

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Brezniczky Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Csapliczky Tamás ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen 8.500.000 forint megfizetése iránt a Pécsi Városi Bíróságon 15.G.22.017/2004. szám alatt folyt, és a Baranya Megyei Bíróság 4.Gf.20.481/2007/4. számú ítéletével befejezett perében a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I.r. és II.r. alperesek részére együttesen 70.000 (Hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára, az adóhatóság felhívására 405.500 (Négyszázötezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes 2001. április 2-án vállalkozási szerződést kötött az I.r. alperessel - akinek a II.r. alperes a beltagja - a B., P. u. 316. hrsz. alatti ingatlanon nyolclakásos társasház bruttó 52.000.000 forint vállalkozói díjért 2001. augusztus 31-i befejezési határidőre történő felépítésére. A felek 2001. április 6-án egy újabb vállalkozási szerződést kötöttek, amelyben a felperes a 315. hrsz-ú nyolclakásos társasház felépítését is elvállalta ugyancsak bruttó 52.000.000 forint vállalkozói díjért 2001. szeptember 30-i befejezési határidővel. A felperes mindkét szerződésben napi 10.000 forint késedelmi kötbér megfizetését vállalta késedelmes teljesítése esetére. Az épületek kivitelezését a felperes megkezdte, azonban a szerződésekben kikötött határidők eredménytelenül, az építmények befejezése és átadása nélkül teltek el. A felperes a 2002. január 14-én készült jegyzőkönyvben nyilatkozatot tett, miszerint a munkálatokat három ütemben a külső befejező munkálatok elvégzésével 2002. február 28-ig elvégzi. Az I.r. alperes helyszíni felülvizsgálati tapasztalatai alapján február 6-án kelt levelében a mennyiségi és minőségi kifogásokról egy listát küldött a felperesnek, amelyben felhívta a figyelmét arra, hogy amennyiben a felsorolt munkák február 28-ig nem

készülnek el, úgy azokat más kivitelezővel végezteti el a felperes költségére. A felperes 2002. február 27-én kelt levelében jelezte az I.r. alperesnek, hogy a 316. hrsz-ú társasház kivitelezési munkálatai a műszaki átadás-átvételi állapotnak megfelelően elkészültek, ezért gondoskodjék az I.r. alperes a műszaki átadás-átvétel lebonyolításáról, egyben azt is kérte, hogy az épület külső befejezési, illetve tereprendezési munkálatainak határidejét 2002. március 15-20. napjáig hosszabbítsák meg. Az I.r. alperes 2002. február 28-án ismét helyszíni szemlét tartott, amely alapján az építési naplóba írt bejegyzéssel a kivitelezési munkákat felfüggesztette, és mennyiségi valamint minőségi hiányosságokra hivatkozva a készrejelentést elutasította, és felszólította a felperest mindkét épületnél a munkálatok március 20-i végső befejezésére. Az I.r. alperes 2002. március 27-én kelt levelével mindkét vállalkozási szerződést "felbontotta".

Az I.r. alperes a 316. hrsz-ú épület tekintetében 48.000.500 forintot, a 315. hrsz. vonatkozásában 46.000.000 forintot megfizetett a felperesnek, míg a felperes 3.500.000 forintról, valamint 5.000.000 forintról kiállított számláinak kifizetését megtagadta.

A felperes módosított keresetében 8.289.445 forint vállalkozói díj és járuléakai megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket, akik a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes a kereseti kérelemben megjelölt összeg erejéig beszámította a felperessel szemben fennálló követelését. Érvényesítette az el nem végzett, illetőleg hibásan elvégzett munkák más vállalkozóval való kijavításának költségét, a nem javítható tevékenység miatti minőségi kifogásból eredő árleszállítási igényét, kötbérkövetelést, az egyes lakások vevői részére kifizetett 610.000 forint, illetve 423.500 forint, valamint a D. Rt. számláján szereplő 243.822 forint, és a felperes által tőle megvásárolt 358.367 forint értékű építési anyag vételárát.

A bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint a szerződésekben kikötött vállalkozói díjból az I.r. alperes nem fizetett meg a felperesnek 9.500.000 forintot. A felperes azonban az általa el nem végzett munkákra figyelemmel vállalkozói díj igényét eleve 1.000.000 forinttal csökkentett összegben kívánta érvényesíteni, majd a per során az általa el nem végzett munkákra eső vállalkozói díj összegét 1.210.555 forintban jelölte meg. Az alperesi követelésből elismerte a D. Rt. 243.822 forintos és az építési anyagszámla 358.367 forintos összegét.

A bíróság a két épületre együttesen 2.962.000 forint értékcsökkenést, az el nem végzett munkák, valamint a teljesítési

hibák kijavításával felmerülő költségként 2.100.000 forintot, összesen 5.062.000 forintot állapított meg.

A bíróság nem fogadta el a felperes arra történt hivatkozását, hogy a szerződésekben kikötött teljesítési határidőket módosították, így az I.r. alperest megillető késedelmi kötbér összegét 3.860.000 forintban határozta meg.

A jogerős ítélet értelmében az I.r. alperest a felperes szavatossági felelőssége alapján 5.062.000 forint, míg kötbérfizetési kötelezettsége folytán 3.860.000 forint, összesen 8.922.000 forint illeti meg, amelyet a felperes követelésével szemben beszámíthat. A másodfokú bíróság szerint a felperes leszállított keresetének az általa is megjelölt két számla összeggel csökkentett része 7.687.256 forint, amely az általa már eleve érvényesíteni sem kívánt 1.000.000 forinttal megnövelve sem éri el a vele szemben az I.r. alperes által érvényesíthető ellenkövetelés összegét, ezért a másodfokú bíróság helybenhagyta a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet utalva arra, hogy a felperes fellebbezése akkor sem lenne eredményes, ha az elsőfokú bíróság által megállapított tényeket számos ponton támadó részében megalapozott lenne.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az alperesek 6.757.811 forint és járulékai megfizetésére történő kötelezését kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet 3. §-át, mivel szerinte az I.r. alperes vele szemben jótállási igényt egyáltalán nem, és szavatossági igényt is csak olyan körben és terjedelemben érvényesíthet, mint amilyen igényt és amilyen terjedelemben vele szemben a lakók érvényesítettek. Érvelése értelmében, ha a lakók nem érvényesítettek szavatossági igényt az I.r. alperessel szemben, akkor ő sem jogosult önálló igényt érvényesíteni vele szemben. Sérelmezte a 2.962.000 forint értékcsökkenés megállapítását, mivel szerinte az I.r. alperes nem bizonyította, hogy a tetőszerkezetnek, és a nyílászáróknak nem javítható hibái voltak. Szerinte a bíróság nem vette figyelembe, hogy az el nem végzett munkák miatt 1.210.555 forint megfizetését nem is kérte, ezért vitatta a kijavítás és az el nem végzett munkák vonatkozásában a két épületre összesen figyelembe vett 2.100.000 forintot.

Arra hivatkozva, hogy a felek a befejezési határidőt közös akarattal írásban módosították, sérelmezte a bíróság kötbérrel kapcsolatos álláspontját. Érvelése értelmében az I.r. alperes a módosítások során a kötbérigényét nem tartotta fenn, ezért az I.r. alperes ezen magatartását - szemben a jogerős ítélettel - csak úgy lehet értelmezni, hogy a vállalkozási szerződések módosítását a

befejezési határidő vonatkozásában az I.r. alperes elfogadta. Szerinte a bíróság tévesen hivatkozott a Ptk. 277. § (2) bekezdésére, és a 300. § (2) bekezdésére. Arra is hivatkozott, hogy az I.r. alperes a szerződéseket "felbontotta", amely elállásként értelmezendő, így a szerződések visszamenőleges hatállyal megszűntek, azaz az I.r. alperesnek is megszűnt a kötbérigénye. Szerinte az I.r. alperest csak 2002. március 20. napja utáni időre illetné meg késedelmi kötbér.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

Alaptalanul hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X.24.) MT rendelet 3. §-ának megsértésére, mivel a bíróság nem a Ptk. 248. §-a szerinti jótállás, hanem a Ptk. 305. § (1) bekezdése és a 306. § (3) bekezdése alapján ítélte részben alaposnak az I.r. alperes hibás teljesítésre alapított beszámítási igényét. A másodfokú bíróság a jogerős ítélet meghozatala során figyelmen kívül hagyta az I.r. alperes által a lakók részére kifizetett összegeket. Miután az I.r. alperes a felperessel szerződéses kapcsolatban állt, a bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy az I.r. alperes jogszerűen érvényesítette a felperessel szemben a felperes hibás teljesítése folytán az őt megillető szavatossági igényeket.

Alaptalanul sérelmezte a felperes a felülvizsgálati kérelmében a tetőszerkezet és a nyílászárók hibái miatt az értékcsökkenés megállapítását is.

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

Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az I.r. alperes felkérésére szakértői véleményt készítő S. T. szakvéleménye és tanúvallomása nem vehető figyelembe. A bírói gyakorlatnak megfelelően (BH 1992.270.) a bíróság a fél által beszerzett szakvéleményt a fél álláspontjaként veheti figyelembe. Az eljárás során nem merültek fel olyan adatok, amelyek arra utaltak volna, hogy S. T. "elfogulatlan tanúvallomást nem

tehetett". Dr. T. Zs. szakértő a 2006. november 28-án kelt iratában - a felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben - nem azt erősítette meg, hogy az S.-féle vélemény nem elfogadható, csupán azt az álláspontját fejtette ki, hogy S. T. magánszakértőként adhatott szakértői véleményt.

A külső nyílászárók és a tetőhéjalás hibáit R. P. igazságügyi szakértő is megállapította a bíróság kirendelése folytán készült szakértői véleményében, és a hibák fennálltát H. T. és K. Gy. tanúvallomása is alátámasztotta.

A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a másodfokú bíróság a felperest megillető vállalkozói díj megállapítása során figyelembe vette azt az összeget, amit a felperes az el nem végzett munkák miatt nem kért, ezért alaptalanul igényelte a felperes a felülvizsgálati kérelmében az el nem végzett munkák vonatkozásában a két épületre összesen 2.100.000 forintban megállapított összeg további csökkentését.

Jogszabálysértés nélkül állapította meg a bíróság az I.r. alperest megillető kötbérigény jogalapját és összegét is.

Megalapozottan jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes nem bizonyította, a befejezési határidő közös akarattal történt módosítását. A 2002. január 14-én kelt jegyzőkönyv csupán a felperes egyoldalú nyilatkozatát tartalmazza a lakások átadásának és a külső befejező munkák átadásának időpontja tekintetében. Ebben a körben a bíróság a Ptk. 277. § (2) bekezdésének és a 300. § (2) bekezdésének megsértése nélkül állapította meg a tényállást.

Tévesen hivatkozott a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az I.r. alperes 2002. március 27-én kelt levele elállásként értelmezendő, amelynek folytán az I.r. alperes kötbérigénye is megszűnt. Miután a szerződéskötés előtt fennálló helyzetet már nem lehetett visszaállítani a szerződések nem visszamenőleges hatállyal szűntek meg, így az I.r. alperes kötbérigénye sem szűnt meg.

A bírói gyakorlat értelmében a bizonyítás eredményének mérlegelésére vonatkozó jogszabályok megsértéséről csak akkor lehet szó, ha a bíróság által megállapított tényállás az iratok tartalmával ellentétes (iratellenes), illetőleg a bíróság a bizonyítékok egybevetése és összességükben való értékelése során okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó következtetésre jutott.

A bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményének mérlegelése alapján az említett hibáktól mentesen, és a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének eleget téve jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és jutott

arra a következtetésre, hogy a felperes a szerződésekben vállalt kötelezettségeit nem, illetve hiányosan teljesítette. A bíróság jogszabálysértés nélkül határozta meg a tetőszerkezet és nyílászárók hibái miatt az értékcsökkenés értékét, és az el nem végzett munkák tekintetében is jogszabálysértés nélkül végezte el a felek közötti elszámolást.

A bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a felek a befejezési határidőket közös akarattal nem módosították, ezért jogszabálysértés nélkül ítélte alaposnak az I.r. alperes kötbérigényét is. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének (az ún. felülmérlegelésnek) pedig nincs helye (BH 1999.44.).

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a felperest az alperesek javára felülvizsgálati eljárási költség fizetésére, és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése folytán a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték viselésére.

Budapest, 2007. december 13.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Kováts Rolandné s.k. bíró

A kiadmány hitelül: