

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Orosz Mónika ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Bokor Adrienn Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen vállalkozói díj megfizetése iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. január 28. napján kelt 16.P.24.837/2010/56. számú ítélete ellen a felperes részéről 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 2.032.663 (kétfmillió-harminckétezer-hatszázhatvanhárom) Ft tőkét és ezen összeg után 2010. november 24. napjától a kifizetés napjáig járó évi 10 % kamatot. A felperes által az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak fizetendő perköltség összegét 138.620 (százharmincnyolcezer-hatszázhusz) Ft-ra, az illetékes adóhatóság felhívására az államnak fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 456.900 (négyezerhatvenc-hatszáz) Ft-ra leszállítja. Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak a bíróság gazdasági hivatalának külön felhívására 578.151 (ötszázhetvennyolcezer-százötvenegy) Ft állam által előlegezett szakértői díjat. 153.686 (százötvenháromezer-hatszáznyolcvanhat) Ft állam által előlegezett költséget az állam visel. Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 121.400 (százhuszonegyezer-négyszáz) Ft feljegyzett kereseti illetéket. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 16.600 (tizenhatézer-hatszáz) Ft ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, valamint az államnak külön felhívásra az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékből 217.400 (kétszáztizenezer-négyszáz) Ft-ot. Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra a le nem rótt fellebbezési illetékből 164.000 (százhatvannégyezer) Ft-ot.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

1.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 4.767.436 Ft, valamint ezen összeg után 2008. december 19. napjától havi 10 % késedelmi kamat megfizetésére vállalkozói díj, illetőleg pótmunkadíj címén, az alperesekkel mint megrendelőkkel kötött építési szerződés alapján. Előadta, hogy a megállapodásban foglaltakat teljesítette és pótmunkát is végzett az alábbiak szerint. (A tételek számozása a keresetlevél F/2 mellékletében foglaltakhoz igazodik azzal, hogy kimaradtak a fenntartott kereset tárgyát már nem képező tételek.)

1. Az árajánlattól eltérő tetőcserep vásárlása és beépítése: 200.000 Ft.
2. A megrendelők utólagos igényének megfelelően az alap újraszigetelése; draincsöves vízelvezető rendszer és vízülepítő akna kiépítése; a pince belső gipszkartonozása, festése: 394.000 Ft.

4. Dryvit szigetelés: 90.000 Ft.
5. A hajópadló anyagának az árajánlat által nem tartalmazott költsége: 70.000 Ft.
6. Szikkasztó- és vízóra akna építése: 267.000 Ft. 8. Az eredeti tervekben szereplő csempeburkolattal szemben a fürdőben és a nappaliban kőburkolat készítése: 136.553 Ft. (Ezt az elsőfokú ítélet tévesen tartalmazza 168.000 Ft-os tételként.)
10. Járda és a kocsifeljáró készítése: 60.000 Ft.
11. A tervben szereplő nyolc külső lépcső helyett tizenkettő fokos lépcső készítése: 95.000 Ft.
12. A megrendelők utólagosan kandallót terveztek, ezért a kémény bélelése és átvetése: 115.000 Ft.
13. A sít elszállítása: 60.000 Ft.
14. A konyhába elszívó beépítése: 15.000 Ft.

2.

Az alperesek a keresetet 182.565 Ft erejéig elismerték, ezt meghaladóan kérték annak elutasítását.

2.1

Az alperesek előadták, hogy a felperes a munka egy részét nem végezte el. Ezen munkákat a kirendelt szakértő szakvéleménye alapján kérték elszámolni az alábbiak szerint (a hiányzó 8. tétel tekintetében az ellenkérelmüket nem tartották fenn):

1. Galériakorlát: 30.000 Ft.
2. Galériapadló: 17.000 Ft.
3. Galéria fal: 80.000 Ft.
4. 11 db kerítésoszlop: 11.000 Ft.
5. Pince vaslépcső: 100.000 Ft.
6. Pincelépcső: 42.000 Ft.
7. Üvegtégla: 13.400 Ft.
8. -
9. A befejezetlen munkák 5 %-nak megfelelő ellenértéke 824.000 Ft.

A fentieket meghaladóan a tetőterasz megépítésének elmaradása miatt 440.000 Ft, a víz- és gáztervrajz elkészíttetésének elmaradása miatt 40.000 Ft elszámolását kérték.

2.2.

Az alperesek a felperes által megjelölt pótmunkák tekintetében Simor István igazságügyi szakértő szakvéleményét elfogadva (42. sorszámu előkészítő irat)

az 1. tételt teljes egészében vitatták;

a 2. tételnél a pince vakolására 120.000 Ft helyett összesen 60.000 Ft-ot fogadtak el, figyelemmel arra, hogy a felperes ezt az összeget jelölte meg a kivitelezése során (9/A/5.);

a 4. tételt nem vitatták;

az 5. tételt vitatták, állították, hogy az a szerződés tartalmát képezte, az árajánlatban szerepelt;

a 6. tétel vonatkozásában elfogadták a szakértő által meghatározott 267.000 Ft-ot,;

a 8. tételnél a 64.000 Ft-os szakértő által megállapított összeget álláspontjuk szerint csak 24.003 Ft-tal kell növelni;

a 10. tételt 60.000 Ft erejéig elismerték;

a 11. tételt teljes egészében vitatták hivatkozva arra, hogy szerepelt a terveken. A felperes ezt csak utólagosan észlelte, ezért nem öntötte ki a lépcső alapját a ház alapjával egyidejűleg. A betonlépcsőhöz tartozó fa anyagának díjáról nem állapítható meg, hogy szerepel-e a szerződés mellékletét képező árajánlatban. A lépcső minősége ugyanakkor a szakvélemény alapján kifogásolható, így mindenképpen szükséges a szakértő által rögzített 15 %-os értékcsökkenés megállapítása;

állították a 12. tétel tekintetében, hogy a tervtől való eltérés miatt volt szükséges;
a sittszállítást (13. tétel) pedig nem rendelték meg;
a 14. tétel tekintetében mind a jogalapot, mind az összecszerűséget vitatták azzal, hogy minőségi kifogás is felmerült, amit a szakértő alátámasztott.

2.3.

Az alperesek beszámítási kifogást terjesztettek elő továbbá hibás teljesítésre hivatkozással, ezt meghaladóan 2.770.000 Ft késedelmi kötbér iránti igényt érvényesítettek és kérték a kéményseprő kiszállása okán felmerült 37.250 Ft beszámítását is.

A hibás kivitelezés miatt a szakvélemény alapján a következő tételeket jelölték meg:

1. Nyílászárók: 125.000 Ft.
2. Festés: 25.152 Ft.
3. Padló: 659.000 Ft.
4. Falazat: 155.250 Ft.
5. Tetőfelület hőszigetelése 10 cm: 66.600 Ft.
6. Hőtükör fólia ferde tetőn: 12.765 Ft.
7. Hajópadló burkolat ferde tetőn: 277.500 Ft.
8. Fólia a födémen: 6.700 Ft.
9. Hajópadló a födémen: 250.000 Ft.

3.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 239.000 Ft perköltséget, valamint az illetékes adóhatóság külön felhívására az államnak 578.300 Ft eljárási illetéket.

3.1.

