

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Horváth, Dóczi & Lehmann Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dóczi Tamás ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Salgó és Királyhídi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Salgó András ügyvéd) által képviselt) **alperes** ellen vállalkozói díj megfizetése iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2007. november 7. napján kelt G.40.074/2004/86. számú ítélete ellen az alperes által 89. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

A perköltségre vonatkozó rendelkezését pedig akként változtatja meg, hogy a felperes javára megítélt perköltség összegét 2.700.000 (Kettőmillió-hétszázezer) Ft-ra leszállítja.

Köteles megfizetni az alperes a felperesnek 15 napon belül 1.000.000 (Egymillió) Ft másodfokú perköltséget, és viselje a fellebbezésével felmerült költségeit.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a 2007. november 7. napján kelt 86. számú ítéletével az alperest 67.232.359 Ft, és ebből 51.699.131 Ft tőkeösszeg után 2004. július 20. napjától, 11.224.244 Ft tőkeösszeg után pedig 2005. augusztus 12. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte, a viszontkeresetet pedig elutasította. Határozata indokolásában kifejtette, hogy a felek között 2003. október 30-án vállalkozási szerződés jött létre, melynek alapján a felperes 366.577.063 Ft átalányár ellenében kötelezettséget vállalt a **helység 1-i "A"** felújítási munkálatainak elvégzésére. A teljesítési határidő 2004. március 31. napja, a homlokzati felújítás befejezésének határideje pedig 2004. II. negyedéve volt. A késedelmes teljesítés esetére napi 800.000 Ft kötbért kötöttek ki. 2004. április 6-án a felek szerződésüket a megvalósítandó műszaki tartalmat is érintően módosították azzal, hogy e változás alapján a felperes az eredeti vállalkozói díj felemelésére sem többletmunkadíj, sem

pótmunkadíj címén nem jogosult. A módosított teljesítési határidőt 2004. június 15. napjában határozták meg akként, hogy eddig az időpontig a homlokzati munkákat is el kell végezni. Emellett a késedelem első 10 napjára eső kötbér mértékét napi 1.200.000 Ft-ra felemelték. A felperes ezután 2004. június 15-ére a kivitelezési munkát készre jelentette, a különféle hiányosságok miatt azonban az átadás-átvételre végül 2004. július 20-án került sor. A vállalt munkafeladatait azonban a felperes **"B"** igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleményéből kitűnően részben hibásan teljesítette, így emiatt 3.395.000 Ft árleszállítás alkalmazása indokolt. Emellett az alperes más vállalkozókkal a felperes helyett indokoltan végeztetett el 913.984 Ft, valamint 1.566.225 Ft értékű munkálatokat is. A felperes ugyanakkor a szakvélemény szerint jelentős mértékű pótmunkát végzett, melynek ellenértékeként 8.811.666 Ft-ra jogosult. Mindezek egybeszámításával a felperest vállalkozói díj jogcímén, illetve a pótmunkák ellenértékeként összesen 67.232.359 Ft illeti meg. A teljesítési határidő túllépése viszont a felperesnek nem volt felróható, így az alperes késedelmikötbér-igényt alappal nem támaszthat. Emellett az ingatlan forgalmi értékének a hibás teljesítés miatti csökkenésére hivatkozással sem követelhet - a javára már elszámolt árleszállítás összegén túl - további kártérítést.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, és elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és viszontkeresete teljesítését kérte. Fellebbezése indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság döntése meghozatala során tévesen alapul **"B"** igazságügyi szakértő szakvéleményét. A szakértő ugyanis korábban a felperessel szerződéses kapcsolatban állt, így elfogulatlanak, pártatlannak nem tekinthető. Emellett a szakvéleményt elfogadhatatlanul hosszú idő elteltével terjesztette elő, és - mivel a szakértő nem a megfelelő terveket vizsgálta - a szakértői vélemény nem is megalapozott. Újabb szakértőt azonban az elsőfokú bíróság mindezek ellenére sem rendelt ki, és indokolatlanul mellőzte **"C"** műszaki ellenőr, valamint - a hő- és légtechnikai munkák körében - **"D"** tanúkénti kihallgatását is. Így az elsőfokú ítélet szükségképpen megalapozatlannak minősül. Emellett az elsőfokú bíróság tévesen marasztalta a pótmunkák ellenértékében is. A 2004. április 6-i szerződésmódosításban ugyanis a pótmunkavégzést kizárták. Ezt követően pedig olyan igény, amely az ajánlati tervek műszaki tartalmától eltérő munkavégzést szükségessé tette volna, nem merült fel; a szakhatósági előírások teljesítése pedig a pótmunka fogalmi körébe semmiképp nem vonható. Mindezekon túl az elsőfokú bíróság a pótmunkák díját összagszerűségüket tekintve is tévesen, megalapozatlanul határozta meg. Téves volt annak megállapítása is, hogy a teljesítési határidő túllépését a felperes kimentette, és így késedelmi kötbér fizetésére nem kötelezhető. A 2004. április 6-i szerződésmódosítást ugyanis a felperes megszegte, így a 2004. március 31. és az átadás-átvétel időpontja közötti időszakra kötbér fizetésére köteles. Helytelenül mellőzte az elsőfokú bíróság az értékcsökkenés megtérítését, és a mások által elvégzett munkálatok teljes körű elszámolását is. Végül téves volt a perérték és az így elsőfokú perköltség összegének meghatározása is.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és érdemi döntése is helytálló.

A vállalkozó a szerződésben meghatározott díjért alapvetően mindazokat a szolgáltatásokat köteles nyújtani, amelyek a szerződésszerű teljesítéshez, a megrendelt mű rendeltetésszerű használatának biztosításához szükségesek (XXXII. számú Polgári Elvi Döntés). A díj meghatározása a gyakorlatban az építési szerződésekben általában kétféle módon történhet meg. Egyrészt megállapíthatják a felek a vállalkozói díjat végleges jelleggel egy összegben, átalányáron (fix áron). Ebben az esetben a vállalkozói díj fedezetet nyújt valamennyi, a szerződés alapján elvégzendő munkára, és nem számítható fel külön a tervben szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkák (többletmunka) ellenértéke sem (BH.2000/201., BH.2000/249. számú jogesetek). Az átalányáron felül a vállalkozó kizárólag a pótmunkák díjára tarthat igényt. A vállalkozói díj meghatározásának másik esete az, amikor a felek szerződésükben utólagos tételes elszámolásban állapodnak meg. Ebben az esetben az építési szerződésben a vállalkozói díjat egy összegben rendszerint meghatározzák ugyan, ez a díjösszeg azonban csupán a tájékoztató irányár szerepét tölti be, és a ténylegesen fizetendő vállalkozói díj kiszámítása az elvégzett munkatételek tételes felmérése alapján, az előzetesen kikötött egységárak alapulvételével (Gk.68. számú állásfoglalás, BH.1983/500. és BH.1995/107. számú jogesetek) történik meg. A felmérésben valamennyi ténylegesen elvégzett munkát, tehát a többletmunkákat és a pótmunkákat is fel kell tüntetni, függetlenül azok jogi minősítésétől.

A perbeli esetben a felek 2003. október 30-án átalányáras vállalkozási szerződést kötöttek egymással, a 2004. április 6-i szerződésmódosításban pedig az addig felmerült, a szerződésmódosítás 9. számú mellékletében részletezett, a megvalósítandó műszaki tartalmat érintő változások kapcsán a további díj felszámítását kizárták. Ez azt jelenti, hogy a felperes az átalányáron felül kizárólag az említett 9. számú mellékletben nem szereplő, tehát lényegében 2004. április 6-át követően felmerült pótmunkák ellenértékére tarthatott igényt (ezek díjazását a hivatkozott szerződésmódosítás - az alperes álláspontjától eltérően - nem zárta ki).

A pótmunka fogalmi körébe az építési szerződés módosítása alapján, illetőleg a pótmegrendelés hiányában a szerződés kereteit meghaladóan elvégzett, a tervben nem szereplő, de műszakilag szükséges munkálatok tartoznak (BH.1996/651. számú jogeset, a Legfelsőbb Bíróság Pf.VII.21.687/1998. és Pfv.IX.21.088/2001/6. számú határozatai). Az a körülmény, hogy a kivitelezés során valamely munka elvégzésére a szakhatóság időközbeni előírása folytán került sor, e munkát pótmunkaként való minősítését önmagában nem zárja ki. E körben helyesen annak van jelentősége, hogy az adott munka a szerződésszerű teljesítéshez, a megrendelt mű rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges-e, vagy e kört meghaladó további követelményt valósít meg. Az első esetben ugyanis a vállalkozó az érintett munkálatért a vállalkozói díjon felül további díjazást nem számíthat fel, a második esetben viszont külön igényt tarthat a munka ellenértékének megtérítésére.

Az, hogy valamely munka a tervekben szerepel-e, avagy a szerződés kereteit meghaladja, illetve hogy műszakilag szükséges-e, építészeti szakkérdésnek minősül. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor mindezek tisztázása érdekében a perben szakértői bizonyítást rendelt el. Az általa kirendelt "B" igazságügyi szakértő pedig a felperes 49 tételből álló pótmunkadíj-követelése esetében - szakvéleményéből kitűnően - az itt kifejtett szempontoknak megfelelően, helyesen határozta el a pótmunkának minősülő tételeket az egyéb munkálatoktól. A szakértő az e körben részére feltett kérdéseket is megfelelően megválaszolta, így szakvéleménye aggálytalannak tekinthető.

Azt, hogy az igazságügyi szakértő a szakvéleménye kialakítása során a felperes javára elfogultan járt volna el, nem lehet megállapítani; az alperes erre vonatkozó, a fellebbezésében kifejtett álláspontját az eljárás adatai semmilyen módon nem igazolják. Önmagában az a körülmény pedig, hogy véleményét a szakértő a részére biztosított határidőt túllépve terjesztette elő, a szakvéleményt nem teszi megalapozatlanná, mellőzésére nem ad alapot.

Az alperes ugyanakkor a pótmunkadíj-igény körében a szakvélemény aggályossá tételére, vagy megdöntésére alkalmas konkrét tényre, vagy bizonyítékra sem az elsőfokú eljárás során, sem fellebbezésében nem hivatkozott. Állította ugyan, hogy a szakértő nem a megfelelő tervek figyelembevételével készítette el véleményét, ezt azonban az eljárás adatai nem támasztották alá. Emellett az ítéletábra felhívására a másodfokú eljárásban összeállított egy kimutatást (Gf.II.20.415/2007/6. számú irat 4-6. oldalai), amely álláspontja szerint megfelelően rámutatott a szakvélemény e részének téves megállapításaira. E kimutatásban azonban nem a szakértő által pótmunkának minősített tételek szerepelnek, így a szakvélemény megállapításainak kétségesse tételére nyilvánvalóan nem lehet alkalmas. Végül - szintén a másodfokú eljárásban - állította azt is, hogy az egyes pótmunkákkal kapcsolatos szakértői hivatkozások nem minden esetben felelnek meg a valóságnak, így a pótmunka-jegyzék 4. és 5. tételei (a liftek előtti esztrich kibetonozások, a liftek előtti és liftajtók körüli előtétfalak készítése) esetében az építési napló a szakvéleményben említett bejegyzést nem tartalmazza. Ez az állítás azonban szintén téves volt, az elsőfokú eljárás iratai között (4. számú jegyzőkönyv mellékleteként) másolatban fellelhető építési naplóban ugyanis az e pótmunka-tételekhez kapcsolódó, a szakértő által hivatkozott bejegyzések megtalálhatók.

Mindezekre figyelemmel a szakértői vélemény e részében aggálytalannak tekinthető, az érdemi döntés alapjául szolgálhat.

A pótmunkák díjazása során abban az esetben, ha a munkavégzésre pótmegrendelés alapján került sor, a felek megállapodását kell alapul venni, ha pedig a vállalkozó pótlólagos megrendelés (szerződésmódosítás) hiányában nyújtott a szerződés kereteit meghaladó szolgáltatást a megrendelő részére, a felek között a XXXII. számú Polgári Elvi Döntés b./ pontjában foglaltak szerint kell elszámolni.

Az igazságügyi szakértő 30. számú szakvéleménye 6.4. pontja harmadik mondatából kitűnően a szükséges körülményeket e körben is megfelelően megvizsgálta, így az elvégzett

pótmunkákért a felperest megillető ellenértéket az elsőfokú bíróság az szakértői vélemény alapulvételével megalapozottan állapította meg.

A kivitelezési munka elvégzésére biztosított eredeti teljesítési határidő 2004. március 31. napja volt. E határidőt a felek a 2004. április 6-i megállapodásukkal 2004. június 15. napjára módosították azzal, hogy szerződésszegés esetében a másik fél érvényesítheti azon igényeit, amelyek a szerződésmódosítás hiányában megillették volna.

E szerződéses kikötések helyes értelme az ítéletábra megítélése szerint az, hogy abban az esetben, ha a vállalkozó felperes a módosított teljesítési határidőt túllépi, és e késedelem neki felróható, úgy az eredeti teljesítési határidő, vagyis 2004. március 31. és az átadás-átvétel időpontja közötti időszak alapulvételével köteles a késedelmi kötbér megfizetésére.

A jelen esetben a felperes a kivitelezési munkát nem vitásan a vállalt módosított határidőt követően fejezte be. A késedelmet azonban - **"B"** igazságügyi szakértő szakvéleményéből kitűnően - egyéb, a felperesen kívül álló okok idézték elő; a vállalkozó felperes a szerződés határidőben történő teljesítése érdekében úgy járt, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Mivel az összetett építés-kivitelezési munka esetében a teljesítési határidő túllépéséhez vezető oksági folyamat vizsgálata, a keletkezett műszaki dokumentáció (építési napló, stb.) értékelése általában különleges szakértelmet igényel, nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor e körben is szakértői bizonyítást rendelt el. Az igazságügyi szakértő pedig az e körben jelentős körülményeket megfelelően feltárta, és véleményét kellően megindokolta. Az alperes pedig a szakvélemény kétségessé tételére, vagy megdöntésére alkalmas konkrét tényre, vagy bizonyítékra sem az első-, sem a másodfokú eljárásban nem hivatkozott. Így a szakértői vélemény e részében is aggálytalannak tekinthető, annak alapulvételével az elsőfokú bíróság - a felróhatóság hiánya miatt - helyesen mellőzte a felperes késedelmi kötbérben való marasztalását.

A vállalt kötelezettségét viszont a felperes - **"B"** szakvéleményéből kitűnően, az ott részletezett körben - hibásan teljesítette, így emiatt árleszállítás alkalmazása indokolt.

Az árleszállítás rendeltetése a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti - a hibás teljesítés folytán megbomlott - egyenértékűség, értékegyensúly biztosítása, helyreállítása. Mértékének meghatározása során a szerződésben kikötött ellenértékből kell kiindulni, és a hiba értékcsökkentő hatásával arányosan kell eldönteni, hogy az ár mennyivel legyen kevesebb. Figyelembe kell venni e körben az eset összes körülményeit, így a hiba jellegét, mértékét, a használhatóságot, a hiba miatt esetlegesen rövidebb élettartamot, az esztétikai hatást, valamint a javítás lehetősége esetén azt is, hogy a dolgot milyen költségen lehetne teljes értékűvé tenni.

A perbeli esetben az igazságügyi szakértő véleményét a díjleszállítás mértéke körében ezeknek az elveknek az alapulvételével, az ítélezési gyakorlatban kialakult szempontoknak maradéktalanul megfelelően készítette el. Szakmai álláspontját - az árleszállítás mértékének

meghatározása során figyelembe vett körülmények részletes ismertetésére is kiterjedően (a 30. számú szakvélemény 4. oldala) - kellően meg is indokolta. A szakvélemény e részében is világos, áttekinthető, a vele szemben támasztható szakmai követelményeknek megfelel; az elsőfokú bíróság érdemi döntése meghozatala során helytállóan vette alapul.

Az alperes a szakvéleménnyel szemben nem igazolta, hogy az alkalmazott árleszállításon túl további értékcsökkenés megtérítésére is igényt tarthatna. A helyesen megállapított árleszállításnak egyébként a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást eleve egyensúlyba kell hoznia, az igazságügyi szakértő pedig nem csupán külön-külön vizsgálta az egyes hibák értékcsökkentő hatását, hanem értékelte azok összefüggéseit és az egész szolgáltatás értékére gyakorolt hatásukat is.

Az igazságügyi szakértői vélemény alapulvételével helyesen határozta meg az elsőfokú bíróság az alperes által a felperes helyett más vállalkozókkal indokoltan elvégzetett munkák körét, és azok reális ellenértékét is. A szakértő az e munkálatokat érintően felmerült kérdéseket az elsőfokú eljárás során megválaszolta, szakvéleménye a kiegészítést követően aggálytalannak tekinthető.

A hő- és légtechnikai rendszer hiányosságaira, nem megfelelő működésére az alperes már vizontkeresetében is hivatkozott, ezért e rendszer megfelelőségét a szakértő - az alperes állításával ellentétben - már az eredeti szakvélemény elkészítése során is vizsgálta (30. számú szakvélemény 8. oldal). Utóbb, miután az alperes e rendszer esetében a per alatt az "E" Bt-vel és más vállalkozókkal további munkálatokat végeztetett el, az erre vonatkozó iratanyag (64. számú irat mellékletei) alapulvételével azután eredeti szakvéleményét módosította, és az alperes javára további 1.566.225 Ft elszámolását javasolta. Módosított álláspontja indokolása körében 72. számú, tartalma alapján kiegészítő szakértői véleménynek tekinthető nyilatkozatában részletesen ismertette és értékelte a gépészeti tervek változásainak folyamatát, az alperes által e körben elvégzetett munkálatokat, valamint a "E" Bt. által összeállított szakmai dokumentációt [ez utóbbit a 2007. október 30-án megtartott tárgyaláson (84. számú jegyzőkönyv 2. oldal) is]. Mindezek alapján - kifejtve, hogy a munkálatok jelentős része nem a peres felek közötti szerződés, hanem más, annál korszerűbb, magasabb minőségi követelmények megvalósítását célozta - áttekinthetően és világosan indokolta azt is, hogy megítélése szerint az alperes mely munkák ellenértékét háríthatja át a felperesre, és melyeket kell magának viselnie. Megállapításainak kétséges tételére, vagy megdöntésére alkalmas konkrét tény, vagy bizonyítékot az alperes az eljárás során nem tudott felajánlani. A kiegészített szakértői véleményt ezért az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése során e körben is helyesen vette alapul.

Helytállóan mellőzte e vonatkozásban az elsőfokú bíróság "D" (a "E" Bt. képviselője) tanúkenti kihallgatását is. A "E" Bt által összeállított dokumentációt ugyanis a szakértő kiegészítő szakvéleménye kialakítása során - a már részletezettek szerint - megfelelően megvizsgálta és értékelte (és egyébként - nyilatkozata szerint - az abban foglaltakkal döntően egyet is értett). Az sem volt vitás a perben, hogy a "E" Bt és az alperes által igénybevett további vállalkozók mekkora ellenérték fejében milyen munkafeladatokat végeztek el. Annak megítélése pedig, hogy az érintett vállalkozók igénybevétele a perbeli szerződés

céljainak megvalósítása érdekében mennyiben volt indokolt, és így a részükre kifizetett díjak mennyiben háríthatók át a felperesre (a per eldöntése során ugyanis e körben ennek volt jelentősége), nyilvánvalóan nem az adott vállalkozók, vagy képviselőik feladata.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megalapozottan marasztalta az alperest 67.232.359 Ft-ban és járulékaiban azzal, hogy az elsőfokú eljárás iratanyagából kitűnően az érintett marasztalási összeg valójában úgy alakult ki, hogy a felperes az igazságügyi szakértő által megállapított árleszállítás összegét és a mások által indokoltan elvégzett javítási munkák ellenértékét a per során vállalkozóidíj-követelése terhére önként elszámolta, vagyis keresetét ezekkel a tételekkel megfelelően leszállította.

Ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a per fő tárgya tekintetében a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A perköltség viseléséről való rendelkezés során viszont az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes felemelt keresetében összesen 82.347.558 Ft és járulékaik megfizetésére kérte az alperest kötelezni, a marasztalásra viszont - a kereset leszállítását követően - csupán 67.232.359 Ft és járulékaik erejéig került sor. Ezért az ítélet tábla - az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatva - az alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét megfelelően leszállította.

A másodfokú eljárásban az alperes teljes egészében pervesztesnek bizonyult. Ezért a Pp. 239. § folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró felperes másodfokú perköltségét megfizetni. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a 32/2003. /VIII.22./ IM. rendelet 3. § /2/, /5/ és /6/ bekezdései alapján a fellebbezési perérték és a kifejtett jogi képviselői tevékenység mérlegelésével határozta meg.

Győr, 2008. november 19.

Dr. Zámbo Tamás sk

Dr. Farkas Attila sk

Dr. Ferenczy Tamás sk

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül
kiadó:

