben érvényesített összeggel történő megemelésére - a műszaki tartalomtól a kerítés, út, támfalak kivitelezési munkáinak egyidejű elhagyása mellett - csak 2005. június 8-án került sor. A perben ugyanakkor arra nézve nem áll rendelkezésre adat és szakértői módszerekkel az alperes indítványára lefolytatott igazságügyi szakértői bizonyítás eredményeképp sem volt megállapítható, hogy a 2005. június 8-i szerződés módosításra milyen okból került sor, milyen körülmények tették indokolttá a 2004. szeptember 17-én megkötött szerződés szerinti vállalkozói díj megemelését a szerződésben meghatározott kivitelezési határidő lejártát követően. A szerződésmódosító okirat azon utalása, hogy a módosítás előtti vállalkozói díj a finanszírozó bankra tekintettel került meghatározásra, önmagában sem a díjnövekedés tényét, sem annak mértékét nem indokolja, e megállapítás a perben egyébként sem nyert bizonyítást.

A perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ezzel összefüggésben továbbá az sem volt megállapítható, hogy az út, kerítés, támfal megépítésére végül mekkora költségráfordítással került sor, és így e körben sem volt megállapítható, hogy a felperes szerződésszegésével okozati összefüggésben az új szerződés megkötése miatt az alperesnél milyen összegű indokolt költség merült fel. Mindezekre tekintettel az új vállalkozási szerződés megkötésével okozati összefüggésben maga a kár bekövetkezésének ténye sem nyert bizonyítást, ami miatt a Ptk. 359. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek hiányában általános kártérítés megítélésének sem volt helye.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla a felperes keresetét az 590.269 forint számlatartozás, az alperesi viszontkeresetet pedig a 325.000 forint, a felperes szakszerűtlen munkavégzése miatt kiszabott önkormányzati bírság összegében találta megalapozottnak, így az alperes e két összeg különbözeteként vállalkozói díj jogcímén 265.269 forintot tartozik megfizetni a felperesnek.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a perköltségre is kiterjedően részben megváltoztatta, a marasztalási összeget 265.269 forintra leszállította, az ítélet késedelmi kamat megfizetésére vonatkozó, valamint a kereseti és viszontkereseti kérelmeket elutasító rendelkezését pedig helybenhagyta.

A felek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti, viszontkereseti, valamint jogorvoslati illetékről a Fővárosi Ítéltábla a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel rendelkezett, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a kereseti, valamint a viszontkereseti illetékfizetési kötelezettség megállapítása során a felperes eredeti kereseti kérelméhez viszonyított 3 %-os, illetve az alperes viszontkereseti kérelméhez viszonyított 1 %-os pernyertességét vette alapul, míg a jogorvoslati illeték esetén arra volt figyelemmel, hogy a felperesi fellebbezés 10 %-ban, az alperes fellebbezése 22 %-ban vezetett eredményre.

A pernyertesség-pervesztesség arányára és a felek által előlegezett költségek összegére tekintettel az egyéb perköltségre nézve a Fővárosi Ítéltábla ugyancsak a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett úgy, hogy egyebekben az első- és másodfokú költségeiket a felek maguk viselik.

Budapest, 2013. október 22.

. Tibold Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Felker László sk.
előadó bíró

. Benedek Szabolcs sk.
bíró