Tényként állapította meg, hogy a felperes mint vállalkozó és az alperesek mint megrendelők között 2007. szeptember 24-én építési szerződés jött létre. Ennek értelmében a felperes egy ikerház-fél építési-, szerelési munkáinak a kivitelezését vállalta ifj. **O. G.** által készített kiviteli tervdokumentáció alapján. A munkák megkezdésének időpontját 2007. október 15-ében jelölték meg azzal, hogy az átadás az építés kezdetétől számított 22. héten van. Rögzítették, hogy a szerződés tartalmát jelentő munkákat a tervezői műleírás és a kiviteli tervek adják. Pótmunkák elvégzésére csak írásban rögzített szerződésmódosítás alapján kerülhet sor. A munkák ellenértékét 16.475.010 Ft + áfa összegben határozták meg azzal, hogy a végszámla szerinti vállalkozói díjat a megrendelő banki átutalással 7 napon belül teljesíti. A vállalkozó jogosult részszámla kiállítására, melynek ellenértékét 7 napon belül fizeti meg a megrendelő. A vállalkozó teljesítésének határidején belül az építés egyes részeinek átadását és azok határidejét a szerződés mellékletében határozták meg. Az alperesek késedelem esetén havi 10 % késedelmi kamat fizetését vállalták, a szerződés aláírásakor pedig 4.878.000 Ft + áfa díjelőleget teljesítettek. Megállapodtak abban is, hogy a vállalkozót a 2. számú melléklet szerinti építési ütemtervtől való eltérés esetében 10.000 Ft + áfa/nap késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli. A szerződés 1. számú melléklete az árajánlat, a 2. számú melléklete az építkezési ütemterv volt.

A perbeli ingatlan egy kétlakásos, szinteltolós családi ház egyik lakása. A pinceszintre tervezett garázs és kazánház helyett készült helyiség az utcai szinten van, az egész épületrész a tervezettnél magasabbra került, így a lakószintet a tervezettnél több fokú lépcsőn lehet megközelíteni. A nappali szoba a hátsó kerttel egy szintben lett volna, az épület kb. 1 méterrel van magasabban a hátsó kerti terepszintnél, a nappalihoz kapcsolódó terasz ezért faoszlopokon áll. A ház nem a tervek szerinti

helyen készült el. A kitűzést a felperes végezte. Az oldalkert ennek következtében nagyobb lett, a szomszédtól meg kellett vásárolni egy telekrészt, hogy a teljes kétlakásos lakóépület szabályosan elhelyezhető legyen a telken. A magassági kitűzés is hibás.

Az eredeti költségvetésben vállalt munkákhoz képest a felperes a következőket nem végezte el:

1. Galériakorlát: 30.000 Ft.
 2. Galériapadló: 17.000 Ft.
 3. Galériefal: 80.000 Ft.
 4. 11 db kerítésoszlop: 11.000 Ft.
 5. Pince vaslépcső: 100.000 Ft.
 6. Pincelépcső: 42.000 Ft.
 7. Üvegtégla: 13.400 Ft.
 8. -
 9. A befejezetlen munkák 5 %-nak megfelelő ellenértéke 824.000 Ft.
- A fentiek együttes értéke 1.117.400 (helyesen: 1.577.967) Ft.

A következő munkanemek nem I. osztályú minőségben készültek. II. osztályú kivitelezés esetén 8 %-os, a III. osztályú kivitelezés esetén 15 %-os levonással számolva az alábbi összegek állapíthatók meg.

1. Nyílászárók: 125.000 Ft.
 2. Festés: 25.152 Ft.
 3. Padló: 659.000 Ft.
 4. Falazat: 155.250 Ft.
 5. Tetőfelület hőszigetelése 10 cm: 66.600 Ft.
 6. Hőtükör fólia ferde tetőn: 12.765 Ft.
 7. Hajópadló burkolat ferde tetőn: 277.500 Ft.
 8. Fólia a földemen: 6.700 Ft.
 9. Hajópadló a földemen: 250.000 Ft.
- Mindez együttesen 1.578.657 Ft.

A családi ház faanyagú, külső oldalának festése, illetőleg a nyílászárók keretének a festése leperreg. A nyílászárók keretei a zöld szín előtt más színűre nem voltak lefestve. A nem vizes helyiségek padlóburkolatának rögzítő szögelése nem szakszerű, nem esztétikus, balesetveszélyes, a lakkozás kopik. A padló vízszigetelő rétegét nem védi aljzatbeton, a padlóréteg rendszer nem a tervek és nem az általános gyakorlat szerint készült, a javítása aránytalanul nagy munkával járna. A tetőhéjalás rétegrendje sem egyezik meg az engedélyezési tervben szereplő rétegrenddel. A héjazat alatt csak ellenléccel rögzített tetőfólia van, elmaradt a szarufák közötti hőszigetelés, a párazáró réteg beépítése és a hajópadló burkolat beépítése. A felperes a felső hőszigetelést a vízszintes síkú mennyezetre helyezte el. A hőszigetelés leterítése szakszerűtlen volt.

A felperes által elvégzett pótmunkák értéke az alábbiak szerint állapítható meg: 394.000 Ft (2. tétel) + 90.000 Ft (4. tétel) + 267.000 Ft (6. tétel) + 168.000 Ft (8. tétel) + 60.000 Ft (10. tétel) = 979.000 Ft.

Az alperesek kívánságának megfelelően az eredeti árajánlatban szereplő mázas tangó cserép helyett drágább és jobb minőségű cserép került felrakásra (1. tétel).

A pince gipszkartonozására vonatkozó utólagos igény miatt újra kellett szigetelni az alapot, el kellett végezni a belső gipszkartonozást és festést a pincében, valamint a külső dryvit szigetelést is. Ennek díjazását a felek előre nem egyeztették (2. és 4. tétel).

A felperes a nyílászárókat csak egyszer festette le (3. tétel).

Mivel kulcsrakész ház kivitelezését vállalta, a hajópadló munkadíja és anyagköltsége is szerepelt az árajánlatban, azaz a költségvetés része volt (5. tétel).

A kútgyűrűkből megépített szikkasztó akna, valamint a zsaluköből megépített vízórárt tartalmazó akna nem képezte az árajánlat részét, utólagos igényként merült fel. A szikkasztó akna ára 130.250 Ft, míg a vízórárt tartalmazó akna ára 136.750 Ft (6. tétel).

A fürdőszobai faburkolat szerepelt a felperesi ajánlatban (7. tétel).

A fürdőszobába tervezett csempe helyett az alperesek kérésére kőburkolat készült, hasonlóképpen a nappalihoz. Ennek költsége összesen 168.500 Ft (8. tétel).

Egy ablak helyére a felperes az alperesek kérésére üvegtéglát épített be. A kettő közötti értékkülönbözöt 13.400 Ft, ez az összeg az el nem készült tételek között került levonásra (9. tétel).

A járda és a kocsifeljáró a költségvetésben nem szerepel, amit a felperes készített, repedezett állapotú, arra lehet következtetni, hogy nem került beépítésre betonacél térháló. A hibák figyelembe vételével 60.000 Ft munka- és anyagköltség számítható fel (10. tétel).

A tervben szereplő nyolc külső lépcső helyett a felperes 12 fokos lépcsőt készített, a kivitelezés azonban szakszerűtlen, az alapozás hibás. A lépcső megsüllyedt, elvált a faltól. Mivel eredetileg a lépcső elkészítése szerepelt a tervben, pótmunkaként nem számolható el (11. tétel).

A kéménykürtő mérete nem az engedélyezési tervek szerint készült, emiatt csak kisebb teljesítményű kályha működtetésére alkalmas, kályha azonban nincs a kéménybe bekötve. A tervtől való eltérés miatt vált szükségessé a kémény kibélelése, valamint a kéményseprők által történő átvetése. A kéményseprők kétszeri kiszállásának díját az alperesek fizették, ami összesen 37.250 Ft volt. A kémény kibélelése és átvetése tehát nem alperesi igényre történt, hanem a felperes szakmai hibája miatt (12. tétel).

A sittszállítás nem képezte az árajánlat, így a szerződés tárgyát, ennek ellenére a felperes a sittet elszállította, ezért pluszköltséget nem igényelhet (13. tétel).

A konyhai elszívó beépítésének költsége nem szerepelt az árajánlatban, ezt az alperesek kérésére végezte el a felperes. A beépítés azonban szakszerűtlenül történt, befejezetlen, az annak során keletkezett sérülések nincsenek kijavítva, ezért ezzel kapcsolatos többletköltség nem számolható el (14. tétel).

3.2.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 402. §-ának (1) bekezdésére utalással megállapította, hogy a felek között átalánydíjas építési szerződés jött létre, amely szerint a vállalkozói díj összege 16.475.010 Ft volt. Nem vitásan az alperesek részéről összesen 12.156.710 Ft vállalkozói díj teljesítése állapítható meg. A felperes az alperesek fenntartott nyilatkozatában megjelölt munkák elvégzésének a hiányát elismerte, kizárólag a szakértő által megállapított 5 %-os értékcsökkenést vitatta. Az elsőfokú bíróság Simor István igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakat azonban elfogadta. Rögzítette, hogy a szakértő becsléssel állapította meg a befejezetlen munkák értékét, és nem merült fel aggálya az összeg, illetve a számítási mód vonatkozásában. Ennek megfelelően az el nem végzett munkák értéke nettó 1.117.400 Ft. Az alperesek a mennyiségi levonás körében a terasztető más által történt elkészítését 440.000 Ft összegben, valamint a víz- és gáztervrajz értékét 40.000 Ft összegben kétséget kizáróan nem igazolták. A hibás teljesítésre vonatkozó hivatkozásukat az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése, illetőleg 306. §-a alapján vizsgálta. Az alperesek tételesen megjelölték, hogy mely hibák miatt kérnek árleszállítást, ezek közül a felperes elismerte a hibás teljesítés tényét a nyílászárók, a festés, a padló tekintetében és ezek értékét is túlnyomó részt elfogadta. A szakvélemény, illetőleg a kiegészítő szakvélemény alapján volt megállapítható a hibás teljesítés ténye és értéke, összesen 1.578.657 Ft-ban. Az elsőfokú bíróság azoknál a munkanemeknél, amelyek nem készültek el, „mennyiségi levonást”, azoknál a munkanemeknél, amelyek nem

osztályú minőségben készültek el, minőségi levonást alkalmazott. A fennmaradó vállalkozói díjtartozásból, azaz 4.318.300 Ft-ból 1.117.400 Ft (mennyiségi), valamint 1.578.657 Ft (minőségi) levonás alapján a fennmaradó díjtartozás 2.696.057 Ft (helyesen 1.622.243 Ft).

Az 1.803.500 Ft pótmunka iránti igény tekintetében az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 403. §-ának (4) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, hogy az átalányáron megkötött szerződésre tekintettel csupán a tételesen bizonyított pótmunkák ellenértékére tarthat jogos igényt a felperes. Pótmunkának az utólag megrendelt, a tervmódosítás folytán felmerült, műszaki szükségességből elvégzett munka minősül, amelyet nem tartalmaz a felek szerződése, hanem a szerződéskötés utáni megrendelői igény alapján került elvégzésre. Ezzel szemben a többletmunka a tervdokumentáció valamely részében már eredetileg is szereplő, de a vállalkozói díj számítása során nem, vagy nem kellő mértékben előírányzott munkatételt jelenti. A vállalkozói kötelezettség műszaki tartalmát a szerződés részét képező terv határozza meg. Az építési szerződés 9. pontjában írtakkal ellentétben az írásbeli szerződés módosítására egyetlen alkalommal sem került sor. A felek egyező előadása alapján azonban meg lehetett állapítani, hogy az alperesek utólagosan felmerült igényei miatt pótmunkának tekinthető a pince gipszkartonozása, vakolása a gipszkarton előtt, a dryvit külső szigetelés, a két akna megépítése, a kőburkolatok felrakása, valamint a járda és a kocsifeljáró megépítése. A szakértő megállapította, hogy a felperes által megjelölt értékhez képest mekkora csökkentés indokolt. Ilyen csökkentést nem tartott szükségesnek a pince gipszkartonozása és vakolása, a dryvit külső szigetelés tekintetében, ezért itt a felperes által megjelölt összeg elfogadható. A két akna értéke a kiegészítő szakvélemény alapján állapítható meg, a járda és a kocsifeljáró tekintetében figyelembe kell venni a szakértő által alkalmazott értékcsökkentést. A kőburkolatok vonatkozásában a felperesi számítási mód elfogadható. A fürdőszobába eredetileg csempét terveztek, így csak a különbség vehető figyelembe, míg a nappaliban elkészült kőburkolat teljes költségvonzata elszámolható.

Többletmunkának minősül a cseréppel kapcsolatos igény tekintettel arra, hogy annak mind a munkadíja, mind az anyagköltsége szerepelt az árajánlatban, és a felperes ezen az áron köteles a munkát elvégezni. Az eltérő minőségű cserép beszerzésének költségtöbblete az ő kockázata volt. Többletmunkának minősül az is, hogy nyolc lépcsőfok helyett többet kellett megépítenie, mert erre egyértelműen a felperes hibája okán került sor. A felperes nem igazolta, hogy a nyílászárókat két színre festette le, és ezt a szakvélemény sem támasztotta alá. A hajópadló vonatkozásában mind a munkadíjat, mind az anyagköltséget tartalmazta az árajánlat, de annak beépítése egyébként sem minősülne pótmunkának, hiszen a felperes kulcsrakész ház megépítését vállalta, amennyiben ez a tétel a költségvetésből kimaradt, a többletmunka fogalmi körébe tartozik. A faburkolattal kapcsolatos díj az árajánlatban szerepel. Az üvegtégla berakása az ablak helyett olcsóbb megoldás volt. A kémény bélelésével és átvételével kapcsolatos költségek szintén a felperes hibája miatt merültek fel, mert kisebbre építette meg a kéményt és ezért vált szükségessé a bélelés, illetőleg az átvétel. Nem került igazolásra a perben, hogy a szállítás az alperesek megrendelték volna, ezért ez a követelés is megalapozatlan. A konyhai elszívó alperesi kérésre készült, azonban befejezetlen maradt, a kivitelezés szakszerűtlen volt és hibás, a hibát a felperes nem javította ki, ezért nem igényelhet többletköltséget. Mindezekre tekintettel a pótmunka ellenértéke 979.000 Ft.

Az alperesek vállalkozói díj tartozásához (1.622.243 Ft) hozzászámítva a pótmunka ellenértékét (979.000 Ft), a tartozás összege 2.601.243 Ft.

Az alperesek a vállalkozói díjigénnyel szemben kötbér jogcímén 2.770.000 Ft, kéményseprő kiszállása okán pedig 37.250 Ft beszámítását kérték, amelyre a régi Ptk. 296. §-a alapján van lehetőség. A régi Ptk. 246. §-ának (1) bekezdése és az építési szerződés 20. pontja alapján vizsgálva

a beszámítás akkor lehet megalapozott, ha a felperes nem szerződésszerűen teljesít, és a késedelmes teljesítésért vétkes, azaz a teljesítés érdekében nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az adott esetben megállapítható, hogy a felek az építési szerződésben írtakhoz képest a kezdetektől eltértek az alperesek fizetési kötelezettsége tekintetében, hiszen több részletben összesen 12.156.710 Ft előleget fizettek meg. A teljesítéssel először a felperes esett késedelembe, mert 2008. május 14-én, az utolsó utaláskor a szerződésben vállalt 22 héthez képest már 4 hét csúszásban volt. Ezt követően tagadták meg a további kifizetéseket az alperesek. A felperes a szerződésben írtakhoz képest a végszámlát nem állította ki és 22 héten belül a munkát nem fejezte be. 2008. december 18-án jelentette készre az építkezést, de befejezetlen állapotot hagyott maga után. Mindez 277 napos késedelmet jelent. A tanúk (**H. T. , N. I., O. G.**) nem támasztották alá a felperesnek azt az állítását, hogy járhatatlan út vagy időjárási viszonyok miatt állt, vagy csúszott volna az építkezés. Az építési naplóba utólagosan kerültek be több helyen különböző időpontok megjelölésével bejegyzések az időjárásra és az ingatlan megközelítésére vonatkozóan, ezért ezeket nem lehet figyelembe venni. A felperes által csatolt meteorológiai kimutatás sem bír önmagában bizonyító erővel, mert azt kellett volna igazolnia, hogy a késedelmes teljesítés neki nem róható fel, illetőleg az időjárási- és terepviszonyok miatt nem tudott semmilyen munkát végezni az építkezésen. Mindezek alapján megállapítható, hogy a kötbérfelelőssége fennáll. Ez a szerződés szerinti 10.000 Ft/nap összeggel számítva 2.770.000 Ft. A kéményseprő díjjal együtt 2.807.250 Ft erejéig a beszámítási igény megalapozott, ezért a kereset nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt eljárási illeték, ezen túlmenően pedig az indokolás szerint az állam által előlegezett szakértő költség, azaz 731.837 Ft megfizetésére.

4.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak megváltoztatását és az alperesek egyetemleges kötelezését 4.767.436 Ft és ezen összeg után 2008. december 19. napjától az építési szerződés 19. pontjában rögzített mértékű késedelmi kamat megfizetésére, másodlagosan pedig a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján annak hatályon kívül helyezését.

Elsődlegesen az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást vitatta. Kifejtette, hogy a felek több pontban is eltértek szóbeli megegyezés alapján az írásba foglalt építési szerződéstől. A munkaterület átadása 2007. október 15. napjához képest 2007. november 5. napján történt meg, de a régi Ptk. 396. §-ának (1) bekezdésében foglalt kötelezettségük ellenére az alperesek még ezt követően sem biztosították a munka végzéséhez szükséges feltételeket. Nem gondoskodtak áramról és vízről, és út sem vezetett az építési területre. Ilyen módon a régi Ptk. 302. §-ának b) pontja értelmében már a teljesítési határidő megkezdésekor késedelembe estek. A munka megkezdéséhez az áramot aggregátorral termelte, a vizet pedig teherautóval próbálta biztosítani. Út hiányában saját költségen követ rendelt és szórattott le. A II. rendű alperes perbeli nyilatkozatai, **O. G. , D. T. , F. T. és H. T.** tanúvallomása, illetőleg a szakértői vélemény alapján megállapítható, hogy az időjárás, illetőleg a járható út hiánya késleltette az építkezést. Az alperesek által nem vitatott meteorológiai jelentés, valamint az építési napló alapján igazolt azon napok száma, amelyek alkalmával a munkaterületet az esős idő vagy a felázott talaj miatt nem lehetett megközelíteni, ezt azonban az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe. Ahogy azt sem, hogy az építési szerződés 20. pontja szerint a késedelembe az időjárási körülmények miatt munkában nem tölthető idő nem számítható be. Nem értékelte továbbá, hogy a munkaterület munkavégzésre alkalmas állapotban történő rendelkezésre bocsátása és fenntartása alperesi kötelezettség lett volna. Ezt meghaladóan a beköltözés időpontját követően megakadályozták a teljesítést, így innentől kezdődően nem állapítható meg a késedelem. Több

hónapig tartó próbálkozás ellenére sem sikerült ugyanis a lakásba bejutni és a fennmaradó apróbb munkákat elvégezni, amire a II. rendű alperes perbeli nyilatkozata is utalt.

Az írásbeli szerződéstől eltérő módon állapodtak meg szóban a fizetés vonatkozásában. Az alperesek egyes munkafázisokra vonatkozóan előre fizették meg azok költségét. A késedelemre, a teljesítés minőségére első alkalommal csak az utolsó fizetést követően egy hónappal, június 11-én tettek megjegyzést az alperesek, akkor is hivatkozva a csapadékos időjárás miatti akadályoztatásra. Ilyen módon a fizetési elmaradásuk késedelemként értékelendő. Hosszú ideig azt ígérték, hogy ha a használatbavételi engedély megvan, könnyebben kapnak hitelt, megkapják a szocpolt, és erre tekintettel végezte tovább a munkát a kifizetés hiányában is. A felperes utalt a II. rendű alperesnek az ezzel kapcsolatos és a keresetlevélhez csatolt leveleire.

Az el nem készült munka vonatkozásában azt állította, hogy az 1-7. pontban rögzített tételek már nem képezték a „kereseti kérelem” tárgyát. Kifogásolta, hogy a szakértő sem a szakvéleményében, sem a meghallgatása alkalmával nem adott magyarázatot arra, hogy az 5 %-os átalányérték levonása mire terjedt ki. Ezt nem indokolta meg az elsőfokú bíróság, és az alperesek sem dolgozták ki pontosan azon munkálatokat, amelyeket nem végzett el. A szakértő abszolút becslésnek minősítette az általa meghatározott értéket és nem tudott nyilatkozni arra, hogy pontosan mely tételekből áll össze. Nem tudott olyan hiányosságot felsorolni, amelyet a szakvélemény egyéb pontjaiban levonásként nem eszközölt. Az alperesek hiányolt szegőlécek, illetőleg küszöb pedig nem szerepel az árajánlatban.

A minőségi kifogással érintett tételekből az 1. és a 2. pontra a „kereseti kérelem” nem terjed ki. A 3. pontban szereplő hajópadló teljes költsége 459.000 Ft volt, eltúlzott ezért a levont 659.000 Ft. Az összeg megállapításánál a szerződés 1. számú mellékletét, illetőleg a pótmunka kimutatást is értékelni kellett volna és az alperesek mintegy hat éve használják újrafestés vagy csere nélkül a padlót. A 4. pontban szereplő falazat szerkezetét a szakértő nem vizsgálta, alperesi előadásra hivatkozott, holott még az építkezés folyamán kicserélte a kifogásolt gerendákat. Az elsőfokú ítélet nem is tartalmaz indokolást ebben a körben. Az 5., 6. és 8. pontban foglaltakra nem terjed ki a módosított „kereseti kérelem”. A 7. és 9. pontban megjelölt hajópadló az alperesek kifejezett kérésére nem került beépítésre. A szerződés 1. számú mellékletében foglalt ár a padlástér burkolását nem is tartalmazza, a szakértő a szerződés mellékletét nem, csak az engedélyezési tervet vizsgálta. Az alperesek a hibás teljesítéssel kapcsolatosan semmiféle igényt nem érvényesítettek, továbbá a fa és fa alapanyagú burkoló elemek kötelező alkalmassági ideje 5 év és ez már eltelt.

Az építési szerződést nem műszaki tervre való utalással, hanem a szerződés 1. számú mellékletében foglalt munkálatok tételes elszámolás szerinti elvégzésével, mint műszaki tartalommal kötötték meg és nem kulcsrakész ház kivitelezését vállalta. Az elsőfokú bíróság nem a módosított kereseti kérelmről foglalt állást a pótmunkák körében. Ez nem tartalmazta már a 3-as, a 7-es és a 9-es tételeket, vagyis a nyílászárók festése, a fürdőszobai faburkolat és az ablak helyetti üvegtégla beépítés alapján a korábban előterjesztett igényeket. A tetőcserépre vonatkozóan a tervben szereplő és az alperesek által utólagosan megrendelt cserép közötti árkülönbözetet kérte, és ez az igénye pótmunka elszámolásának minősül, hiszen a szerződéskötés után felmerült új megrendelésről van szó. A szakértő kérése ellenére nem határozta meg az árajánlatban szereplő és a felrakott cserép közötti különbséti értéket, az alperesnek kellett volna bizonyítani, hogy a két cserép között nem volt árkülönbözet. A kőburkolat vonatkozásában az elsőfokú bíróság az eredeti kereseti kérelemben foglaltak szerint döntött, holott e tárgyban a keresetét leszállította 136.553 Ft-ra. Az elkészült lépcső tekintetében szintén az árajánlatban szereplő munkák elvégzését vállalta. A pótkémény méretének csökkentése az alperesek kérésére történt. Utólagos igény volt a kandalló, ezért volt szükséges a

pótmunka (béléscsovezés). A sittszállítás tekintetében életszerűtlen, hogy költség felszámítása nélkül vállalta és végezte volna el.

A fentiek alapján a felperes az alábbiak szerint határozta meg a kereseti kérelmét nettó összegekkel számolva: szerződés szerinti vállalkozói díj 16.475.010 Ft + a pótmunkák ellenértéke 1.803.500 Ft = 18.278.510 Ft. Ebből az alperesek megfizettek 11.756.710 Ft-ot, a tartozás összege ezért 6.521.800 Ft. Az elismerésére, beszámítására tekintettel levonandó 400.000 Ft + 1.354.364 Ft, a fennmaradó tartozás tőkeösszege ezért 4.767.436 Ft. A keresete összecszerúsége tekintetében az elsőfokú eljárásban 55. sorszám alatt elfekvő jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatára utalt, mely szerint valamennyi tétel vonatkozásában elévült az áfa fizetési kötelezettsége, ezért az áfa mértékével a keresetét leszállította. Fenntartotta továbbá a korábbi beadványaiban foglaltakat, különösen az összefoglaló előkészítő iratában kifejtetteket.

5.

Az alperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

6.

A fellebbezés részben magalapozott.

A fellebbezés a Pp. 252. §-ának (3) bekezdésére hivatkozással az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult. Az ítélet tábla azonban a bizonyítás nagy terjedelmű, vagy teljes megismétlését, illetőleg kiegészítését a későbbiekben kifejtettek miatt nem tartotta szükségesnek, ezért az elsőfokú ítéletet érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból mellőzi az épület helyének kitűzésével, a nyílászárók kétszeres festésével, a fürdőszobai faburkolattal és a felperes áfafizetési kötelezettségével kapcsolatos részeket, mert ezekre nem terjedt ki a fenntartott kereset, illetve az ellenkérelem. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással és az érdemi döntéssel az ítélet tábla csak részben értett egyet az alábbi indokok alapján.

6.1.

A per tárgya a felek között létrejött szerződésből eredő elszámolás volt. A felperes vállalkozói díj, illetőleg pótmunka díj iránt terjesztette elő a keresetet. Az alperesek vitatták a szerződés teljesítését, egyes munkák pótmunka jellegét, továbbá hibás teljesítésre és felperesi késedelemre hivatkoztak. A fentiekre tekintettel elsődlegesen azt kellett tisztázni a perben, hogy mi volt a felek között létrejött szerződés tárgya, a felek mire vállaltak kötelezettséget, hogyan határozták meg a vállalkozói díjat, továbbá miként és mikor szűnt meg közöttük a szerződés.

6.1.1.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között a régi Ptk. 402. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint építési szerződés jött létre. Idézte az írásba foglalt megállapodás 1., 9. és 22. pontját, amely a szerződés tárgyára vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. Az 1. pont szerint a felperes a munkák kivitelezését az ifj. **O. G.** által készített kiviteli tervdokumentáció alapján vállalta, a 9. pont értelmében a szerződés tartalmát jelentő munkákat a tervezői műleírás és a kiviteli tervek adják, míg a 22. pont alapján a szerződés és annak mellékletei (kiviteli tervek, műszaki leírás, költségvetés, megvalósulási és pénzügyi ütemterv, hatósági engedélyek, stb.) együttesen tartalmazzák a felek megállapodását. Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes „kulcsrakész” állapot létrehozását vállalta, ugyanakkor egyes tételek esetében a szerződés

mellékletét képező árajánlathoz képest vizsgálta az egyes munkák pótmunka jellegét. A fentiek alapján - figyelemmel arra, hogy a szerződésnek kizárólag az árajánlat, illetőleg az építkezési ütemterv képezte a mellékletét, kiviteli terv pedig egyáltalán nem készült - az elsőfokú ítélet nem tartalmaz egyértelmű állásfoglalást abban a körben, hogy a felperes az engedélyezési terv szerinti eredmény létrehozását, vagy a szerződés mellékletét képező árajánlatnak megfelelő munkák elvégzését vállalta-e. A felek előadásai is ellentmondásosak ebben a körben. Az alperes úgy nyilatkozott, hogy felperes az engedélyezési terv szerinti munkák elvégzését vállalta (Pf.3. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal), míg a felperes az árajánlatban foglaltakat tartotta irányadónak. Az ítélet tábla álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy a felperes a szerződés értelmében az árajánlatban feltüntetett munkák elvégzését vállalta, és az árajánlat nem egyezik teljes egészében az engedélyezési tervben foglaltakkal. Ezt támasztja alá, hogy az írásba foglalt szerződésnek az árajánlat képezte csak a mellékletét, ennek megfelelő a vállalkozói díj összege, kiviteli terv nem készült, az engedélyezési tervre pedig nem utaltak a felek. Az alperesek az eljárás során nem kifogásolták továbbá, hogy a tervben szereplő egyes munkák nem készültek el, például a hajópadló beépítése a földemen és a ferde tetőn.

6.1.2.

A vállalkozói díj jellege vonatkozásában az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felek a vállalkozói díjat egy összegben, átalánydíj formájában határozták meg. A felek előadása ebben a körben is ellentmondásos volt. A felperes az elsőfokú eljárásban azt az álláspontot képviselte, hogy fix díjas volt a megállapodás (például 12. sorszámú előkészítő irat 2. oldal, felperesi ügyvezető előadása 18. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal). Ezzel szemben a másodfokú eljárásban azt adta elő, hogy nem átalányárban, hanem tételes elszámolásban állapodtak meg (Pf.3. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal). Az alperes az elsőfokú eljárásban azt az álláspontot képviselte, hogy nem átalánydíjas szerződést kötöttek, hanem utólagos tételes elszámolásban egyeztek meg (42. sorszámú előkészítő irat 6. oldal), míg a másodfokú eljárásban azt adta elő, hogy a felperes az engedélyezési terv szerinti munkák elvégzését vállalta átalányáron (Pf.3. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal). Az ellentmondások feloldásakor abból kellett kiindulni, hogy amennyiben utólagos tételes elszámolásban állapodnak meg a felek, akkor a teljesítést követően a díj számítása az igazolt, elfogadott felmérés alapján, a műszakilag indokolt munkatételek és beépített anyagok szerint történik. A vállalkozónak a ténylegesen elvégzett teljes munka mennyiségét és a beépített anyagot tételesen kell igazolnia, ennek érdekében felmérési naplót készít, amit a megrendelő ellenőriz. Az utólagos tételes felmérésben a többletmunkák és pótmunkák egyaránt szerepelnek. Az adott esetben a felperes sem vitatta, hogy felmérési napló nem készült, tételes elszámolásra nem került sor, holott az alperesek több részletben előleget fizettek a részére. A fix díjas megállapodás létrejöttét támasztja alá továbbá az a körülmény, hogy a felperes pótmunka díj iránt is előterjesztette a követelését. A fentiekre tekintettel az ítélet tábla arra a következtetésre jutott, hogy az elsőfokú bíróság megállapítása helyes, a felek átalánydíjas megállapodást kötöttek egymással.

6.1.3.

Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a szerződés megszűnésének a módját és a felek előadása ebben a körben is ellentmondásos volt. A másodfokú eljárásban a felperes azt az álláspontot képviselte, hogy az alperesek jogos ok nélkül megtagadták a teljesítést, és a szerződés 2008. szeptember 16-án szűnt meg. Ezzel szemben az alperesi előadás szerint a készre jelentés után kb. három hónap múlva megtartott személyes megbeszélésen a felek közösen szüntették meg szerződést. Ebben a körben az ítélet tábla a felek előadását értékelte. A felperes kifejtette és a keresetlevélhez csatolt e-mailekkel igazolta, hogy az alperesek többször is ígéretet tettek a tartozásuk rendezésére, végül azonban nem fizettek. Az alperesek beköltözését követően egy hét elteltével a felperes még az ablakhiány pótlását megcsinálta, más javítást azonban nem végzett, az alperesek nem engedték be az ingatlanba (Pf.3.

sorszámú jegyzőkönyv). Ennek azonban részben ellentmond a felperesi ügyvezető személyes előadása, mely szerint a beköltözést követően talán egyszer-kétszer ment ki, megnézte, hogy mit csináltak a házban, de nem akart bemenni, mert nem voltak jóban (18. sorszámú jegyzőkönyv 8. oldal). „Amikor már majdnem készen volt az egész épület, akkor mondták ki egyértelműen, hogy itt nem lesz pénz, és ilyen szegőlécek maradtak le, meg ilyen szilikonozás, ezek apróbb dolgok, ezek nem befolyásolnak általánosságban semmit, nem véletlen, hogy megvan a lakhatási engedély” (18. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal). Az alperesi előadás szerint az elmaradt munkák elkészítésére azért nem hívták fel a felperest, mert addigra már annyira elmérgesedett a viszony, hogy nem szívesen dolgoztattak volna tovább vele (I. rendű alperes 18. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal). Végül az átadás-átvétel részben amiatt maradt el, hogy addigra nagyon megromlott a viszony (II. rendű alperes 18. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal). A fentiekből az a következtetés vonható le, hogy az alperesek beköltözését követő egy hét elteltével a felperes már nem kívánt munkát végezni, mert az alperesek további előleget nem fizettek a részére, az alperesek pedig a felperes munkájára nem tartottak igényt a fennmaradt munkák, illetőleg az általuk szükségesnek tartott javítások vonatkozásában. Figyelemmel arra is, hogy kifejezett nyilatkozattal egyik fél sem állt el a szerződéstől az állapítható meg, hogy a szerződés a közös akaratukkal megszűnt 2008. szeptember 20-án, a beköltözést követő egy hét elteltével, az ezt követő készre jelentés már csak formális volt.

A fentiek alapján tehát a felek között átalánydíjas építési szerződés jött létre, a felperes az árajánlatban foglalt munkák elvégzését vállalta, és a szerződést végül közösen szüntették meg a felek.

6.2.

A felperes vállalkozói díj iránti igényével szemben az alperesi védekezés részben arra irányult, hogy a szerződés tárgyát képező munkákat teljes egészében nem végezte el a felperes. Az elsőfokú bíróság a terasztetővel, valamint a víz- és gáztervvel kapcsolatos igény kivételével az alperesnek ebben a körben előterjesztett ellenkérelmét megalapozottnak találta. A felperes a fellebbezésében azt adta elő, hogy az 1-7. pontban rögzített tételek már nem képezték a keresetmódosítás folytán a „kereseti kérelem” tárgyát. Ezzel szemben a fent megjelölt tételek az alperesi ellenkérelem részét képezték, az ezzel kapcsolatos előadását az alperes a 42. sorszámú előkészítő iratában egyértelműen fenntartotta, ezért azt az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett. A fellebbezés annyiban megalapozott, hogy az el nem végzett munkák vonatkozásában nem volt helye egyidejűleg a tételes elszámolásnak és az 5 %-os átalányérték levonásának. Átalánydíjas építési szerződés esetében ugyanis a részben teljesített szerződés alapján azt kell meghatározni, hogy a szerződés szerinti munkákhoz képest hány százalékban valósult meg munkavégzés és ennek megfelelően jogosult a vállalkozó az átalánydíj arányos részére. A felperes maga sem vitatta, hogy az 1-7. tétel alatt megjelölt munkákat nem végezte el (41. sorszámú összefoglaló irat 1. oldal). Simor István igazságügyi szakértő úgy foglalt állást, hogy az átadáskor az épületnek 95 %-os volt a készültségi foka. Elmondta azt is, hogy a táblázatában benne van mindaz, ami az alperesi ellenkérelemben tételesen fel van sorolva el nem készült tételként. A 9. pont „vegyes becslések pont”, „ezeket együttesen” ítélte 5 %-nak (38. sorszámú jegyzőkönyv 2-3. oldal). A fentiekből az következik, hogy a szakértő valamennyi - a felperes által nagyobb részben elismert - el nem végzett munka vonatkozásában állapította meg az értékcsökkenés összegét százalékos mértékben. A felperes saját előadásán túl semmivel nem támasztotta alá, hogy a szakértői becslés nem megfelelő, ezért azt az ítéletábra is elfogadhatónak találta. Az elsőfokú bíróság által alkalmazott, az 1-7. tételekhez kapcsolódó tételes elszámolásnak ugyanakkor nincs helye, ez az el nem végzett munkák kétszeres értékelését is jelentené, ezért a felperest illető vállalkozói díj összege az el nem végzett munkák miatt 824.000 Ft-tal csökkentendő.

6.3.

A pótmunkák tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy az átalányáron megkötött szerződés esetén a vállalkozó a szerződésben kikötött vállalkozói díjon felül a tételesen bizonyított és igazolt pótmunkák ellenértékére tarthat igényt és az adott esetben a felek szóban megállapodtak egyes pótmunkák elvégzésében. A pótmunka fogalmát a régi Ptk. nem definiálja. A bírói gyakorlat alapján annak minősül az utólag megrendelt munka, amelyet nem tartalmaz a felek szerződése, és a szerződéskötés után felmerült új megrendelői igény alapján kell elvégeznie a vállalkozónak. Erre tekintettel a felperesnek azt kellett bizonyítania, hogy az általa megjelölt munkákat, illetőleg drágább anyagot az alperesek utólagos megrendelésére végezte el, illetőleg szerezte be.

A fellebbezés az 1., 5., 8., 11., 12., 13. tétel alatti pótmunkákat érintette.

Az 1. tételnél az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy az alpereseknek és a szomszéd lakás tulajdonosainak nem tetszett a tervekben és az árajánlatban szereplő cserép, másikat szerettek volna, ezért került sor drágább és jobb minőségű cserép megvásárlására és felrakására. Az ítélet tábla nem osztja azt az álláspontot, hogy ezt többletmunkaként kell figyelembe venni és a költségtöbblet a felperes terhére esik. Az elsőfokú ítélet alperesek által nem vitatott megállapítása szerint ugyanis új megrendelői igény miatt került sor a drágább cserép beszerzésére. A felperes azonban a követelésénekösszecszerúségét nem bizonyította. A fellebbezésben foglaltakkal szemben az árajánlatban szereplő és a ténylegesen beszerzett cserép közötti árkülönbség megállapítása nem szakértői kérdés. A beszerzési ár elsődlegesen a kapcsolódó számla csatolásával lett volna bizonyítható. A felperes a bizonyítást elmulasztotta, ez az igénye ezért bizonyítás hiányában nem megalapozott.

Az 5. tételnél az F/2. kimutatás szerint a felperes a hajópadló festék és a parkettalakk árát számolta el 70.000 Ft-ban. A keresetlevélben azt adta elő, hogy az árajánlat csak a munkadíjat tartalmazza, így ezen igénye az anyagköltségre vonatkozik. Az elsőfokú ítélet szerint a hajópadló munkadíja és anyagköltsége is szerepel az árajánlatban, azaz a költségvetés része, ezért pótmunkának nem tekinthető. Az ítélet tábla ezen döntéssel egyetért, hiszen többletmunkának minősül az a tétel, ami a költségvetésben nem, vagy nem kellő mértékben került feltüntetésre és ezt a régi Ptk. 403. §-ának (4) bekezdése alapján a vállalkozó köteles elvégezni. Figyelemmel arra, hogy a felek az árajánlatban szereplő munkák elvégzésében állapodtak meg, a szerződés 11. pontja értelmében pedig a vállalkozó kötelezettsége volt az anyagok beszerzése, a felperes terhére esik, ha az egyes munkákhoz kapcsolódó anyagköltséggel előzetesen nem megfelelően számolt.

A 8. tételnél a kőburkolatok felrakása tekintetében az elsőfokú bíróság az eredeti kereseti kérelemben foglaltak szerint 168.000 Ft pótmunkadíjat állapított meg. Az alperes az elsőfokú ítélet ezen rendelkezését sem támadta, a felperes azonban a fellebbezésében előadta, hogy a keresetét e tárgyban leszállította és csak 136.553 Ft-ra tartotta fenn. Az elsőfokú bíróság tehát e körben túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, csak a felperes által követelt 136.553 Ft elszámolásának van helye.

A 11. tételnél a felperes a lépcső elkészítésére úgy nyilatkozott, hogy az eredeti tervben nem szerepel, az árajánlat sem tartalmazza (38. sorszámú jegyzőkönyv 9. oldal). Simor István igazságügyi szakértő azonban egyértelműen állást foglalt és megállapította, hogy az eredeti terveken 8 lépcsőfokból álló külső betonlépcső szerepel. Azért volt szükség 12 fokos lépcsőre, mert a családi ház magasabb szintre épült a tervezettnél (31. sorszámú szakvélemény 10. oldal), a szakvéleményét megerősítette a tárgyaláson is (38. sorszámú jegyzőkönyv 9. oldal). Ennek alapján az ítélet tábla

egyért az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy ez az összeg pótmunkadíjként nem számolható el figyelemmel arra, hogy az írásba foglalt szerződés szerint a felperes a házrész építési, szerelési munkáinak kivitelezését vállalta, és nem merült fel adat a perben arra vonatkozóan, hogy a ház rendeltetésszerű használatához nyilvánvalóan szükséges lépcső elhagyásában a felek kifejezetten megállapodtak volna. Ez a tétel ezért olyan többletmunkának minősül, amit a felperes a régi Ptk. 403. §-ának (4) bekezdése alapján köteles volt elvégezni.

A 12. tétel tekintetében az ítélet tábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság által kifejtetteket. A felperes nem bizonyította, hogy a pótkémény méretének csökkentése alperesi kéreésre történt. Előadását a felperesi cégben tulajdonos **D. T.** tanúvallomása sem támasztotta alá, aki szerint „lehet, hogy azért lett más kémény építve, mert el lett nézve a rajz” (20. sorszámu jegyzőkönyv 13. oldal).

A 13. tételnél elszámolt síttszállítás a felperes előadása szerint a csomagoló-, és szigetelőanyagok, betonozás utáni törmelék, zsáluanyag, maradékok elszállítását jelentette (41. sorszámu előkészítő irat 5. oldal). A felperes a szerződés 15. pontja alapján az elkészült épület átadását vállalta az építési, szerelési munkák elvégzését követően. A vállalása szükségszerűen magában foglalja a munkák végzése során keletkező hulladék elszállítását. Ez tehát szintén olyan többletmunkának minősül, amelyet köteles elvégezni, ennek ellenértékeként pótmunkadíjra nem tarthat igényt.

A fentiek alapján - figyelemmel arra, hogy a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem nem érintette a 2., 4., 6., 10., 14. tételeket - pótmunkadíj címén a felperes 947.553 Ft-ra tarthat igényt (394.000 + 90.000 + 267.000 + 136.553 + 60.000).

6.4.

Az elsőfokú bíróság a keresetben foglaltakkal szemben „minőségi levonás alkalmazását” is szükségesnek tartotta. Helyesen az alperesek a régi Ptk-nak az elsőfokú bíróság által is megjelölt 305. §-ának (1) bekezdése és 306. §-a alapján árleszállítás címén beszámítási kifogást érvényesítettek. Ennek egyes tételeit a szakértői vélemény 15. oldalának 2. táblázatában foglaltak szerint, illetőleg a kiegészítő szakvéleménynek a tető és a padlástér burkolatára vonatkozó kimutatása szerint határozták meg, és igényüket az elsőfokú bíróság teljes egészében megalapozottnak találta.

Az 1., 2., 5., 6., 8. tétel beszámítását a felperes sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében nem vitatta, ezért ezeket az ítélet tábla nem érintette.

A 3. tétel, a padló kivitelezése miatt elszámolt 4 %-os, összesen 659.000 Ft értékcsökkenés vonatkozásában az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy ezt az összeget a felperes elismerte. Az elsőfokú eljárás során is úgy nyilatkozott, hogy az árajánlat szerint a kivitelezés teljes költsége 459.000 Ft volt és ez nem éri el a szakértő által megállapított irreálisan magas összeget. Utalt arra, hogy az alperesek az ingatlan megépítése óta ugyanazt a padlózatot használják újabb festés vagy csere nélkül, így legfeljebb 50 %-os értékcsökkenést tartott indokoltnak, ezt az előadását tartotta fenn a fellebbezésében is. Az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény alapján helyesen állapította meg azonban tényként, hogy nemcsak a padló szögelése, illetőleg lakkozása nem megfelelő, hanem a padló rétegrendszer is a terveknek, illetőleg az általános gyakorlatnak megfelelően készült el. A javítás ma már aránytalanul nagy munkával járna. A felperes ezt az előadást érdemben nem cáfolta, illetőleg nem is vitatta. Önmagában pedig az a körülmény, hogy a kivitelezési költség kisebb, mint az értékcsökkenés összege, a szakértői álláspontot nem teszi kétségessé, ezért az ítélet tábla a beszámítási kifogást ezen tétel tekintetében is alaposnak találta.

Nem megalapozott a fellebbezés a 4. tétel tekintetében sem, hiszen az elkészült fal szerkezetét a csatolt fényképek alátámasztják, a felperes pedig nem bizonyította, hogy a kifogásolt gerendákat kicserélte. Ezzel szemben **D. T.** tanúként azt adta elő, hogy a két ház közötti falrészénél meg volt beszélve az I. rendű alperessel, hogy ez neki így megfelel, úgyhogy ez maradt így, de ennek statikai és semmiféle szerepe nincs (20. sorszámu jegyzőkönyv 12. oldal). **F. G.** a szomszédos házrész tulajdonosa pedig azt vallotta, hogy nem tud a gerendák cseréjének megtörténtéről (20. sorszámu jegyzőkönyv 7. oldal).

Az elsőfokú bíróság a 7. és a 9. tételek vonatkozásában a megállapításait az igazságügyi szakértő kiegészítő szakértői véleményére alapította. A szakértő azt állapította meg, hogy a felperes a tető vonatkozásában az engedélyezési terveknek megfelelő rétegrendre adott ajánlatot, azonban ténylegesen nem ez készült el. A mennyezet és a földem kialakításának a rétegei sem felelnek meg az engedélyezési tervben foglaltaknak. Az 5., 6., és 8. tétel beszámításának elismerésével a felperes a fenti megállapítást nem vitatta, a hajópadló beépítésének elmaradása tekintetében viszont arra hivatkozott, hogy ezt az árajánlat nem tartalmazta. Az ítéletábra a védekezését megalapozottnak találta, hiszen a földemen és a ferde tetőn a hajópadló hiánya még laikus megrendelő számára is nyilvánvaló kell, hogy legyen. Ehhez képest az alperesek sem a pert megelőzően, sem az eredeti ellenkérelmükben nem jelölték meg az el nem végzett munkák között a fenti tételeket, amiből arra lehet következtetni, hogy a felek ténylegesen úgy állapodtak meg, hogy a felperes a hajópadlót nem építi be az érintett helyekre.

A 7. és a 9. tétel alatti igény megalapozatlansága miatt az alperesek hibás teljesítés miatti igénye 1.050.467 Ft (125.000 + 25.152 + 659.000 + 155.250 + 66.600 + 12.765 + 6.700) erejéig megalapozott.

6.5.

Az alperes további beszámítási kifogásként érvényesítette a szerződésen alapuló késedelmi kötbér iránti igényét, amelynek összegét 2.770.000 Ft-ban jelölte meg. Az ítéletábra ebben a körben egyetért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a régi Ptk. 246. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes kötbér fizetésére köteles. Helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre is, hogy az építési napló bizonyítékként nem használható fel, mert abba a felperes utólagosan tett bejegyzéseket. Azt is helyesen állapította meg, hogy önmagában a meteorológiai kimutatás nem bír bizonyító erővel, mert a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy az időjárási- és terepviszonyok miatt ténylegesen nem tudott munkát végezni. Arra sem hivatkozhat eredményesen, hogy a munkaterület nem volt munkavégzésre alkalmas állapotban, hiszen már a szerződés megkötésekor és a terület átvételekor is tisztában volt azzal, hogy a helyszínen nem áll rendelkezésre az áram és a víz. Az alperesek egyértelműen azt az álláspontot képviselték a perben, hogy az időjárási körülmények miatt a késedelmes napok száma nem csökkenthető, ezért a felperesnek bizonyítania kellett volna, hogy ténylegesen mely napokon nem volt alkalmas a terület a munkavégzésre. Saját előadása és a tanúvallomások alapján ezen időszak nem állapítható meg. A felperesi előadást e körben a tanúk nem támasztották alá egyértelműen. Önmagában az, hogy a tervező nem tudott felmenni az építkezéshez autóval, nem igazolja, hogy a telek egyébként megközelíthetetlen lett volna. **H. T.** a fellebbezésben foglaltakkal szemben azt is elmondta, hogy volt olyan, hogy gyalog mentek be és vitték fel a szerszámokat, így folytatták a munkát. Olyanról nem tudott, hogy emiatt csúszott volna az építkezés (21. sorszámu jegyzőkönyv 5. oldal). A szakértő csak arra utalt a véleményében, hogy teherautóval nem lehetett esetlegesen megközelíteni az ingatlant. A fentiek alapján a felperes nem tudta kimenteni a késedelmét, mert nem tudta bizonyítani azt az időszakot, amikor az időjárási viszonyok miatt ténylegesen nem tudtak munkát végezni.

A felek a szerződés szerint az épület átadásának időpontját az építés kezdetétől számított 22. hétre tették. Erre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú ítélettel szemben nem 2007. október 15-től, hanem a munka tényleges megkezdésétől, tehát 2007. november 5-től látta számíthatónak a munka elvégzésére rendelkezésre álló 22 hetet. A korábbiakban kifejtettek szerint megállapította azt is, hogy a felek között a szerződés - függetlenül a formális készre jelentés időpontjától - 2008. szeptember 20-án szűnt meg. Ezen időtartam 320 napot foglal magában, amelyből le kell vonni a 22 hétnek megfelelő 154 napot, azaz 166 napos felperesi késedelem állapítható meg. A késedelmi kötbér szerződés szerinti összege tehát 1.660.000 Ft.

6.6.

Az alperesek a kéményseprő kiszállása okán további 37.250 Ft-ra tartottak igényt, amely a hibás teljesítésből eredő kárnak minősül a régi Ptk. 310. §-a alapján. A beszámítandó összeghez ezt a fellebbezésben nem vitatott tételt is hozzászámítva az alperesek beszámítási kifogása 2.747.967 Ft ($1.050.467 + 1.660.000 + 37.250$) erejéig alapos, az el nem végzett munkák miatt pedig 824.000 Ft-ot kell levonni a felperest megillető vállalkozói díjból.

6.7.

A felperes vállalkozói díj iránti igénye 16.475.010 Ft volt a szerződés szerint, a pótmunkadíj iránti igénye 947.553 Ft erejéig megalapozott, ezek összege 17.422.563 Ft. Ebből levonva az alperesek által nem vitásan teljesített 12.156.710 Ft-ot, továbbá 824.000 + 2.747.967 Ft-ot, az alperesek tartozása 1.693.886 Ft.

6.8.

A felek az igényeket nettó összegben határozták meg és az elsőfokú bíróság ennek megfelelően számolt el közöttük. A perbeli szerződés tárgya azonban nem vitásan az általános forgalmi adóról szóló jogszabály hatálya alá tartozik, amiből az következik, hogy a feleket áfa-fizetési kötelezettség terheli. Ennek figyelmen kívül hagyása az elszámolás, a fizetési kötelezettség összecszerűségének meghatározása során jogszabályba, az Áfa. törvény rendelkezéseibe ütközne. A fizetési kötelezettség a jogerős ítéleten alapul, ami könyvelésre alkalmas alapbizonylatnak minősül. A számla kiállítás kötelezettség tipikusan pénzügyi jogi, adójogi kérdés, amelynek elbírálása csak az érintett és az adóhatóság közötti jogvita esetén tartozik bírói útra. (BDT2001.528) Mindezek alapján az alperesek a teljesítés időpontjában hatályos 20 %-nak megfelelő áfa megfizetésére is kötelesek, függetlenül attól, hogy a felperes a marasztalás összegét nettó értékek alapján számította ki, mert a bíróság a kereseti kérelem összecszerűségéhez kötött, annak indokolásához nem. Az alperesek teljes tartozása ezért $1.693.886 + 338.772 = 2.032.663$ Ft.

6.9.

A régi Ptk. 302. §-ának *b)* pontja értelmében a jogosult késedelembe esik, ha elmulasztja azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat megtenni, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon. A perbeli esetben a felperes nem tett eleget a számlakibocsátási kötelezettségének, a szerződés szerint pedig az alperesek a végszámla szerinti díjat kötelesek teljesíteni 7 napon belül. A számla kibocsátásának az elmulasztása a felperes részéről a régi Ptk. 302. §-ának *b)* pontja értelmében jogosulti késedelemnek minősül, ami a régi Ptk. 302. §-ának (3) bekezdése alapján a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. A jogosulti késedelem a keresetlevél előterjesztésével szűnt meg, ezért az ítéletábra az alperesek kamatfizetési kötelezettségét a keresetlevél kézbesítését (2010.11.17.) követő 7. naptól állapította meg. A kamat mértékét a régi Ptk. 301. §-ának 4 bekezdése alapján évi 10 %-ra mérsékelte, figyelemmel arra, hogy a mindenkori jegybanki alapkamat mértékére tekintettel a havi 10 % rendkívüli módon eltúlzott.

7.

A felperes az eredeti, 9.637.502 Ft-os követelése alapján 21 %-ban minősül pernyertesnek, ezért az elsőfokú perköltség tekintetében Pp. 81. §-ának (1) bekezdése értelmében a 32/2003. (VIII.22.) IM r. 3. §-ának (2) bekezdése alapján meghatározott 239.000 Ft ügyvédi munkadíjból 138.620 Ft-ot köteles megfizetni az alpereseknek egyetemlegesen; az 578.300 Ft feljegyzett kereseti illetékből a felperes 456.900 Ft-ot, az alperesek 121.400 Ft-ot kötelesek megfizetni, míg a 731.837 Ft állam által előlegezett szakértői díjból a felperest 578.151 Ft terheli a 6/1986. (VI.26.) IM r. 13. §-ának (2) bekezdése alapján. A szakértői díjból fennmaradó összeget az állam viseli az alpereseknek a szakértői költségre vonatkozó részleges költségmentességére tekintettel.

8.

A fentiek alapján az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta és a felperest a rendelkező részben foglaltak szerint marasztalta, rendelkezett továbbá az elsőfokú perköltség viseléséről.

A felperes fellebbezése részben vezetett eredményre. A fellebbezési érték 4.767.436 Ft volt, ezért a fellebbezés tekintetében a felperes 43 %-ban pernyertes. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján a másodfokú eljárásra megállapítható ügyvédi munkadíj összege 119.000 Ft. A Pp. 81. §-ának (1) bekezdése értelmében a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően ezen összeg 14 %-át (16.660 Ft) köteles a felperes az I. és a II. rendű alpereseknek egyetemlegesen és áfával terheltten megfizetni. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték 381.400 Ft (4.767.436 Ft 8 %-a). Ezen összegből a 57 %-nak megfelelő 217.400 Ft-ot a felperes, a 43 %-nak megfelelő 164.000 Ft-ot az I. és a II. rendű alperesek köteles megfizetni az államnak a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2015. október 7.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő