

Fővárosi Ítéltábla
22.Gf...../2014/7.

A Fővárosi Ítéltábla

a Sütő és Burger Ügyvédi Iroda **(fél címe1)** által képviselt
(felperes neve) (felperes címe) felperesnek

a dr. Sveda György ügyvéd **(fél címe2)** által képviselt
(alperes neve) (alperes címe) alperesellen

hibás teljesítésből eredő igény érvényesítése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék által 2014. február 13. napján meghozott 3.G...../2011/57. számú ítélete ellen az alperes által 58. és 60. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú részperköltség összegét 1.099.761 (Egymillió-kilencvenkilencezer-hétszázhatvanegy) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 355.588 (Háromszázötvenötezer-ötszáznyolcvannyolc) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 991.900 (Kilencszázkilencvenegyezer-kilencszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

A felperes, mint megrendelő és az alperes, mint vállalkozó között 2008. november 12. napján vállalkozási szerződés jött létre a **(felperes címe)** szám alatti iroda és raktár bővítésére 15x24 m alapterületű raktárral. A felek a szerződés szerinti munkák elvégzésének ellenértékét 45.000.000 Ft + áfa összegben határozták meg. A szerződés 2.2. pontja értelmében a vállalkozó a megrendelő által rendelkezésére bocsátott műszaki tartalom meghatározásokat, építési engedélyeztetési terveket átvizsgálta, és kijelentette, hogy a szerződésben meghatározott munka terv szerinti és elsőosztályú teljesítésére vállal kötelezettséget. A szerződés 7.1.4. pontja értelmében a vállalkozó a kivitelezett munkára a műszaki átadás-átvétel lezárásától számított 36 hónapi jótállást vállalt. A szerződés 11.3.

pontjában a felek rögzítették hibás teljesítés esetén a hiba kiküszöböléséig terjedő időszakra a vállalkozó által fizetendő kötbér összegét.

Az alperes a szerződésben meghatározott munkákat 2009. április 6-án készre jelentette és átadta a felperesnek. A felperes a 2009. szeptember 18-i levelében kijavítás iránti igényt terjesztett elő, mert a pince beázott. Az alperes ezt követően munkákat végzett, majd a 2010. szeptember 2-i e-mailben a **(társaság neve1)** alvállalkozója ajánlatát továbbította azzal, hogy a kijavítási munkák díját, 1.350.000 Ft-ot a felperes előlegezze meg. A **(társaság neve1)** képviselője helyszíni szemlét tartott, amely alapján összesen 31.429.728 Ft összegű javításra tett árajánlatot.

A felperes 2010. szeptember 28-i levelében az alperest teljesítésre szólította fel, melyet az alperes megtagadott. A felperes ezért közjegyzői ténytanúsítványban rögzíttette az állapotokat, szakértőt kért fel a pince vizsgálatára, majd a hibát saját költségén kijavíttatta.

Felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest jótállás címén 14.217.499 Ft és ezen összeg után 2010. október 15. napjától, továbbá 699.889 Ft és ezen összeg után 2012. június 1. napjától, valamint 98.425 Ft és ezen összeg után 2012. június 25. napjától a kifizetés napjáig járó, az 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat, ezen túlmenően hibás teljesítés miatti kötbér címén 6.750.000 Ft és ezen összeg után 2010. október 15. napjától járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

Jótállási igényét illetően hivatkozott a vállalkozási szerződés 2.2., 2.3., 3.3., 7.1.8. pontjára, kötbérigényét pedig a vállalkozási szerződés 11.1. és 11.3. pontjára, valamint a Ptk. 246. §-ára alapította. Előadta, hogy a szerződés 2.2. pontjában a felek kikötötték az elsőosztályú minőségben való teljesítést, ez a pince és a felépítmény kifogástalan, beázás és süllyedésmentes kivitelezését jelentette. Az alperes vállalta a szerződés 7.1.8. pontja szerint, hogy szaktársaságtól elvárható módon teljesít, teljeskörű és kizárólagos felelősség terheli az általa alkalmazott építési módszerekért, eljárásokért. A pince hibás kivitelezése a hivatkozott rendelkezések megszegését jelenti. Az alperes az építkezés során nem készített felületszivárgót és dréncsővezést az épület körüli rétegvíz elvezetése céljából, a meglévő főépület körüli dréncsővezetékét pedig az új épületnél elvágták, így a régi drénvezeték által hozott rétegvizet is az új épületrész alá vezették. Mindezek alapján a hibás teljesítés az alperes részéről egyértelműen megállapítható, a felperes a hiba kijavítására az alperest felszólította, aki a kijavítást nem végezte el, ezért felperes jogosult volt a hibát a vállalkozó költségére kijavíttatni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állítása szerint nem teljesített hibásan, mivel a felperesi ügyvezető által a szerződés megkötésekor átadott terveken nem szerepelt, hogy alperesnek a rétegvíz elvezetése céljából felületszivárgót és dréncsővezetést kell végeznie. Részére kizárólag olyan tervdokumentáció került átadásra, amely nem tartalmazza ezeknek a munkáknak a terveit, ebből fakadóan nem tudta, és nem is tudhatta, hogy ilyen munkanemeket is el kell végeznie. Az általa adott árajánlatban sem szerepelt sem munkadíjként, sem anyagdíjként a hiányolt munkavégzés. Vitatta az is, hogy a régi dréncsővet elvágták volna.

Előadta, hogy a felperes által 6/F/1. alatt csatolt terveket a szerződés megkötésekor, de azt követően sem bocsátotta a felperes a rendelkezésére. Hivatkozott arra, hogy a vállalkozási szerződés a jogerősített záradékkal ellátott terv nélkül készült, így alperes nem lehetett abban a helyzetben, hogy jogerős záradékkal ellátott építési tervdokumentáció alapján adjon árajánlatot. A felperes nem tájékoztatta arról, hogy az engedélyezett terv változott, a tervdokumentáció elkészítése a felperes érdekkörében felmerülő ok.

Másodlagosan - arra az esetre, ha a bíróság megállapítja az alperes felelősségét - hivatkozott kármegosztásra, hangsúlyozva, hogy a kiviteli tervek, engedélyezett tervdokumentáció rendelkezésre bocsátása a felperes kötelezettsége volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.750.000 Ft tőkét, ezen összeg után 2010. október 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegű kamatát, 5.649.313 Ft tőkét, valamint ezen összeg után 2011. augusztus 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegű kamatát, továbbá 1.326.850 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Indokolásában rögzítette, hogy a peres felek között a Ptk. 402. § (1) bekezdése szerinti építési szerződés jött létre, melyben az alperes 36 hónapos jótállási időt vállalt. Az alperes által kivitelezett épületrész beázása ezen időtartamon belül következett be. A hibás teljesítés tényét az alperes a 2009. szeptember 23-i, majd 2010. május 7-i e-mailben elismerte, a kijavítást vállalta.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő megállapította, hogy a beázást a talajban felgyűlt rétegvíz elvezetésének hiánya okozta, a dréncsövezés nem készült el, emiatt a rétegvizek feltorlódtak, és bejutottak a pincébe. Megállapította továbbá, hogy a tervekben szereplő szigetelés önmagában nem alkalmas a talajvíz elleni szigetelésre, amellet a dréncsövezés elengedhetetlen. Ezért az alperes felelőssége kétséget kizáróan megállapítható.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy 1997. évi LXXVIII. törvény kivitelezéskor hatályos 38. § (1) bekezdése kimondja, hogy építési tevékenységet végezni csak jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti, műszaki dokumentációnak, valamint ezek alapján készített kivitelezési dokumentációnak megfelelően szabad.

A felek jogerős építési engedély hiányában kötöttek szerződést, kiviteli tervek, az alapozási tervhez talajmechanikai szakvélemény nem készült. A szakértői vélemény hiánya a szerződés szerint az alperes terhére értékelendő.

A bíróság megállapította, hogy a csatolt árajánlatban nem szerepelt, míg az engedélyezett tervdokumentációban szerepelt a drénezés. A szerződés megkötésének időpontjában az engedélyes tervek még nem álltak az alperes rendelkezésére a munka megkezdésekor, ez azonban az alperest a felelősség alól nem mentesíti. Az alperestől, mint építési vállalkozótól ugyanis elvárható, sőt jogszabály kötelezővé is teszi számára, hogy engedélyezett építési terv birtokában, és annak megfelelően végezze a munkát. Amennyiben az engedélyes terveket a felperes a kérése ellenére sem bocsátotta rendelkezésére, úgy alperesnek a munkavégzést meg kellett volna tagadnia, de nem hivatkozhat utóbb arra, hogy nem volt tudomása arról, hogy dréncsövezést kellene végeznie. Arra sem hivatkozhat alappal, hogy az árajánlatban nem szerepelt a drénezés, mivel a Ptk. 403. § (4) bekezdése értelmében ezt, mint többletmunkát köteles volt elvégezni azzal, hogy a munka ellenértékét felperes köteles lett volna részére megfizetni.

A bíróság a felperes kötbérigényéről a Ptk. 246. § (1) bekezdése, továbbá a vállalkozási szerződés 11.3. pontja alapján határozott. Tekintettel arra, hogy a hibás teljesítés ténye bizonyított, a felperest megilleti a kikötött hibás teljesítési kötbér összege, a keresettel megjelölt 6.750.000 Ft összegben.

Figyelemmel arra, hogy az alperes felelősségét nem ismerte el, a kijavítást nem vállalta, a felperes jogszerűen érvényesíti a Ptk. 248. § (5) bekezdése, 339. § (1) bekezdése és 355. § (1) bekezdése alapján a kijavítás költségét. A bíróság az aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján a teljes javítás indokolt költségét 11.999.313 Ft-ban határozta meg. Rögzítette azonban azt is, hogy ennek teljes költsége a felperest nem illeti meg, mivel hibás teljesítés iránti kötbérigényét is érvényesítette az alperessel szemben. Felperes így a kötbér kárátalány jellege miatt csupán a kötbért meghaladó kárát érvényesítheti. Felperes kára a kötbért meghaladó összegű indokolt javítási költség lehet, mely a 11.999.313 Ft kijavítási költség + 350.000 Ft szakértői díj + 50.000 Ft közjegyzői díj - 6.750.000 Ft kötbér figyelembevételével 5.649.313 Ft.

A késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját az elsőfokú bíróság a keresettől eltérő időpontban határozta meg, annak összegéről pedig a Ptk. 301/A.§ szerint rendelkezett. A perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását. Hangsúlyozta, hogy a vállalkozási szerződés pontos tartalma nem volt egyértelmű a felek között, alperes mindvégig állította, hogy nem a végleges engedélyezett tervdokumentációra készített árajánlatot, költségvetést, hanem egy ún. munkaközi tervdokumentációra.

Nem volt vitás a felek között, hogy a vállalkozási szerződés megkötésének időpontjában az építési engedélyezési eljárás ugyan megindult, azonban jogerős építési engedély és jogerős záradékkal ellátott engedélyezési tervdokumentáció még nem állt rendelkezésre. Alperes szerződéses akarata így kizárólag egy olyan létesítmény megvalósítására vonatkozhatott, amely a rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció szerint nem tartalmazta a raktárépület-bővítmeny alatti dréncsövezést. Ez a munka egyébként nem egy jelentős tétel, így annak elmaradása semmiképpen sem a költségek csökkentése miatt vált szükségessé, erre kizárólag azért került sor, mert a kivitelezés megkezdése és lefolytatása az alperes részére átadott munkaközi tervdokumentáció alapján történt. A felperes részéről senki nem hozta tudomására, hogy az eredetileg átadott munkaközi tervdokumentáció műszaki tartalma megváltozott. Egyébként jogerős záradékkal ellátott engedélyes tervek hiányában szerződést sem köthettek volna, ennek, illetve a részletes kiviteli terveknek a rendelkezésére bocsátása a felperes feladata lett volna. Felperes a műszaki tartalmában megváltozott tervdokumentáció részére történő átadását igazolni nem tudta. Ezek az okok vezettek ahhoz, hogy dréncsövezés nem készült.

A Ptk. 403. § (4) bekezdése értelmében a hatósági engedélyek beszerzése, a jogerős záradékkal ellátott engedélyes tervek, kiviteli tervek, talajmechanikai szakvélemény, alapozási tervek elkészíttetése és alperes rendelkezésére bocsátása a felperes, mint megrendelő feladata lett volna. A bizonyítás anyaga igazolja, hogy árajánlat, ajánlati költségvetés készítésekor még nem a végleges tervdokumentáció állt rendelkezésére, sőt azt később sem kapta meg a felperestől. Az alperestől, mint vállalkozótól az nem várható el, hogy rendszeres időközönként érdeklődjön a megrendelőtől, változott-e a tervdokumentáció.

Az alperes tehát jogerős építési engedély birtokában, de nem az annak alapjául szolgáló végleges tervdokumentáció birtokában végezte a munkát, és fel sem merült benne, hogy a rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció megváltozott. Engedélyes záradékkal ellátott tervdokumentációt, ez alapján készült kiviteli terveket nem kapott, a szerződéskötés olyan időpontban történt, amikor a felek rendelkezésére jogerős záradékkal ellátott engedélyezési tervdokumentáció nem állhatott.

A dréncsövezés elkészítésének hiánya így egyértelműen felperes magatartásában keresendő, ebből fakadóan az ezzel kapcsolatos kárt, kijavítási költséget neki kell viselnie.

Alperes a perköltségről való rendelkezés tekintetében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül hivatkozik a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjára, figyelemmel arra, hogy a pertárgyérték alapján a b) pont alkalmazandó.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a marasztalást meghaladó keresetet elutasító rendelkezése, ezt a másodfokú bíróság - figyelemmel a Pp. 228. § (4) bekezdésére - nem érintette.

Az alperes fellebbezése a per főtárgyát illetően nem alapos, csupán a perköltség vonatkozásában.

A felperes hibás teljesítés jogcímén érvényesített jótállási és a hibás teljesítés miatti kötbérigényt az alperessel szemben. E követelés elbírálásához vizsgálni kellett a peres felek között létrejött szerződés tartalmát.

A peres felek szerződésük tárgyát a 2. pontban írták körül, a 3.2.2. pontban pedig azt rögzítették, hogy a vállalkozó a megrendelő által rendelkezésére bocsátott műszaki meghatározásokat, az építési engedélyeztetési terveket átvizsgálta, és így vállalt kötelezettséget a munka terv szerinti és elsőosztályú teljesítésére. E szerződéses rendelkezésből megállapítható, hogy a peres felek üzleti akarata az engedélyeztetési eljárás tárgyát képező tervek megvalósítására irányult, még akkor is, hogy ha tényszerűen a szerződéskötés időpontjában, 2008. november 12. napján az engedélyeztetési tervet ugyan már benyújtották a hatósághoz, amely azt 2008. október 22-én érkezett, de a jóváhagyásról a záradékot csak később, 2008. november 28-i dátummal állította ki. Ez az értelmezés áll összhangban egyébként az elsőfokú bíróság által helyesen idézett törvényi rendelkezésekkel is (1997. évi LXXVIII. tv.), amely szerint építési tevékenységet csak jogerős építési engedély és jóváhagyott, záradékkal ellátott építészeti dokumentáció alapján lehet végezni.

A terveket nem vitásan a felperesnek kellett az alperes rendelkezésére bocsátani, ez következik a szerződés 3.2.2. pontjából is. Az alperes a per folyamán becsatolta azokat az iratokat, amelyeket állítása szerint a felperes bocsátott a rendelkezésére, és amelyek alapján elkészítette árajánlatát, illetőleg végezte az építési tevékenységet. A kérdéses iratokat megtekintve azonban mind a tervező **(tanú1)**, mind az alperessel megbízási szerződéses jogviszonyban álló műszaki ügyintézőként tevékenykedő **(tanú2)** egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy azok csak munkaközi tervnek minősíthetők. **(tanú1)** vallomása szerint ezekből az iratokból nem lehet dolgozni, mert nincs meghatározva, hogy milyen anyagokból végezzenek tevékenységet, és az a rétegrendeket sem tartalmazza.

Az alperesnek, mint szakcégnek ezeket a hiányosságokat fel kellett ismernie. A Ptk. 392. § (2) bekezdése alapján ilyen esetben a szakcég vállalkozó köteles kártérítési felelősség meghatározása mellett a hiányosságokról értesíteni a megrendelőt. Ez a kötelezettsége az adott esetben a szerződés 7.1.1., 7.1.6., és 7.1.11. pontjaiból is következik. A periratokhoz csatolt építési napló kivonat, mint korabeli dokumentum azonban az alperes részéről sem a záradékkal ellátott engedélyeztetett tervek rendelkezésére bocsátásával kapcsolatos kérést, sem pedig a munkaközi terv hiányosságaival kapcsolatos jelzést nem tartalmaz, abban az alperes csupán a tetőszerkezet és a vasbetonpillérek statikai, valamint az alapozás terveinek rendelkezésre bocsátását kérte 2008. november 18-án 24-ére. **(tanú2)** maga is elmondta tanúvallomásában, hogy műszaki ügyintézőként semmit sem jegyzett be az építési naplóba.

A hivatkozott jogszabályi előírások és körülmények között az alperes a másodfokú bíróság megítélése szerint nem hivatkozhat alappal arra, hogy tevékenységét úgy végezte, hogy az engedélyezett és jóváhagyott építési tervdokumentációt, amely a drénezést már tartalmazta, nem ismerte.

A per fő tárgyát illetően ezért nem látott lehetőséget a másodfokú bíróság a fellebbezés teljesítésére.

A perköltség vonatkozásában azonban alapos az alperesi fellebbezés. Az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontját alkalmazta az ügyvédi munkadíjat illetően, 5%-os mértékben határozva azt meg a felperes javára, figyelmen kívül hagyva azonban azt, hogy ez csupán 10 millió Ft pertárgyértékig irányadó. A 3.§ (2) bekezdés b) pontja értelmében azonban az ezt meghaladó összeg esetén csak 3%-os ügyvédi munkadíjat lehet meghatározni. Emellett nem vette tekintetben azt sem, hogy a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint az alperest is megillette pernyertességével arányosan ügyvédi munkadíj a leszállított, és felperes által végül is fenntartott keresethez képest. Az ügyvédi munkadíjakat így egymásban elszámolva a felperesnek e címen 560.266 Ft jár, igényt tarthat továbbá a pernyertességével arányos 512.730 Ft kereseti illetékre és 26.765 Ft szakértői díjra. Mindösszesen a felperes elsőfokú rész-perköltsége 1.099.761

Ft-ban határozható meg. A másodfokú bíróság ezért a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával az alperes által a felperesnek fizetendő elsőfokú rész-perköltség összegét erre az összegre leszállította, egyebekben azonban helybenhagyta az elsőfokú ítéletet.

A másodfokú eljárásban az alperes fellebbezése a per főtárgyát tekintve nem vezetett eredményre, ezért az ügyvédi munkadíjakról a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kell rendelkezni, tekintettel arra, hogy a Pp. 25. § (4) bekezdése értelmében a járulékok és a perköltség is figyelmen kívül maradnak. Így hiába eredményes részben e tekintetben a fellebbezés, ez nem vehető figyelembe a másodfokú perköltség meghatározásánál.

A felperesnek járó ügyvédi munkadíjat a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésének alkalmazásával a 4/A. § alapján áfával növelt összegben állapította meg.

A feljegyzett fellebbezési illeték viseléséről pedig az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésére tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint határozott.

Budapest, 2015. szeptember 15.

dr. Csepinszky Andrea s. k.
a tanács elnöke

dr. Klicsuné dr. Sólyom Livia s. k. . Pávlisz Beatrix
előadó bíró Hajnalka s. k. bíró

A kiadmány hitelül: