

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Tálos Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperesnek - a Dr. Szilágyi Attila ügyvéd által képviselt alperes ellen vállalkozói díj és járulékai megfizetése iránt indult perében, - mely perbe az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott az Dr. Egyházi József ügyvéd által képviselt Alperesi beavatkozó 1 I.r. beavatkozó, a személyesen eljár Alperesi beavatkozó 2 II.r., a szintén személyesen eljár Alperesi beavatkozó 3 III.r., a Szabó és Zeller Ügyvédi Iroda által képviselt Alperesi beavatkozó 4 IV.r, a dr. Miklósvári György ügyvéd által képviselt Alperesi beavatkozó 5 V.r., Alperesi beavatkozó 6 VI.r., Alperesi beavatkozó 7 VII.r. beavatkozó - a Fővárosi Bíróság 20.G.75.247/1999/241. sorszámú ítélete ellen, az alperes által 242. és 245. sorszám alatti fellebbezése, valamint a Pf.4. sorszámú fellebbezés kiegészítése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja és a felperes részére megítélt marasztalási összeget 80.236.859 (azaz nyolcvanmillió-kettőszázharminchatezer-nyolcszázötvenkilenc) Ft-ra szállítja le, ebből 9.350.473 (azaz kilencmillió-háromszázötvenezer-négyszázhetvenhárom) Ft után 1999. március 5. napjától; 17.917.841 (azaz tizenhétmillió-kilencszázötvenhétézer-nyolcszáznegyvenegy) Ft után 1998. április 30. napjától; 17.917.842 (azaz tizenhétmillió-kilencszázötvenhétézer-nyolcszáznegyvenkettő) Ft után 1999. december 20. napjától; 35.050.703 (azaz harmincötmillió-ötvenezer-hétszázhárom) Ft után 2007. július 1. napjától kezdődően ítéli meg az elsőfokú bíróság által meghatározott mértékű késedelmi kamatot.

Az elsőfokú bíróság által a felperes javára megítélt elsőfokú részperköltség összegét 1.450.000 (azaz egymillió-négyszázötvenezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen a felperesnek 15 nap alatt fellebbezési eljárási részköltség fejében 1.000.000 (azaz egymillió) Ft-ot.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az alperest mindösszesen 86.880.677 Ft megfizetésére kötelezte, amelyből 17.555.961 Ft után 1999. március 5. napjától járó késedelmi kamatai, 17.917.841 Ft után 1998. április 30. napjától járó késedelmi kamatai, 13.722.398 Ft után 1999. december 20. napjától járó késedelmi kamatai, valamint 37.684.477 Ft után 2007. július 1. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére, valamint 1.540.877 F perköltség viselésére kötelezte.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította.

Az I-VII.r. beavatkozók költségeiről akként rendelkezett, hogy azt maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a peres felek között 1995. június 14-én vállalkozási szerződés jött létre a keresetben megjelölt ingatlanon létesítendő vegyes rendeltetésű épület kivitelezési munkálataira. A vállalkozás díját a szerződés 1. számú mellékletét képező költségvetés szerinti 175.938.565 Ft-ban határozták meg.

Rögzítették a felek a szerződésben azt is, hogy a költségvetés elkészítéséig tételes felmérés alapján készített részszámlákkal, a költségvetés jóváhagyása után az elszámolás átalányáron, egyösszegű számlákkal történik.

Tartalmazta a szerződés azt is, hogy a felperes által benyújtott számlákból az alperes jogosult jóteljesítési garancia címén 10% levonására, amely összegből 5%-nak megfelelő mértékű összeget köteles az alperes a felperesnek kifizetni, a műszaki átadás-átvételt követő 30 napon belül, amennyiben nincs vállalkozói késedelem, és a 30 napos hiánypótlási határidőn belül az átadás-átvételnél rögzített hiányok maradéktalanul kijavításra kerültek. A rész- és végszámlákból visszatartott 5-5% garanciális összeg, az átadás-átvételtől számított egy év után, ha garanciális hiba nem merült fel, 8 napon belül kerül átadásra.

Megállapodtak a peres felek abban is, hogy a visszatartott összeget az alperes kamatozó letétként helyezi el, amelynek kamatát a felperes javára 80-20%-os arányban osztják meg.

Ezt követően a peres felek a szerződésüket több ízben módosították, és az alperes az 1996. április 15-én kötött szerződéssel megrendelte a felperestől a fentebb már hivatkozott ingatlanon létesítendő 39 lakásos szövetkezeti lakóépület generál-kivitelezési munkálatait az I. számú mellékletet képező költségvetési főösszesítő, valamint a II. számú mellékletben külön részletezett műszaki tartalom szerint.

A szerződő felek a vállalkozás díját 599.769.294 Ft összegben határozták meg, azzal, hogy ez az összeg változik a lakásokat, a sportcentrumot (irodákat) érintő elmaradó és pótmunkák, valamint az alperes által biztosított úgynevezett anyagok miatt. 1996. december 19-én pedig az 1. számú szerződésmódosítással ezen utóbbi szerződésüket módosították, részben az egyes lakóépületeken végzett

munkák vonatkozásában, részben a generál befejezési határidő tekintetében, illetőleg elmaradó munkák, valamint az alperes által biztosított ügynevezett ... anyagokra tekintettel. Ennek megfelelően a felek megállapodása szerint a vállalkozási díj 470.651.250 Ft-ra módosult. Majd pedig 1997. szeptember 28-án a szerződő felek a generál befejezési határidő tekintetében egységesen az A-B. és C. épületre vonatkozóan 1997. október 31-ére módosították a szerződésüket.

A felperes a munkák készre-jelentését 1997. november 13-án tette meg, a műszaki átadás-átvétel megkezdése 1997. november 19-én történt, az átadás-átvételi eljárás 1998. február 9-én fejeződött be.

A műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített hibajegyzékben feltüntetett hibák kijávítása a 1998. március 9-én felvett jegyzőkönyvben rögzítettek szerint történt meg, és rögzítették azt is, hogy rendeltetésszerű használatot gátló hiba nincs, a jegyzőkönyv mellékleteként csatolt hibajegyzékből a felsorolás szerinti hibák kötbérterhes póthatáridőre történő javítását a felperes legkésőbb 45 napon belül vállalta elvégezni.

Rögzítették azt is a felek ez alkalommal, hogy 1998. április 22-étől minden külön egyeztetés és jóváhagyás nélkül jogosult az alperes harmadik személy vállalkozóval a visszatartás terhére a javítási munkákat elvégeztetni. A kötbér mértékét a hibajegyzék alapján a szerződés 8. pontja szerint 50% mértékben határozták meg, melyet a végszámlából kell levonni.

Ezt követően pedig a felek az 1988. április 22-én felvett jegyzőkönyvbe rögzítették, hogy a március 9-én felvett jegyzőkönyvbe rögzített hibák javítását a felperes elvégezte, a B. lépcsőház feletti felépítményt pedig az alperes jogfenntartással vette át. Ezt követően a peres felek között elszámolási vita keletkezett. A felperes által kiállított számlákat az alperes nem fizette ki, figyelemmel arra, hogy időközben T. I. építési szakértő az alperes megrendelése alapján szakértői véleményt készített, és a felperes által benyújtott pótmunka számlákból csupán 7.238.721 Ft értékű pótmunkát látott megállapíthatónak azzal, hogy álláspontja szerint az 1. és 9. számú pótszámlák vonatkozásában 43.691.001 Ft túlfizetés történt. Erre tekintettel az alperes a felperes által benyújtott számlákat nem fizette ki, a felperes pedig 1998. június 12-én a munkaterületről levonult.

A munkaterületről történő levonulást követően a felperes megbízása alapján a ... készített szakértői véleményt a perbeli ingatlanra. Véleményükben 11 darab pótszámlát vizsgáltak meg. A megvizsgált pótszámlák alapján a szakértők a felperes által elvégzett munkákat megfelelő minőségűnek találták, és a 1-11 sorszámú pótmunka-számlákat 36.808.541 Ft + áfa összegben határozták meg.

A felperes ezt a szakértői véleményt megküldve, az alperest 35.703.651 Ft soron kívüli átutalására hívta fel.

Ezt követően a peres felek a szakértők bevonásával további egyeztetést tartottak, azonban az eredménytelen maradt.

1999. április 7-én tartották meg a perbeli épület egy éves utó-felülvizsgálatát, az erről felvett jegyzőkönyvben rögzítették a hibatételeket és hiányokat azzal, hogy a helyszíni bejárás 1999. március 29-én 31-én és április 1. napján történt meg.

E jegyzőkönyv tartalmazta azt is, hogy a felperes alvállalkozói útján mely hibatételek javítását, pótlását vagy megváltását vállalta, továbbá mely tételek javítását nem, és milyen indokok alapján.

Az 1999. december 20-án felvett utó-felülvizsgálati jegyzőkönyvben pedig rögzítették a felek, hogy a javításra elvállalt pontokban foglaltakat a felperes határidőre kijavította, és megállapították azt is, hogy a kijavítás helyett pénzbeli megváltással mely tételek rendezését vállalta a felperes.

Miután a peres felek elszámolni egymással nem tudtak, a felperes 1999. március 5-én keresetet nyújtott be az alperes ellen, melyben 89.003.628 Ft és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, részben az általa elvégzett pótmunkák ellenértékeként, részben pedig a jóteljesítési garancia után járó kamatok jogcímén.

A többször módosított és fenntartott kereseti kérelmében az általa elvégzett és a javára elszámolható vállalkozói díj, valamint az alperesi teljesítések figyelembe vételével 55.270.144 Ft-ban jelölte meg vállalkozói díjigényét, melyből 35.835.683 Ft a jóteljesítési garancia címén visszatartott összeg, és 19.434.461 Ft pedig a végszámla szerinti fizetési elmaradás.

Ezen túlmenően igényt tartott a jóteljesítési garanciaként visszatartott összeg letéti kamataira a szerződésben meghatározottak szerint, amelynek összege összesen 58.335.061 Ft-ot tett ki, ebből az őt megillető 80% = 46.668.049 Ft, amely összegből azonban levonásba kell helyezni a terasz burkolólap anyagköltségét, 664.651 Ft-ot, illetőleg a jegyzőkönyvileg közösen elfogadott (1999. május 4-én felvett jegyzőkönyv 159/II/2/A) 4.316.761 Ft késedelmi kamat különbözetet, ugyanakkor hozzá kell adni 17.588.480 Ft fizetési elmaradást és a végszámla késedelmi kamatát. Így álláspontja szerint a kamatjárandósága 59.275.111 Ft, az összes kereseti kérelme 114.545.255 Ft és járulékai megfizetésére irányult.

Az alperes vitatta a felperes kereseti kérelmét, és a felperes keresetével szemben beszámítási kifogást és viszontkeresetet terjesztett elő a felperes hibás teljesítésére hivatkozással. Az alperes mind a beszámítási kifogását, mind pedig a viszontkeresetét a felperes jótállási kötelezettségére alapította.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nagyobb részben alaposnak találta, az alperes beszámítási kifogását azonban csupán kisebb részben találta alaposnak, viszontkeresetét pedig teljes egészében alaptalannak találta, és azt elutasította.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértői vélemények alapján, valamint a felek által csatolt átadás-átvételi és egyeztetési jegyzőkönyvek, valamint az egymással folytatott levelezés adatai alapján ejtette meg a felek között az elszámolást.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az átalánydíjas szerződésben meghatározott vállalkozói díj: 470.651.250 Ft volt; a felperes által elvégzett pótmunkák díját a szakértői vélemények alapján az elsőfokú bíróság 46.010.676 Ft-ban fogadta el; külön számlázott és a szakvélemény alapján megállapíthatóan elvégzett munka díja 8.431.208 Ft-ot tett ki; az A;B; C épületek pótmunkálatai 4.396.644 Ft értékűek voltak.

Ennek alapján a felperes bruttó teljesítését 529.489.778 Ft összegben fogadta el.

Ezen összeget azonban csökkentette az alperes által biztosított anyagok 9.818.908 Ft-os értékével, az alperes által a felperes részére teljesített kifizetések összegével 461.247.159 Ft-tal, valamint a felperes által sem vitatott, az átadás-átvételi eljárás során rögzített hibák megváltásaként 1.878.500 Ft összeggel, valamint az igazságügyi szakértői vélemény alapján ugyancsak a felperes hibás teljesítésével összefüggésben keletkezett további 3.153.567 Ft javítási költséggel, illetőleg értékcsökkenéssel. Így a felperes terhére mindösszesen 5.032.067 Ft számolható el hibás teljesítés címén. Ugyanakkor ennek alapján a felperes terhére elszámolt, a szerződés 8. pontjában foglaltak alapján 10%-os kötbért is, amely 503.207 Ft-ot tett ki, így a felperes javára 53.391.644 Ft-os hátralékos vállalkozó díj mutatkozott. Ebből 35.835.683 Ft a 10%-os garanciális összeg, míg a felperest megillető, s az alperes által ki nem egyenlített hátralékos vállalkozói díj összege 17.555.961 Ft-ot tett ki.

Megalapozottnak találta az elsőfokú bíróság a felperes által érvényesített jóteljesítési garancia összegének kifizetésére vonatkozó kereseti kérelmét is, ezért az elsőfokú bíróság a visszatartott jóteljesítési garancia összegéből 17.917.881 Ft tekintetében azt állapította meg, hogy ezen összeg, az átadás-átvételi eljárás során felvett hibák kijavítását követően esedékessé vált, amely 1998. április 30-ára tehető. Így tehát az alperes ezen összeggel, ettől az időponttól késedelembe esett, míg a további fennmaradó jóteljesítési garancia összegét az elsőfokú bíróság csökkentette a felperes terhére elszámolt hibás teljesítés ellenértékével, így az elsőfokú bíróság ennek betudásával 13.722.398 Ft jóteljesítési garancia kifizetését 1999. december 20-i esedékességgel állapította meg. A felperes javára elszámolható jóteljesítési garancia kamatainak összegét pedig az elsőfokú bíróság az általa eszközölt levonások után 37.687.477 Ft összegben fogadta el, és ennek esedékességét 2007. július 1. napjával állapította meg. Az elsőfokú bíróság ezen elszámolási rendje alapján kötelezte az alperest a fentebb már írtak szerint.

Az elsőfokú bíróság - a fentebb már írt és a felperes terhére elszámolt javítási költségeken túl -, az alperes által előterjesztett hibás teljesítés miatti beszámítási kifogást, illetőleg viszontkeresetet nem látta megalapozottnak. Az alperes ezen

igényeit ugyanis sem a felek erre nézve tett megállapodása, sem a szakértői vélemények nem támasztották alá, illetőleg az alperes nem bizonyította, hogy az általa hivatkozott közműhasználati díjak, amelyet viszontkeresetében érvényesített a felperes tevékenységével merültek volna fel.

A kémények hibáira az elsőfokú bíróság a perben kirendelt Dr. J. L. igazságügyi szakértő véleménye alapján megállapította, hogy a kémények burkolata meghibásodott, és így azok kijavítása szükségessé vált. A szakértői vélemény alapján megállapítható volt az is, hogy a kémény kialakítása során a vízzor kialakítása nem megfelelően történt, és így a vízlecsorgás miatti felfagyás okozta a téglák kilazulását.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság az erre alapított alperesi igényt arra tekintettel nem látta megállapíthatónak, mivel a kémények hibája egyértelműen a vízzor hiányára volt visszavezethető, a vízzor hiánya pedig nem tekinthető olyan rejtett hibának, melynek felismerésére a megrendelőnek csak a használatot követően nyílt volna lehetősége.

Miután az alperes a kémények vonatkozásában a hibás teljesítés miatti igényét csupán a per során érvényesítette (160. számú beadványa), és azt 2005. október 28-án érkezett beadványában terjesztette elő első ízben, ezért az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az alperes igényérvényesítésével elkésett, és ezért az alperesnek ezen a jogcímen előterjesztett viszontkeresetét emiatt nem látta megalapozottnak.

A garázsbeázás kapcsán pedig a perben kirendelt szakértők nem állapították meg, hogy a hibák a felperes tevékenységével állnak összefüggésben, ezért az elsőfokú bíróság az alperesnek e jogcímen előterjesztett igényeit emiatt utasította el.

Az alperes az általa a ...hibajegyzékére alapított igényeit pedig a perben kirendelt szakértői vélemény és felülvélemények adatai ugyancsak nem támasztották alá.

Erre tekintettel pedig az elsőfokú bíróság a már fentebb írtak szerint rendelkezett.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel.

Fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és viszontkeresetének, illetőleg beszámítási kifogásának történő helyt adását kérte.

Az alperes a fellebbezését, illetőleg a viszontkeresetét a fellebbezési eljárási során pontosította, és azt a Fővárosi Ítéltábla 2008. március 19. napján megtartott tárgyalásán a 7. sorszámú jegyzőkönyvbe rögzítettek szerint tartotta fenn.

A fellebbezést a Fővárosi Ítéltábla csupán kisebb mértékben találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg és az abból levont jogi okfejtése is teljes egészében helytálló volt. Az elszámolást azonban a felek között az elsőfokú bíróság részben tévesen állapította meg, ezért ítélete sem volt teljes egészében megalapozott.

A másodfokú bíróság mindenekelőtt az alperes fellebbezésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiakkal egészíti ki.

Az nem volt vitás a peres felek között, hogy közöttük vállalkozási szerződés jött létre. Az alperes a felperes keresetében érvényesített hátralékos díjigényét pedig részben arra tekintettel vitatta, hogy nem ismerte el a felperes által érvényesített pótmunkák ellenértékét, részben pedig a felperes hibás teljesítésére hivatkozott.

A felperest megillető vállalkozási díjjal szembeni hibás teljesítésre alapított igényét pedig az alperes kizárólag jótállásra alapította.

Az építkezés idején hatályban volt, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 53/1987. (X. 24.) MT rendelet 2.§ (1) bekezdése szerint a jótállás kötelező időtartama három év, amely a lakóépület, illetőleg a lakás átadás-átvétel befejezésének napján kezdődik.

A 3. § rendelkezése szerint pedig a jótállási jogokat a lakás (lakóépület) tulajdonosa, kezelője, a lakás tulajdonba adásáig a megrendelője (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval, vagy az általa javításra kijelölt szervezettel szemben érvényesítheti. E jogszabályi rendelkezések alapján tehát az alperes a lakóépület átadás-átvétel befejezésnek napjától kezdődően gyakorolhatta az egész épület vonatkozásában jótállási jogait. A lakások tekintetében tehát, azok tulajdonba adásáig volt jogosult jótállási jogokat érvényesíteni, a lakások adásvételét követően a lakások esetleges hibái miatt jótállási jogok érvényesítésére az alperes a továbbiakban már nem jogosult, hanem azok érvényesítésére a lakás tulajdonosa jogosult.

Mindezek előrebocsátása után a Fővárosi Ítéltábla az alperes fenntartott fellebbezési kérelmével kapcsolatban az alábbiakat fejt ki.

Az alperes azt a fellebbezése során sem vitatta, hogy a felperes felé történő készpénzfizetés teljesítése 461.247.159 Ft volt.

Az elsőfokú bíróság azon megállapításával szemben, hogy a felperes a vállalkozási szerződés alapján mindösszesen 529.489.778 Ft összegű munkát végzett, az alperes a felperes teljesítését - pótmunkákkal együtt - csupán 460.212.049 Ft-ban fogadta el. Ily módon az általa kifizetett és az általa elismert felperesi munkák különbözeteként 335.111 Ft-os igényét változatlanul fenntartott.

Vitatta a felperes teljesítésének elszámolása során továbbra is az I. és II. számú számlában szereplő pótmunkák ellenértékét 14.249.148 Ft összegben, ezzel

összefüggésben változatlan álláspontja volt, hogy a felperes ezt nem végezte el, ez az összeg csupán előirányzat volt.

Ezen túlmenően továbbra is fenntartotta a felperes által elvégzett *dörken* szigetelés, és a költségvetésbe beállított szigetelés költségének különbözeteként mutatkozó 5.269.917 Ft-ra vonatkozó igényét.

Így tehát a fellebbezésében elszámolt viszontkereseti tételek címszó alatt a végösszegeként megjelölt 54.974.469 Ft-ból a 19.519.065 Ft-ra vonatkozó igényét e két tétel szerint tartotta fenn.

A másodfokú bíróság ezen alperesi igényt az elsőfokú bírósággal egyezően nem találta alaposnak.

Helytállóan utalt az elsőfokú bíróság az I. és II. számú pótmunkával kapcsolatban arra, hogy ezen munkálatok a szerkezetépítési munkák körében merültek fel, a szerkezetépítési munkálatokat pedig az alperes felmérte, és a felmérés eredményeként a felperes teljesítése igazolásra került. Ily módon a felperes javára ez az összeg indokoltan került elszámolásra.

A szerkezetépítési munkák teljes kivitelezési díja pedig az alperes által is elfogadott összegben az átalánydíjas szerződés részévé vált, ily módon tehát az alperes elfogadta a felperes teljesítését, és ezzel az általa hivatkozott I. és II. számú pótmunkákra vonatkozó tételeket is. Azt az alperes a továbbiakban már vitássá nem teheti.

A *dörken lemezes* szigetelésből adódó eltérés sem vehető figyelembe az alperes javára, részben az elsőfokú bíróság által is hivatkozott okokból, de ezzel kapcsolatban is utal a másodfokú bíróság arra, hogy a szerkezetépítési munkákra a felek között tételes felmérésen alapuló elszámolás történt, a ténylegesen elvégzett munkák alapján, és az alperes azt el is fogadta. Így további különbözet elszámolására lehetőség már nincs.

Az alperes a fenntartott fellebbezésében azt vitássá már nem tette (Pf.7. jkv. 2. oldal), hogy jóteljesítési garanciaként 35.835.683 Ft számolható el, és ezzel összefüggésben az általa levont 2.655.535 Ft-os tétel vonatkozásában az alperes már vitássá nem tette, hogy azt javára felszámítani nem lehet, így e tétellel a jóteljesítési garancia összege sem csökkenthető.

Nem tartotta fenn a továbbiakban a 7.500.000 Ft-os tétel levonására vonatkozó álláspontját sem, mert az általa kifizetett 461.247.159 Ft összegében már ez a tétel is szerepel (Pf.7. jkv. 2. oldal).

Ugyanígy nem tartotta fenn a 796.831 Ft vonatkozásában a kamatszámítás hibájából adódó tételt (Pf. 7. jkv. 2. oldal), mint a beszámítási kifogását növelő tételt sem, ezért a fenntartott fellebbezése szerint az 54.974.469 Ft-os beszámítási

kifogásként megjelölt összegből levonásba kell helyezni az előbbiek szerint 2.655.535 Ft-ot, 7.500.000 Ft-ot, valamint 796.831 Ft-ot. A fennmaradó összeg az, amit a felperes követelésébe beszámítani kíván.

Az 3.481.916 Ft-tal kapcsolatban a Pf.7. jegyzőkönyven azt adta elő, hogy ez olyan javítási költség, és olyan javításokat takar, amely hibákat sem a szakértői vélemények, sem az úgynevezett...felmérése nem tartalmaz.

A 2.044.064 Ft-os tétel vonatkozásában pedig arra hivatkozott az alperes, hogy ez olyan pótmunkát takar, amire volt a felek között megállapodás, hogy azt külön a felperes nem számlázza le, és ezért díj nem jár.

Arra, hogy ez közelebbről milyen munkát jelent és milyen mennyiségben, nyilatkozni azonban nem tudott.

A másodfokú bíróság ez utóbbi két tétel kapcsán nem fogadta el az alperes fellebbezési érvelését.

A szakértői véleményen túl az alperes ugyanis az általa megjelölt összegű javításokat nem bizonyította, és a felperes tagadásával szemben nem igazolta azt sem, hogy az általa hivatkozott tétel valamely pótmunkára vonatkozik, amelyért felperes részére díj nem jár. Ezért a másodfokú bíróság ezen tételek tekintetében az alperes fellebbezését nem fogadta el.

Az alperes a Pf.7. sorszámú jegyzőkönyvben fenntartott fellebbezésében a további tételeket, mint a felperes fizetési kötelezettségét csökkentő tételeket jelölte meg. Ezen tételek vonatkozásában az elsőfokú eljárás során előadottakat változatlanul fenntartotta. E címszó alatt érvényesített igényének végösszege pedig a fellebbezésében részletezettek szerint 60.301.150 Ft.

Vitatta a továbbiakban az elsőfokú bíróság által a jóteljesítési garancia összege után számított letéti kamat összegét, és a fellebbezésében kifejtettek szerint azt csupán számítása szerint 25.173.773 Ft-ban fogadta el. Így tehát erre az összegre kérte csökkenteni az elsőfokú bíróság ítéletében megjelölt 37.684.477 Ft-ot.

A Fővárosi Ítéltábla az alperesnek e címében megjelölt igényét ugyancsak nem látta megalapozottnak. E körben a Fővárosi Ítéltábla ismételten az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakra utal.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy az alperes javára hiánypótlási kötbér nem számolható el, míg hibás teljesítés jogcímén az elsőfokú bíróság által elfogadott hibás teljesítés értéke után számított kötbér összege számolható el.

Az alperes a Pf.7. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalán ezentúl hivatkozott arra is, hogy a jótállási igénye is megalapozott 56.124.880 Ft erejéig, amely lényegében az

alperesnek az elsőfokú eljárás során a felmérése alapján érvényesített hibás teljesítés miatti igénye csökkentve a perbeli szakértői vélemény által megállapított 3.153.567 Ft-os javítási költséggel. A Fővárosi Ítéltábla ezen hivatkozást ugyancsak nem látta megalapozottnak. A perben számos szakértői vélemény került beszerzésre, de egyetlen szakértői vélemény sem támasztotta alá az I.r. alperes által hivatkozott, és a ...Rt által készített felmérés adatait. A továbbiakban érvényesített áramdíj, valamint a garázs beázása miatti kárigény és javítási költség tekintetében a másodfokú bíróság teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. E körben részben az alperes nem bizonyította, hogy a felperes tevékenységével összefüggésben merült fel az áramdíj, illetőleg a garázsok beázásával kapcsolatban a perben kirendelt szakértői vélemények alapján nem volt bizonyított a felperes hibás munkavégzése.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság is megállapította a perben kirendelt Dr. J. L. igazságügyi szakértő szakértői véleménye alapján, hogy a kéménytestek burkolatának meghibásodása azon okra volt visszavezethető, hogy a kémények kialakítása során a vízzel nem volt megfelelő, amelynek következménye a vízlecsorgás miatti felfagyás, s ez okozta a téglák kilazulását, kipergését. Ezzel összefüggésben téves volt az elsőfokú bíróság álláspontja akkor, amikor ezt a hibát a felperes terhén nem értékelte arra hivatkozással, hogy nem tekinthető rejtett hibának, illetőleg, hogy az alperes határidőn túl terjesztette elő ezen igényét. Ez az álláspont téves, az alperes igényét a Ptk.248.§ (5) bekezdésére figyelemmel, az akkor hatályos Ptk.308.§ (4) bekezdése alapján a felperesi követeléssel szemben kifogásként érvényesíthette.

A felperes a hiba tényét a fellebbezési tárgyaláson maga sem tette vitássá, és azt sem, hogy felelőssége a kémények meghibásodásáért fennáll, csupán annak mértékét vitatta, és az alperes közre hatását is állította.

A fellebbezési tárgyalási jegyzőkönyvbe foglaltak szerint az alperes felelősségét arra tekintettel állította a felperes, hogy egyes kéményekre antennákat is szereltek, és a hibák erre is visszavezethetők, ezért felelősségét 30-40%-ban ismerte el. Az alperes ezzel szembeni állítása az volt, hogy antennaszerelés csupán egy kéményen volt.

Figyelemmel arra, hogy a kéményekkel összefüggésben a szakértői véleményből kétséget kizáróan az volt megállapítható, hogy a vízzel hibájára vezethetőek vissza a kémény meghibásodásai, így a szakértői véleménnyel szemben a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a kémény meghibásodását nem kizárólag a vízzel hiánya, hanem az antenna helytelen szerelése is okozta. E vonatkozásban azonban a szakértői véleménnyel szemben a felperes bizonyítékot nem jelölt meg és semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla, mivel a felperes a hiba tényét vitássá nem tette, a kémények hibájával kapcsolatos alperesi igényt megalapozottnak találta, azonban a javítási költség összegét nem a szakértői véleményben foglaltak alapján, és az

alperesi viszontkeresetben megjelölt összegben fogadta el, hanem az alperes által csatolt javítási költségvetés alapján. Ezért az ... Bt. árajánlata alapján a Fővárosi Ítéltábla ezen a címen az alperes javára 2.433.088 Ft-ot fogadott el.

Az alperes a Pf.4. sorszámú beadványában további hibaként érvényesítette a homlokzat meghibásodásának javítási költségét. A homlokzat meghibásodásával kapcsolatban további szakértői bizonyítási indítványt terjesztett elő.

E körben is utal a másodfokú bíróság az előbbieken hivatkozott, akkor hatályos Ptk.308.§ (4) bekezdésére.

A Fővárosi Ítéltábla ezért ezen bizonyítási indítványnak helyt adott, és szakértőt rendelt ki a homlokzat hibájával kapcsolatban.

S. J. igazságügyi szakértő adott szakértői véleményt, mely szakértői vélemény tartalmazza, hogy a homlokzat falburkolattal már az elsőfokú eljárás során adott szakértői véleményben is foglalkoztak, és mind a hibabejelentés, mind a helyszíni szemle alapján véleményezték a mészhomoktégla burkolatát.

Egyértelműen rögzítették az elsőfokú eljárás során adott szakértői véleményükben, hogy a repedezett fugákat javítani kell, és a javítási költséget 60.000 Ft-ban állapították meg.

Az alperes által 2008. január 28-án beszerzett V. Gy.igazságügyi szakértő által készített szakértői vélemény is gyakorlatilag az addig eljárt szakértők véleményében rögzített hibákat tüntette fel, egy sarokelem hiányát kivéve.

A perben kirendelt szakértő megállapította, hogy a homlokzat burkolatának hibái: felületi hullámosság, fugahiány, fugarepedés élcsorbulás, téglahiány és beázási nyomok. Ezen hibákkal összefüggésben álláspontja volt a szakértőnek, hogy a felületi hullámosság, az élcsorbulás már az átadás-átvételnél is fennálltak, a fuga repedéseket pedig megjelenésükkor azonnal javítani kellett volna, ennek elmaradása okozhatott téglahiányt (karbantartás). A beázások pedig vélhetően a bádogszerkezetek túlfolyásából, deformálódásából adódnak. Az átadás-átvételnél is látható hibák a kivitelezés hibái, a később keletkezett, jelenleg is látható hibák a karbantartás elmulasztásának következményei. E szakértői véleménnyel szemben az alperes - bár a szakértői véleményt nem fogadta el - további hibát, hiányosságot nem igazolt. A beszerzett szakértői vélemény alapján az megállapítható volt, hogy a hibák egy része kivitelezési hibákra vezethetők vissza. A kivitelezés hibája miatt a szakértői vélemény javítási költséget, vagy értékcsökkenést nem állapított meg a korábbi alapszakértői véleményében megállapított javítási költségen túl.

Figyelemmel azonban arra, hogy a hibák részben kiviteli hibák, részben pedig a karbantartás hiányára vezethetők vissza, a Fővárosi Ítéltábla a hibák miatti felelősséget a felperes terhén csupán 50%-ban állapította meg.

Mivel a homlokzatburkolat hibája miatt az alperes az igényét 568.000 Ft-ban jelölte meg, a Fővárosi Ítéltábla ezt elfogadva, ennek fele összegére marasztalta a felperest.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla a felek között az elszámolást az alábbiak szerint ejtette meg.

A Fővárosi Ítéltábla is elfogadta a felperes teljesítését 529.489.778 Ft összegben, mint ahogy azt az elsőfokú bíróság ítéletének 34. oldalán rögzített részletezés tartalmazza. Ezzel szembe kell állítani az alperes kifizetését 461.247.159 Ft-os összeggel, illetőleg az alperes által biztosított anyagok költségével, amely 9.818.908 Ft-ot tesz ki (ítélet 34. oldal), de el kell számolni az alperes javára további 4.316.767 Ft összeget késedelmi kamat címén, amelyet a felperes vitássá sem tett, és amelyet az 1999. május 4-én felvett jegyzőkönyvben rögzítettek is (ítélet 10. oldal második bekezdés, és ítélet 13. oldal első bekezdés).

Ezen összegek levonása után a különbözet 54.106.944 Ft, ez az az összeg, amelyre a felperes hátralékos vállalkozói díjként igényt tarthatna, hibátlan teljesítést feltételezve.

Ebből azonban le kell vonni a hibás teljesítés miatti költségeket, így az elsőfokú bíróság által is levonásba helyezett 5.032.067 Ft-ot (a felperes által nem vitásan az átadás-átvételnél elismert 1.878.500 Ft-os összeg + a perben kirendelt szakértői vélemények alapján megállapított 3.153.567 Ft-os javítási összeg elsőfokú ítélet 34. oldal).

Levonandó továbbá az elsőfokú bíróság által is levonásba helyezett 503.207 Ft hibás teljesítés miatti kötbér, ezt a felperes nem fellebbezte, ezen tétel levonását ezért a Fővárosi Bíróság nem érinthette.

Levonásba kell helyezni ezen túlmenően a megváltás összegét, amely hibák miatt a felperes megváltási összeget ajánlott fel 377.225 Ft összegben (ítélet 34. oldal és 27. oldal harmadik bekezdés). Levonandó ugyancsak a burkolólapok költségeként 664.651 Ft, amelyet a felperes ugyancsak vitássá nem tett, és amelyet az elsőfokú bíróság az alperes javára el is számolt (ítélet 34. oldal).

A hibás tételek miatti levonások összértéke 8.920.788 Ft-ot tesz ki. Ezzel az összeggel csökkentve a felperes javára elszámolandó fentebb írt hátralékos vállalkozói díj összegét, különbözetként 45.186.156 Ft mutatkozik. Ez az az összeg, amelyre a felperes, mint hátralékos vállalkozói díjra igényt tarthat.

Ezen összegből azonban 35.835.683 Ft volt a jóteljesítési garanciára visszatartott összeg, így tehát a különbözetként mutató 9.350.473 Ft-os vállalkozói díj illette meg az átadás-átvételt követően. Ezért a Fővárosi Ítéltábla ezen összeg után, mivel a felperes késedelmi kamat igényt 1999. március 5-étől terjesztett elő, a felperes javára ettől az időponttól kezdve állapított meg késedelmi kamatot.

A jóteljesítési garancia visszafizetésére az alperes az átadás-átvételt követően 30 napon belül, illetőleg a hibák kijavítását követően volt köteles. Figyelemmel arra, hogy a hibák kijavítása 1998. április 30-áig megtörtént, az alperes a jóteljesítési garanciára visszatartott összeg felének a visszafizetésére ezen időponttól volt köteles.

A jóteljesítési garancia további 50%-ának visszafizetésére pedig az alperes az utófelülvizsgálati eljárás befejezését követően volt köteles, ami 1999. december 20-a volt. E körben a Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy ezen összeget is csökkentette az elsőfokú bíróság a felperes terhére elszámolt javítási költségekkel, mivel e körben az elsőfokú bíróság a javítási költségeket a felperes terhén kétszer értékelte. Értékelte már egyszer a javítási költséget ugyanis akkor, amikor a felperes javára elszámolható vállalkozói díjból levonta az átadás-átvétel során megállapított hibák javítási költségét, illetőleg az igazságügyi szakértői véleményben megállapított javítási költséget a felperes javára elszámolható vállalkozói díjat ezzel az összeggel csökkentette, és ezen csökkentés után fennmaradó vállalkozói díjat számolta el a felperes javára.

Így tehát további levonásnak a jóteljesítési garancia összegéből már nincs helye, mivel a javítási költségekkel csökkentett hátralékos vállalkozói díj része a jóteljesítési garancia összege is.

Így tehát a Fővárosi Ítéltábla a jóteljesítési garancia további 50%-át a felperes javára 1999. december 20-i esedékességgel ugyancsak elszámolta. Ezért a Fővárosi Bíróság ezen összegek megfizetésére az alperest kötelezte, és ezen összegek után az elsőfokú bíróság ítéletében megjelölt kezdő időponttól a felperes javára késedelmi kamatfizetést is elszámolt.

Nem volt vitás a peres felek között az, hogy a szerződésben kikötötték, hogy az alperes a jóteljesítési garanciára visszatartott összeget kamatozó letétként volt köteles elhelyezni, amelynek kamatát a felperesre kedvezőbben, egymás közt 80-20%-os arányban osztják meg.

A jóteljesítési garancia összege a fentebb már hivatkozottak szerint 35.835.683 Ft volt, azonban a letéti kamat alapjául csak a hibás teljesítés összegével csökkentett összeg vehető figyelembe, mert nyilvánvaló, hogy az alperes a visszatartott összeg terhére volt jogosult a javításokat elvégezni, illetőleg a javítási költséget elszámolni.

A javítási költségekkel csökkentett visszatartási összeg ily módon	35.835.683
Ft	
	- 8.920.788
a különbözet:	26.914.895
Ft.	

Ez azaz összeg, amely a letéti kamat számításának alapjául szolgál. Az nem volt vitás a felek között - és e körben a Fővárosi Ítéltábla is a felperes elszámolását elfogadta -, hogy az ítélet 13. oldalán részletezettek szerint a visszatartott összeg kamatai 2007. június 20-áig számolva összesen 58.335.061 Ft-ot tettek ki. Ezt az összeget azonban a felperes a 35.835.683 Ft alapul vételével számolta ki. Figyelemmel azonban arra, hogy a letéti kamat alapjául szolgáló összeg a visszatartott összegnek a hibás teljesítés miatti javítási költségekkel csökkentett összege, vagyis 26.914.895 Ft, így a felperesi számítást alapul véve a letéti kamat összege arányosítva ezen összeg után 43.813.380 Ft ($35.835.683 \text{ Ft} : 26.914.895 \text{ Ft} = 58.335.061 \text{ Ft} : x$).

Ennek 80%-ára tarthat a felperes igényt, amely 35.050.703 Ft.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla ezen összeget a felperes javára ugyancsak megítélte, és ezen összeg után az elsőfokú bíróság által megjelölt kezdőidőponttól járó késedelmi kamat megfizetésére is kötelezte az alperest.

Ily módon tehát az alperes hátralékos vállalkozói díj címén mindösszesen 45.186.156 Ft-tal tartozik a felperes felé, valamint tartozik megfizetni a felperes javára a jóteljesítési garancia címén visszatartott összeg letéti kamatait is, amely 35.050.703 Ft, így az alperes teljes tartozása 80.236.859 Ft. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a nem fellebbezett részében nem érintette, a megfellebbezett részében pedig részben megváltoztatta és az alperes marasztalását erre az összegre szállította le.

A fentebb már részletezettek szerint ezen összegből az alperes 9.350.470 Ft-ot az átadáskor esedékes vállalkozói díj címén, 17.917.841 Ft-ot és további 17.917.842 Ft-ot pedig a jóteljesítésre visszatartott összeg visszafizetése címén, 35.050.703 Ft-ot pedig a visszatartott összeg után járó letéti kamat címén köteles a felperesnek megfizetni.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alperes marasztalását a fenti összegre, valamint ezzel összefüggésben az elsőfokú részperkölség összegét is leszállította.

Egyebekben pedig az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Mivel az alperes fellebbezése döntő részben alaptalan volt, csupán kisebb részben volt alapos, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a felperes javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amely kizárólag ügyvédi munkadíj, és már az áfá-t is tartalmazza.

, 2008. július 2.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő