

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Szalóki Jenő ügyvéd által képviselt **felperes neve** felperesnek a Hári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hári Tibor ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében, melybe az alperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkozott a dr. Kovács Lóránt ügyvéd által képviselt **Kft.** , a Zala Megyei Bíróság 2007. december 20. napján 1.P.20.464/2006/46. számú ítélete ellen az alperes által 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Í T É L E T E T:

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen a felperesnek 200.000. (Kettőszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság a 2007. december 20-án kelt 46. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 9.202.260.Ft-ot, és ebből 4.875.000.Ft után 2004. május 1. napjától, 4.327.260.Ft után pedig 2004. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot, valamint 608.442.Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A határozat indokolása szerint az alperesi önkormányzat 1996-ban új iskola építését határozta el. A településhez az ott ingatlantulajdonnal rendelkező és rendszeresen tartózkodó édesapján keresztül kötődő felperes az építési munka elvégzéséhez összesen 20 millió forintnak megfelelő összeget bocsátott az alperes rendelkezésére azzal, hogy az épületen belül az iskola funkciójú épületrésztől teljesen elkülönítetten, I. osztályú minőségben apartmanokat alakítsanak ki, melyeken azután ő tulajdonjogot szerez. A beavatkozó 1997-

1998. években az alperessel megkötött vállalkozási szerződés alapján elvégezte az épületkomplexum kivitelezési munkáit. Ezt követően 1998. október 14-én a felperes és az alperes a közöttük az apartmanokon a felperest megillető jogosultság tartalmával és az apartmanok kivitelezési hibáival kapcsolatban kialakult vitás kérdések rendezése érdekében két megállapodást kötöttek. Egyrészt a felperes részére az apartmanokra 50 évre szóló használati jogot alapítottak, másrészt az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az apartmanok esetleges, műszaki szakértő által megállapított hibáit a saját költségén kijavítja. A hibák közül kifejezetten nevesítették az iskola és az apartmanok közötti nem megfelelő hangszigetelést, és az alperes kötelezte magát az ennek kijavításáig a felperesnél esetlegesen bekövetkező elmaradt haszon megtérítésére is. A hibák kijavítását azonban az alperes nem végezte el, így - "C" igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleményére figyelemmel - 4.875.000.Ft javítási költséget köteles a felperesnek megfizetni. A kijavítás elmaradása miatt a felperes az 1998. november 15. és 2004. március 31. közötti időszakban nem tudta az apartmanokat hasznosítani, és emiatt - "A" idegenforgalmi szakértő szakvéleményére figyelemmel - 4.327.262.Ft haszontól esett el. E kárt az alperes a Ptk.318.§. (1) bekezdése és 339.§. (1) bekezdése alapján - mivel az érintett időszakban kárenyhítési kötelezettségét nem sértette meg - maradéktalanul köteles a felperesnek megtéríteni.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, és annak részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte. Fellebbezése indoklásában arra hivatkozott, hogy a felek között vállalkozási szerződés nem jött létre, így az apartmanok hibái miatt a felperes szavatossági igényt vele szemben alappal nem érvényesíthet. A felperes egyébként is ismerte az engedélyezési és a kiviteli terveket, megfelelő információkkal rendelkezett a kivitelezés folyamatáról, így már az 1998. október 14-i szerződés megkötését megelőzően tisztában volt a kivitelezés minőségével. "B" turisztikai szakértő megállapításai szerint az apartmanok minősége egyébként is megfelelő, az iskolából átszűrődő zajhatás pedig nem jelentős. A "C" építész szakértő által kimutatott hibák valójában a rendeltetésellenes felperesi használat és a karbantartási kötelezettség elmulasztása miatt következtek be. Az apartmanok hasznosítását pedig a felperes meg sem kísérelte, így elmaradt haszonból álló kára nem keletkeztetett. A kár mértékét az elsőfokú bíróság egyébként sem valós tényadatok, hanem "A" turisztikai szakértő spekulatív számításokat tartalmazó, és így az érdemi döntés alapjául nem vehető szakvéleményére alapítottan határozta meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult. Kifejtette, hogy - miután ő maga a kivitelezővel közvetlenül nem állt jogviszonyban - az alperes kötelezettséget vállalt az apartmanok hibáinak kijavítására. Az apartmanok mielőbbi hasznosíthatóságának biztosítása érdekében pedig minden szükséges intézkedésre sor került.

Előrebocsátja az ítélőtábla, hogy az elsőfokú ítélet a keresetet a marasztalási összeget meghaladóan elutasító részében fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A jelen másodfokú határozat e - fellebbezéssel nem támadott - rendelkezést nem érinti; az ítélőtábla az elsőfokú ítéletet a Pp.253.§. (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az így elbírált fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetése is helytálló.

Az építési munka megkezdését megelőzően a felek között létrejött vegyes tartalmú megállapodás alapján az alperest a felperessel szemben szavatossági felelősség valóban nem terhelte. Az együttműködésük során - alapvetően a felperest az apartmanokra megillető jogosultság tartalma és a kivitelezés minősége körében - kialakult vitájukat azonban a felek 1998. október 14-én a Ptk.240.§. (3) bekezdése szerinti egyezségnek minősülő megállapodásokkal rendezték, és e megállapodások egyikében az alperes kifejezetten kötelezettséget vállalt az apartmanok - műszaki szakértő által megállapított - kivitelezési hibáinak kijavítására, illetve az iskola és apartmanok közötti megfelelő hangszigetelés megvalósítására.

A Ptk.200.§. (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel semmilyen akadálya nincs annak, hogy a fél - a törvényes keretek között - önként olyan szolgáltatás nyújtását vállalja, amelyre jogszabály egyébként nem kötelezi. Így a konkrét esetben az alperes érvényesen vállalhatott kötelezettséget az 1998. október 14-i megállapodásban körülírt kijavítási munka elvégzésére, a felperes pedig a Ptk.198.§. (1) bekezdése alapján alappal követelhetette e kötelezettség teljesítését.

Az alperest a megállapodás alapján önálló kötelemként terhelő kötelezettség tartalma az elsőfokú bíróság helyes megállapításának megfelelően az apartmanok kivitelezési hibáinak kijavítása, illetve a hangszigetelés biztosítása volt, a kötelezettségvállalásra pedig nyilvánvalóan azért került sor, mert a felperes a kivitelezővel szemben ezeket az igényeit jogviszony hiányában közvetlenül nem érvényesíthette.

Mivel "C" igazságügyi szakértő - a többszöri kiegészítést követően aggálytalanná vált - szakvéleménye alapján egyértelműen megállapítható, hogy a kivitelezési hibák maradéktalan kijavítása nem történt meg, az alperes pedig a kijavítástól nem vitásan elzárkózott, a felperes a Ptk.313.§-a és 312.§. (2) bekezdése alapján alappal tarthatott igényt a kijavítási költségek megtérítésére. Miután a kijavítási kötelezettség az alperest - a korábban kifejtettek szerint - nem a Ptk.305-306.§-ai alapján, hanem az 1998. október 14-i megállapodásból eredően, önálló kötelemként terhelte, e vonatkozásban nincs jogi jelentősége annak, hogy az engedélyezési és a kiviteli terveket előzetesen ismerte-e, illetve hogy a kivitelezés folyamatáról, minőségéről milyen információkkal rendelkezett.

A kivitelezési hibák körének és a kijavítási költség összegének meghatározása során az elsőfokú bíróság helyesen vette alapul "C" igazságügyi szakértő szakvéleményét. A szakértői vélemény ugyanis - a többszöri kiegészítést követően - rendelkezik a szükséges szakmai követelményekkel, világos, ellentmondásmentes, és a szakértő a felek észrevételeit is megfelelően megválaszolta. Így a szakértői vélemény aggálytalannak tekinthető, az érdemi döntés alapjául szolgálhatott. A kiegészített szakvélemény alapján az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy a szakértő a nem rendeltetésszerű használat, illetve a karbantartás

hiánya miatt bekövetkezett, valamint a kivitelezési hibákat is megfelelően elkülönítette egymástól, és az általa kimutatott, és az elsőfokú bíróság által elfogadott 4.875.000.Ft összegű javítási költség - a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben - kizárólag a kivitelezési hibák kijavításának ellenértékét foglalja magában.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte az alperest e vonatkozásban 4.875.000.Ft és járulékai megfizetésére.

Alappal tartott igényt a felperes a hibák kijavításának elmulasztása miatti elmaradt haszna megtérítésére is.

A perbeli apartmanok használati jogát ugyanis a felperes nem vitásan a fizetővendéglátás céljára történő hasznosítás érdekében szerezte meg. A kijavítás elmaradása miatt azonban e helyiségek - az elsőfokú bíróság helyes megállapításának megfelelően - az ilyen célú hasznosításra nem voltak alkalmasak, az ehhez szükséges magasabb minőségi követelményeknek nem feleltek meg. (Az egyéb peradatok, mindenekelőtt a kiegészített építész szakértői vélemény megdöntésére e vonatkozásban **"B"** turisztikai szakértő - a fellebbezésben hivatkozott - kiegészítő szakvéleménye - amelynek végkövetkeztetése szerint egyébként az apartmanok hasznosítása még korlátozott mértékben sem lehetséges - nem lehetett alkalmas, a kivitelezés minőségének megítélése, az egyes műszaki hibák és az azokat előidéző körülmények feltárása ugyanis nem tartoznak a turisztikai szakértő kompetenciájába.)

A hasznosítás pedig az apartmanok hibáinak megfelelő kijavítása esetében az engedélyek beszerzését és az egyéb szükséges előkészületeket követően a konkrét esetben (bár viszonylag alacsony kihasználtsággal, de) mindenképpen megvalósítható lett volna; e vonatkozásban az elsőfokú bíróság a keletkezett bizonyítékokat helyesen értékelte, álláspontjával az ítéletábla egyetértett.

Helytállón határozta meg az elsőfokú bíróság azt az időszakot is, amelynek esetében a hasznosítás elmaradása az alperes szerződésszegésével összefüggésbe hozható, és helyesen mutatott rá arra is, hogy e körben a felperes terhére a kárenyhítési kötelezettség megsértése sem állapítható meg. A kivitelező ugyanis a peradatok szerint még az átadást követő évben is végzett az apartmanokban javítási munkát, és a felek a hibák kijavítása érdekében még ezt követően, 2000. év elejéig is rendszeresen tartottak közös bejárásokat, egyeztetéseket. A felek között 2000. évben megindult perben azután az alperes a felperes számára az apartmanokra használati jogot biztosító megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránt indított viszontkeresetet, és az e tárgyban született jogerős határozatot a felperes számára csupán 2004. január 6-án kézbesítették. Így 2004. tavaszáig - a kijavítással kapcsolatos egyeztetésekre, majd a jogi helyzet bizonytalanságára figyelemmel - a felperestől valóban nem volt elvárható, hogy az apartmanok hibáit saját költségére maga kijavítsa (ez a hangszigetelés kialakítása esetében **"C"** szakértő megállapítása szerint a felperesi használatban álló ingatlanrészről nem is lett volna megvalósítható), és ezután a hasznosítást megkezdje.

"A" idegenforgalmi szakértő szakvéleménye alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság az ebben az időszakban a hasznosításból elérhető bevétel összegét is. Az idegenforgalmi szakértő ugyanis magas színvonalú, világos, kellően indokolt szakvéleményében komplex megközelítést alkalmazva részletesen bemutatta a hazai turisztikai régiók forgalmára és a vendégkör összetételére vonatkozó adatokat, a magánszálláshelyek forgalmi tendenciáit, **helység 1** vendégforgalmi helyzetét, a fürdőhely és a környező települések szálláshelykínálatát, a szálláshelyek forgalmi jellemzőit, valamint a vendégkör összetételére vonatkozó adatokat, majd mindezeket megfelelően elemezve, értékelve alakította ki a bevétel mértékére vonatkozó álláspontját. Mivel a perbeli apartmanokat a korábbi időszakban (miután nem léteztek) értelemszerűen nem hasznosították, a szakértő az elmaradt bevétel mértékének meghatározása során a tevékenység megelőző konkrét eredményadatait nyilvánvalóan nem vehette alapul, hanem ehelyett szükségképpen a hasonló adottságokkal rendelkező fizető vendéglátóhelyek adataiból kiinduló becslést kellett alkalmaznia; ezt a helyes eljárást az alperes fellebbezésében alaptalanul kifogásolta.

Helyesen vette számításba ezt követően a turisztikai szakértő által megjelölt szempontokra figyelemmel - a könyvszakértői vélemény alapján - az elsőfokú bíróság a tevékenységgel szükségképpen felmerülő költségeket is, és ezek elszámolásával - tartalmilag a Ptk.359.§. (1) bekezdése szerinti általános kártérítést alkalmazva - helytállóan határozta meg az elmaradt haszonból álló kár összegét is. Az e körben is rendkívül részletes, széleskörű bizonyítás alapján született elsőfokú döntés megváltoztatására, a kártérítés összegét érintő felülmérlegelésre a fellebbezésben előadottak az ítéletábra megítélése szerint nem adtak alapot.

Erre figyelemmel az alperes - az elsőfokú ítéletben részletezettek szerint - köteles a felperes elmaradt haszonból álló kárát is megtéríteni.

Ezért az ítéletábra az elsőfokú ítélet fellebbezett részét a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban vesztes alperes a Pp.239.§. folytán alkalmazandó Pp.78.§. (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró felperes másodfokú perköltségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét az ítéletábra a korábban hatályban volt, de a jelen esetben irányadó 8/2002. (III.30.) IM rendelet 3.§. (2) bekezdése alapján a másodfokú perérték és a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével állapította meg.

G y ő r , 2008. április 30.

Dr. Szalai György sk.

Dr. Farkas Attila sk.

**Dr.Hammer Sándorsk a
tanács elnöke
előadó bíró**

bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: