

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (7100 Szekszárd, Garay tér 16.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I. rendű felperes címe) I. r. és **II.rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) II. r. felperesnek a dr. Kulcsár Ágnes ügyvéd (7100 Szekszárd, Táncsics Mihály u. 24.) által képviselt **I. rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. r. és **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. r. alperes ellen vállalkozási szerződésből eredő követelés megfizetése iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 17.G.40.008/2007/20. számú ítélete ellen az alperesek 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest - amennyiben az I. r. alperestől behajthatatlan, a II. r. alperest -, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 23.400 (huszonháromezer-négyszáz) forint fellebbezési perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek, mint megrendelők 2004. május 25-én építési szerződést kötöttek az I. r. alperessel, aki a B., M. F. u.... szám alatt lévő építési telken lakóház felépítésére vállalkozott. A felperesek bruttó 10.000.000 forint vállalkozói díj megfizetését vállalták. Az építési szerződésben a felek részteljesítésekben és ehhez kapcsolódó részteljesítési határidőkben állapodtak meg. Az első ütemben az alap, lábazat, szerelőbeton elkészítésére 2004. július 10-ét, a második ütemben a külső határoló falak elkészítésére 2004. augusztus 10-ét, a harmadik ütemben a szerkezetkész állapotra 2004. szeptember

10-ét, a véghatáridőként 2004. december 1. napját határozták meg. Az I. r. alperes késedelmes teljesítése, különösen a véghatáridő be nem tartása esetére napi 3.300 forint kötbért kötöttek ki azzal, hogy a felperesek által esetleg megjelölt póthatáridő az I. r. alperes kötbérfizetési kötelezettségét nem érinti.

Az építési szerződést 2004. augusztus 9-én módosították, az I. r. alperes a lakóház felépítését a végleges használatba vételi engedély kiadására alkalmas készültségi fokban vállalta, bruttó 13.500.000 forint vállalkozói díj ellenében. A módosítás nem érintette a 2004. május 25-én létrejött szerződésben kikötött teljesítési határidőket és a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit.

A felperesek összesen 8.500.000 forint vállalkozói díjat fizettek meg az alperesnek. Az alperes a munkát megkezdte, és 2004. szeptember 11-éig összesen 8.352.429 forint értékű munkát végzett el. A szerződést részben hibásan teljesítette, ezért összesen 234.608 forint díjleszállítás indokolt.

Az elvégzett munka elszámolása körében kialakult vita folytán a felperesek 2006. február 7-én a Bonyhádi Városi Bíróság előtt indult P.20.050/2006. számú perben 2.500.000 forint jogosulatlanul felvett vállalkozói díj, ennek 2004. szeptember 11-étől számított törvényes kamata és 2004. december 2-ától kezdődően napi 3.300 forint késedelmi kötbér megfizetésére pert indítottak az I. és a II. r. alperes, valamint a II. r. alperes házastársa, L. Z. ellen. 2006. július 14-én egyezségeket kötöttek, melyben az I. r. alperes vállalta, hogy a félbeszakadt építkezést folytatja, az épület alsó szintjét a használatba vételi engedély megadására alkalmas készültségi fokban befejezi. A műszaki átadás-átvétel határidejét 2006. október 31-ében határozták meg. Arra az esetre, ha az I. r. alperes 2006. november 20-áig valamennyi, az egyezségben megjelölt munkát nem teljesíti, késedelme idejére 2006. november 21-étől kezdődően napi 3.000 forint kötbért kötöttek ki. A felek 2006. szeptember 14-én a korábbi egyezség tartalmának megfelelő perbeli egyezségeket kötöttek.

Az I. r. alperes az építési munkálatokat nem folytatta, a felperesek megrendelése alapján további munkát nem végzett. Azzal, hogy a lakóház az eredeti, 2004. december 1.-i határidőre nem épült meg, a felperesek három kiskorú gyermekükkel lakhatásukról havi 30.000 forint bér megfizetése mellett a B., M. I. u.... szám alatti ingatlanban gondoskodtak.

A felperesek az építési szerződéstől 2007. január 8-án elálltak, egyúttal megtámadták a Bonyhádi Városi Bíróság által 2006. szeptember 14-én a P.20.050/2006/14. számú végzéssel jóváhagyott egyezségeket arra hivatkozva, hogy az I. r. alperes őket megtévesztette. Keresetükben egyetemleges jogosultanként 2.500.000 forint, és annak 2004. szeptember 10-étől a kifizetés napjáig a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat, 780.000 forint szerződéssel okozott kár, és annak 2007. január 8-ától a kifizetésig a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat, 2.557.500 forint kötbér, és annak 2007. január 8-ától a kifizetésig a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték az I. r. és

a II. r. alpereseket, mint egyetemleges kötelezetteket kötelezni. Azt állították, hogy az I. r. alperes 6.000.000 forint erejéig teljesített, az általuk megfizetett 8.500.000 forint vállalkozói díjból 2.500.000 forint visszajár. 2004. szeptember 1.-e és 2007. január 15-e között havi 30.000 forint összegű bérleti díjat kellett kifizetniük, mert az I. r. alperes késedelmes teljesítése miatt bérelt ingatlanban kellett lakniuk.

A felperesek módosított keresetükben végül egyetemleges jogosultakként 2006. július 14-én kötött egyezségben vállalt 2.500.000 forint, és ennek 2006. július 14-étől számított kamata 2004. december 1.-től 2008. január 8-áig napi 3.000 forint késedelmi kötbér, továbbá 780.000 forint, és annak 2008. január 8-ától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni.

Az alperesek a 2.500.000 forint megfizetésére irányuló kereset elutasítását kérték, a 780.000 forint kártérítésre vonatkozó igényből a 2006. november 21. napját megelőző időszakra érvényesített havi 30.000 forint kártérítésre irányuló kereset elutasítását kérték arra hivatkozva, hogy az építési szerződést a 2006. július 14-i egyezségben módosították, megváltozott a teljesítési határidő is. Az egyezségben nem tértek ki a felek az esetleges kártérítési igényre, ezért a visszamenőleg érvényesített kártérítési igény alaptalan. Ugyanerre tekintettel vitatták a 2006. november 21-e előtti időszakra a kötbérfizetési kötelezettséget, 2006. november 21. és 2007. január 8. közötti időszakra napi 3.000 forint összegben e kötelezettséget elismerték.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I. r. alperest - amennyiben az I. r. alperestől behajthatatlan a II. r. alperest -, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 1.162.179 forintot, és 382.179 forint után 2006. július 14-étől 780.000 forint után 2007. január 8-ától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperesek és az I. r. alperes a Ptk. 402. § szerinti építési szerződésüket 2006. július 14-én közös megegyezéssel módosították. A szerződésnek mindazon rendelkezései, amelyeket a módosítás nem érint, változatlanul maradtak. A teljesítési határidőt módosították, a kötbérfizetési kötelezettséget keletkeztető késedelem kezdő időpontját 2006. november 21-ében határozták meg. A felperesek a bírói egyezséget támadva indítottak keresetet, de később az egyezséget már nem támadták. Az érvényes megállapodásra figyelemmel a 2006. november 21-ét megelőző időszakra érvényesített kötbérigényük alaptalan. Erre az időszakra csak a késedelem folytán előállt tényleges károk megtérítésére tarthatnak igényt. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott építész, műszaki szakértői bizonyítás alapján állapította meg, hogy az I. r. alperes 382.179 forint vállalkozói díj visszafizetésére köteles.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek a lakhatásuk biztosításaként 2004. december 1. napjától 2007. január 8. napjáig - nem vitatottan - 780.000 forint lakbért fizettek ki, amely az építési szerződésben meghatározott határidőben történt I. r. alperesi teljesítés esetén a lakóház alsószintjének 2004. december 1-jei lakható

állapotra tekintettel nem merült volna fel. A kötbért meghaladó kár megtérítésére az I. r. alperes arra figyelemmel köteles (Ptk. 299. § (1) bekezdés), hogy a 2006. július 14. napi megállapodással a kötbér kikötést ugyan módosították, de a késedelemből eredő kárigény körében rendelkezést, joglemondást az egyezség nem tartalmaz. A felperesek azzal, hogy 2006. július 14-én kárigényüket nem jelentették be nem estek el annak utóbb történő érvényesítése lehetőségétől.

A II. r. alperest az elsőfokú bíróság a 2006. évi IV. tv. (Gt.) 108. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 97. § (1) bekezdése alapján mögöttes felelősként kötelezte az I. r. alperes tartozásának megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperesek jelentettek be fellebbezést. Kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg, a felperesek „szerződésszegéssel okozott kárként megjelölt 780.000 forint” megfizetése iránti keresetét utasítsa el. Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú ítélet a kártérítésként érvényesített bérleti díjat 2004. szeptember 1. napjától 2007. január 15. napjáig szóló időtartamra számítva ítélte meg. Az igény „2004. szeptember 1-től idő előtti”, mert a felek között 2004. május 25-én létrejött vállalkozási szerződés 3. pontja szerint a teljesítési véghatáridő 2004. december 1-je volt, ez előtt az alpereseket nem terhelheti a bérleti díj. Hivatkoztak arra is, hogy tudomásuk szerint a felperesek a lakásuk eladását követően az építkezés megkezdése előtt a II. r. felperes édesapja házában laktak B.-on a M. utca szám alatt. Ezt követően költöztek a M. I. u. szám alá, de tudomásuk szerint itt sem kellett bérleti díjat fizetni. Az alperesek a perben vitatták, hogy a havi 30.000 forint erejéig helytállni kötelesek, a felperesek pedig semmivel nem bizonyították kárjuk jogalapját, összecszerűségét és esedékességét.

A felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem megalapozott.

A 2007. május 8-án megtartott tárgyaláson az alperesek képviselője felperesek 780.000 forint kártérítés megtérítése iránti igényére úgy nyilatkozott, hogy az I. r. alperes mögöttes felelősként a II. r. alperes nem vitatja, hogy 2006. november 21. napjától szerződésszegéssel okozott kárként havi 30.000 forint erejéig a felperesekkel szemben helytállni köteles (5. sz. jegyzőkönyv 2. oldal). Az alperesek később úgy nyilatkoztak, hogy „2006. november 21. napját megelőző időszakra a havi 30.000 forint kártérítés megfizetésére irányuló keresetet alaptalannak tartják tekintettel arra, hogy a szerződést a 2006. július 14. napi egyezségben a felek a teljesítési határidő körében is módosították. Az egyezségben nem tértek ki a felperesek esetleges kártérítési igényére, ezért visszamenőleg a felperesek kártérítési igényével az alperesekkel szemben nem léphetnek fel” (20. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal).

Az elsőfokú bíróság felhívta a felpereseket arra, hogy a kártérítési igényük alapját, összecszerűségét igazolják, a felperesek azonban erre nézve bizonyítékokat az elsőfokú eljárásban nem jelöltek meg.

Az alperesek nyilatkozatai alapján az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek kártérítési igénye, jogalapja és összecszerűsége tekintetében a további bizonyítás szükségtelen, mert az alperesek nem a kártérítési igény jogalapját és összecszerűségét vonták kétségbe, hanem arra hivatkoztak, hogy a felperesek erről az igényről az egyezség keretében lemondtak. A Pp. 139. §-a szerint ugyanis az alperesnek az ellenkérelemben elő kell adni, az annak alapjául szolgáló tényeket, és ezek bizonyítékait. A Pp. 163. § (1) bekezdése szerint a bíróság bizonyítást a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendel el, azonban ilyen tisztázandó tény az alperesek ellenkérelmére tekintettel nem volt.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataikhoz képest új tényként hivatkoztak a fellebbezésben arra, hogy a felpereseknek kára nem merült fel, mert szívésségi lakáshasználók voltak, lakbért nem kellett fizetniük. A Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására. Az alperesek nem valószínűsítették, de nem is állították, hogy a fellebbezésükben állított tények az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala után jutottak a tudomásukra, ezért a másodfokú bíróság ezt az új tényről figyelmen kívül hagyta. Az elsőfokú bíróság ítélete az előbb kifejtettek szerint nem jogszabálysértő, ezért a Pp. 235. § (1) bekezdés utolsó mondatának alkalmazására sem kerülhetett sor. Az elsőfokú bíróság 2004. december 1-től és nem szeptember 1-től kezdődően állapította meg az alperesek fizetési kötelezettségét, ezért az erre alapított fellebbezés is megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását a másodfokú bíróság azzal egészíti ki, hogy felperesek és az I. r. alperes 2006. július 14-én létrejött egyezség 4. pontját a Ptk. 207. § (3) bekezdése alapján kell értelmezni: ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. Az a körülmény tehát, hogy a felperesek az egyezségkötésnél a kártérítési igényükről nem nyilatkoztak, nem jelenti azt, hogy erről az igényről lemondtak. A fenti indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alpereseket a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (1)(2) bekezdése a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére.

P é c s, 2008. szeptember 10.

Dr. Veszeley Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Zóka Ferenc s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró