

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. III. 20.568/2009/10. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Bagaméry-Szalay Ügyvédi Iroda (4400 Nyíregyháza, Deák Ferenc u. 5. szám, ügyintéző: Dr. Szűcs Zoltán ügyvéd) által képviselt felperes Kft. (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Sipos Zoltán ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Rákóczi u. 1. II/7. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. r., II.rendű alperes neve (alperes címe) II. r., III.rendű alperes neve (alperes címe) III. r., IV.rendű alperes neve (alperes címe) IV. r., V.rendű alperes neve (alperes címe) V. r., VI.rendű alperes neve (alperes címe) VI. r. és VII.rendű alperes neve (alperes címe) VII. r. alperesek ellen vállalkozói díj megfizetése és járulékai iránt indított perében, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2009. május 28. napján kelt, 4. P. 21.535/2008/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a III. r. alperes által a felperesnek megfizetendő tőkeösszeget 268 796 (Kettőszázhatvannyolcezer-hétszázkilencvenhat) Ft-ra, a IV-V. r. alperesek által a felperesnek egyetemlegesen megfizetendő tőkeösszeget 291 368 (Kettőszázkilencvenegyezer-háromszázhatvannyolc) Ft-ra felemeli, továbbá kötelezi a VI-VII. r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 54 654 (Ötvennégyezer-hatszázötvennégy) Ft-ot, valamint ennek 2003. december 31. napjától a megfizetés napjáig járó törvényes kamatát.

A felperes által a VI-VII. r. alperesek részére megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 70 000 (Hetvenezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-II. r. alpereseknek egyetemlegesen 6250 (Hatezer-kettőszázötven) Ft, a III. r. alperesnek 10 000 (Tízezer) Ft, a IV-V. r. alpereseknek egyetemlegesen 10 000 (Tízezer) Ft, továbbá a VI-VII. r. alpereseknek egyetemlegesen 6250 Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az alperesek a 2003. június 30-án kelt adásvételi szerződésekkel megvásárolták a felperestől, mint eladótól a ...-i ... hrsz. alatti ingatlanok az egyes szerződésekben megjelölt tulajdoni hányadait. A szerződések tartalmazták, hogy a vevők, mint az építőközösség tagjai az ingatlanon társasházat építenek. A megkötendő vállalkozási szerződés teljesítési határidejét 2003. november 30. napjában határozták meg, és rögzítették azt is, hogy az egyes szerződés vevője mennyi vállalkozói díjat köteles megfizetni a vállalkozónak. Arról is rendelkeztek, hogy a vevő a vállalkozói díjból mekkora összeget, milyen forrásból kíván megfizetni, a felperes pedig kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni helyzetét a szerződéskötéstől számított 30 napon belül rendezi úgy, hogy az alkalmas legyen a vevők tulajdonjogának a bejegyzésére. A felperes azonban ennek a kötelezettségének határidőben nem tett eleget, így az alperesek a megvásárolt ingatlanok csak 2003. október 24. napján lettek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosai.

A felperes, mint vállalkozó 2003. július 21-én vállalkozási szerződést kötött a ..., ... szám alatt szerveződött építőközösséggel, mint megrendelővel.

A szerződésben a felperes vállalta, hogy a ..., ... szám alatti ingatlanon a ... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által ... számon engedélyezett terv és építési engedély alapján egy 6 lakásból álló társasházat 90 %-os műszaki készültségi fokig megépít 2003. november 30. napjáig a vállalkozási szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki tartalom szerint.

A szerződő felek a szerződés 5.) pontjában határozták meg a vállalkozói díjat 54 434 000 Ft összegben átalányáron, 90 %-os készültségi fok alapulvételével.

A peres felek 2004. január 20. napján módosítottak szerződést, a vállalkozói díjat csökkentették 53 391 200 Ft-ra, tekintettel arra, hogy az eredeti vállalkozói díj a VI. és VII. r. alperesek lakásánál 100 %-os készültségi fok ellenértékét tartalmazta, ezt kellett 90 %-os műszaki készültségi fokra korrigálni.

A vállalkozási szerződés szerint a vállalkozó a saját költségén volt köteles elvégezni a tervdokumentációkban szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkákat, a szerződés megkötését követően a megrendelő által pótlólag megrendelt munkákat (pótmunkákat) pedig a megrendelő volt köteles a vállalkozó részére megfizetni.

A szerződés 19.) pontja szerint, ha a vállalkozó a birtokbaadási kötelezettségének 15 napot meghaladó késedelemmel tesz eleget, úgy a 15. naptól kezdődően napi 20 000 Ft, de maximum a lakás nettó vállalkozói díjának 4 %-át kitevő késedelmi kötbért köteles fizetni a megrendelő részére.

A szerződés 2. számú melléklete határozta meg az épület, illetve a lakások 90 %-os készültségének a műszaki tartalmát, amely a szennyvíz-, a villanyvezetékezés, a főmérők és lakásonként az almérők kialakítását is tartalmazta.

A vállalkozó 90 %-os készültségi fokban vállalta a lakások kivitelezését. Az I-II. r. alperesek I/5. szám alatti 60,85 m² alapterületű lakásának 9 930 000 Ft, a III. r. alperes I/6. szám alatti 60,85 m² alapterületű lakásának 9 845 000 Ft, a IV-V. r. alperesek I/4. szám alatti

58,41 m² alapterületű lakásának 9 433 00 Ft, a VI-VII. r. alperesek fszt. 3. szám alatti lakásának 10 428 000 Ft volt a vállalkozói díja, ez utóbbi lakás esetében a vállalkozó 100 %-os készülségű átadást vállalt.

A peres felek képviselői által 2003. december 2. napján lefolytatott átadás-átvételi eljárás során nem került sor az ingatlan műszaki átadás-átvételére, miután a kivitelezés nem érte el a 90 %-os készülségi szintet.

A jegyzőkönyvben a felek rögzítették, hogy a kivitelezőnek további 5 napja van a munkák kötbérmentes befejezésére és átadására, illetve meghatározták a még elvégzésre váró munkák körét, és a kijavítandó munkanemeket is.

A 2003. december 31-én megtartott újabb bejárás során megállapították, hogy a kivitelező kijavította az előzetesen jegyzőkönyvezett hiányosságokat, de ez alkalommal újabb hiányosságokat is feltártak, amelyek kijavítására 2004. január 9. napjáig kapott határidőt a kivitelező azzal, hogy az épület műszaki átvétele megtörtént.

Rögzítették a jegyzőkönyvben azt is, hogy a 2003. december 16. és 2003. december 31. napja közötti időszakra napi 20 000 Ft kötbért - összesen 300 000 Ft-ot - levonnak a végszámlából.

A peres felek 2004. január 20. napján újabb megállapodást kötöttek, amely azt tartalmazta, hogy a kivitelező 2004. január 16. napján az építkezésről levonult, és a hátralékos, a szerződés 4.) és 5.) pontjában nevesített munkálatokat más kivitelezővel fejezik be.

A megállapodás 9.) pontja szerint a kivitelező tudomásul vette, hogy a bruttó vállalkozási díja csökken a jelen megállapodásban megjelölt, és más vállalkozók által elvégzett munkák számláinak összegével. A megállapodásban meghatározott munkák elvégzésére az alperesek három szerződést kötöttek: B.M. vállalkozóval 2004. április 30. napján 655 800 Ft + ÁFA, összesen 819 750 Ft, szintén B.M. vállalkozóval 2004. január 28. napján 597 000 Ft + ÁFA, összesen 746 250 Ft, valamint a K. Kft. vállalkozóval 2004. június 25. napján 385 000 Ft + ÁFA, összesen 481 200 Ft értékű munka elvégzésére.

A felperes a módosított keresetében az I-II. r. alpereseket egyetemlegesen meg nem fizetett vállalkozói díjként 645 246 Ft, valamint a 2007. február 1-jéig számított késedelmi kamataként 210 275 Ft, a III. r. alperest vállalkozói díjként 1 505 830 Ft, valamint 2007. február 1-jéig számított késedelmi kamataként 455 024 Ft, a IV-V. r. alpereseket egyetemlegesen vállalkozói díjként 1 351 209 Ft, valamint a 2007. február 1-jéig számított késedelmi kamatként 434 187 Ft, míg a VI-VII. r. alpereseket egyetemlegesen vállalkozói díjként 586 000 Ft, és a 2007. február 1-jéig számított késedelmi kamatként 240 380 Ft és a költségek megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperesek beszámítási kifogást terjesztettek elő részben szavatosságra, részben kötbérre alapítottnak, valamint arra tekintettel, hogy a vállalkozási szerződés 2. számú mellékletében meghatározott műszaki tartalmat már az alperesek által megbízott új vállalkozó teljesítette. Az új vállalkozási szerződések alapján elvégzett és kifizetett vállalkozói díjnak a felperes követelésébe történő beszámítását, valamint a felperesnek a költségek megfizetésére kötelezését kérték.

Az elsőfokú bíróságnak a 4. P. 21.804/2004/51. számú, a felperes keresetét részben elutasító ítélete ellen az I-VII. r. alperesek által benyújtott fellebbezés alapján eljár

Debreceni Ítéltábla a Pf. III. 20.349/2007/9. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

Az elsőfokú bíróság az ítéltáblának a megismételt eljárásra adott iránymutatásai szerint lefolytatott újabb eljárásában a perben beszerzett B.J.épületgépész szakértő és D.L. igazságügyi építész szakértő szakvéleménye alapján azt állapította meg, hogy az alperesek által B.M. vállalkozóval és a K. Kft. vállalkozóval megkötött vállalkozási szerződésekben meghatározott munkák a lakóépület 90 %-os készültségének eléréséhez szükséges építési-szerelési munkák voltak, és a vállalkozási szerződések alapján elvégzett munkák ellenértékeként az alperesek 2 096 390 Ft-ot fizettek ki.

Ebből az összegből - az egyes lakások alapterületére vetítetten - az I-II. r. alpereseket 388 042 Ft, a III. r. alperest 388 042 Ft, a IV-V. alpereseket 372 481 Ft, míg a VI-VII. r. alpereseket 3578 261 Ft terhelte.

Megállapította azt is, hogy az épület szakszerű szennyvízelvezető rendszere tervezésének és kiépítésének költségéből a lakások alapterületére vetítetten az I-II.r. alperesre 277 688 Ft, a III. r. alperesre 277 688 Ft, a IV-V. r. alperesekre 266 554 Ft, míg a VI-VII. r. alperesekre 256 377 Ft jut.

A kazánok beszállításának és tisztításának költségét lakásonként 20 000 Ft-ban, míg az ablakokra felszerelendő hydrosztát szabályozású légbevezeték költségét lakásonként 40 000 Ft-ban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a perben beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a padlástérben nem készült el az engedélyes tervek szerinti felsődeszka borítás, a közös tulajdonú épületrész kivitelezési hibájaként pedig azt jelölte meg, hogy a függőfolyosó korláta nem a tervszerinti elhelyezéssel készült el, ennek kicserélési költségét 190 000 Ft + ÁFA összegben határozta meg. Az emeleti lakások északi homlokzati vakolatának a függőlegről való eltérése miatti értékcsökkenés összegét pedig 85 000 Ft-ban adta meg.

A perbeli szakvéleményt is figyelembe véve az I-II. r. alperesek beszámítási kifogásának együttes összegét 1 710 404 Ft-ban, a III. r. alperesét 2 124 894 Ft-ban, a IV-V. r. alperesekét 1 871 065 Ft-ban, míg a VI-VII. r. alperesek beszámítási kifogásának együttes összegét 1 678 568 Ft-ban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás tartalmazta, hogy a vállalkozási szerződésben meghatározott vállalkozói díjat az egyes alperesek mikor, milyen részletekben fizették meg, illetve ezen részletek megfizetésével hány nap késedelembe estek a szerződésben meghatározott időponthoz képest, és erre tekintettel milyen összegű késedelmi kamatfizetési kötelezettségük keletkezett a vállalkozó felperes javára.

Az elsőfokú bíróság a 4. P. 21.535/2008/13. számú ítéletével kötelezte a III. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 180 734 Ft-ot és ennek 2004. január 27-től a fizetés napjáig járó törvényes kamatát, és kötelezte a IV-V. r. alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 nap alatt 235 729 Ft tőkét, és ennek 2004. február 10. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I-II. r. alpereseknek 60 000 Ft, a III. r. alperesnek 150 000 Ft, a IV-V. r. alpereseknek 165 000 Ft, a VI-VII. r. alpereseknek pedig 80 000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság számítása szerint az I-II. r. alpereseknek a felperes felé egyetemlegesen mindösszesen 10 058 878 Ft fizetési kötelezettségük áll fenn (9 930 000 Ft összegű vállalkozói díj, 108 000 Ft összegű pótmunka, továbbá 22 562 Ft összegű késedelmi kamat). Ezzel szemben az I-II. r. alperesek a felperes részére megfizettek 9 070 000 Ft vállalkozói díjat, továbbá az elsőfokú bíróság ítéletében részletezett beszámítási kifogásuk alapján összesen 1 295 955 Ft javítási költség és értékcsökkenés elszámolására jogosultak, vagyis az I-II. r. alperesek javára egyetemlegesen 10 365 955 Ft számolandó el, amely összeg meghaladja a felperesnek az I-II. r. alperesekkel szemben fennálló követelése összegét, ezért a felperesnek az I-II. r. alperesekkel szembeni keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a III. r. alperesnek a felperessel szemben 9 845 000 Ft vállalkozói díjból, 77 000 Ft pótmunkadíjból, illetve 74 232 Ft késedelmi kamatból álló, összesen 9 996 232 Ft fizetési kötelezettsége van, amelyből levonva a III. r. alperes által fizetett 8 176 000 Ft összegű vállalkozói díjat, illetve az alperesi beszámítási kifogás összesen 1 551 460 Ft összegét (amely tartalmazza a VI-VII. r. alperesek, mint engedményezők által a III. r. alperesre, mint engedményesre 2007. február 9-én engedményezett 164 213 Ft összegű követelést is), a III. r. alperes 180 734 Ft-tal tartozik a felperesnek, amelynek a megfizetésére kötelezte őt a bíróság.

A IV-V. r. alperesek fizetési kötelezettsége 9 697 226 Ft lenne (9 433 000 Ft vállalkozói díj, 170 000 Ft pótmunka, 94 226 Ft késedelmi kamat), ezzel szemben 8 023 000 Ft megfizetett vállalkozói díj, és 1 382 858 Ft (javítási költség, más vállalkozók által elvégzett munkák költsége, illetve kötbérkövetelés együttes összege), mindösszesen 9 405 858 Ft a felperes elszámolható tartozása. A két követelés egybeszámításának eredményeként a IV-V. r. alperesek terhére mutatkozó 235 729 Ft-nak a felperes részére történő megfizetésére kötelezte őket, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

A VI-VII. r. alperesek részéről a felperesnek fizetendő összeget összesen 10 598 381 Ft-ban állapította meg az elsőfokú bíróság (amely tartalmazta a vállalt 100 %-os kivitelezés esetére 10 428 000 Ft összegben meghatározott vállalkozói díjat, 122 000 Ft összegű pótmunka ellenértékét, illetve 49 381 Ft késedelmi kamatot), ezzel szemben a felperes terhére elszámolta a VI-VII. r. alperesek által megfizetett 9 800 000 Ft összegű vállalkozói díjat, valamint a javítási, értékcsökkenési, és más vállalkozók által elvégzett munkák ellenértékét, továbbá a kötbérkövetelést összesen 908 940 Ft összeget, amelyek mindösszesen 10 708 940 Ft-ot tettek ki. Mivel a VI-VII. r. alperesek által beszámítani kért összegek meghaladták a felperesnek járó összeget, ezért a felperes keresetét velük szemben is elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett, melyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és az I-II. r. alpereseket egyetemlegesen 80 965 Ft, valamint annak 2003. december 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatai, a III. r. alperest 568 776 Ft és annak 2003. december 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai, a IV-V. r. alpereseket egyetemlegesen 608 410 Ft és annak 2003. december 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatai, a VI-VII. r. alpereseket egyetemlegesen 247 702 Ft és annak 2003. december 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatai, valamint valamennyi alperest a perrel felmerült költségei megfizetésére kérte kötelezni.

Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Fellebbezése indokolása szerint az elsőfokú bíróság a perbeli jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, a rendelkezésre álló bizonyítékokat is túlnyomórészt megfelelően értékelte, azonban az ítélete indokolásában több iratellenes megállapítást tett. Ezek a következők:

ad.1. Mivel az épület műszaki átadás-átvétele megtörtént 2003. december 31. napján, ezért az ezen időponttól jelzett hibák szavatossági igénynek számítanak. Az átadás-átvétellel a felek közötti vállalkozási szerződés gyakorlatilag teljesítettnek tekinthető. Ezt támasztja alá az építési hitelt folyósító OTP Bank szakértőjének a lakások készültégi fokával kapcsolatban tett megállapításai is.

ad.2. A felek közötti egyeztetések eredményeképpen került sor 2004. január 20. napján a vállalkozási szerződés módosítására, amelynek során a felperes engedményeket tett a vita lezárása érdekében. A megállapodás alapján a felperes a neki jogosan járó vállalkozási díjból elengedte a szerződés 5.) és 6.) pontjában meghatározott munkálatokra eső ellenértéket. Ezen munkálatok díjának a megállapítását és elszámolását azonban a felek további eseményekhez kötötték (például közös jegyzőkönyv felvétele, árajánlatok előzetes egyeztetése, stb.). Ezek a feltételek nem teljesültek.

Felperes szerint a 2004. január 20.-ai megállapodást az eredeti vállalkozási szerződéstől független, önálló megállapodásnak kell tekinteni, és az ezt a szerződést érintő beszámítási kifogások esetében nem szavatossági igényről, nem is a készültégi fokhoz igazodó igényről, hanem külön szerződésben vállalt kötelezettség kikényszerítéséről van szó. Az ezen megállapodás alapján megillető jogok bizonyításának a feladata pedig az alpereseket terhelte. A perben azonban az alpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk azt, hogy mindenben e szerződésnek megfelelően jártak el, ezért a felperes nem kötelezhető a szerződésben vállaltak teljesítésére. Az elsőfokú bíróság ebben a körben nem tisztázta megfelelően a tényállást.

ad.3. Az elsőfokú bíróság ítéletének a tényállása tévesen rögzíti azt, hogy a külső vállalkozókkal az alperesek kötötték meg a szerződést. A szerződéseket ugyanis az önálló jogi személyként eljáró társasház kötötte meg, és azok nemcsak a felperes által megtéríteni vállalt munkálatokat tartalmazták, hanem többet.

A B.M. 1. számú szerződéséből csak a külső homlokzat kültéri festéssel való újbóli teljes festése, valamint az acélszerkezetek teljes festése szerepelt a felperes által aláírt megállapodásban. A B.M. 2. számú szerződéséből pedig a penészes gipszkarton burkolatnak az emeleti lakásokban történő teljes lebontása, valamint a fszt. 3. számú lakás kivételével 5 lakás egyszeri glettelése szerepelt a felperes által aláírt megállapodásban.

A K. Kft-vel megkötött 3. számú szerződésből pedig csupán a belső udvari törmelék elszállítása, a tükörkészítés és a földelszállítás felelt meg a felperessel kötött szerződésben írtaknak.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében nem bontotta meg a fenti vállalkozási szerződések munkáinak a díjait, azokat úgy kezelte, hogy valamennyiért a felperes a felelős.

A felperes szerint az alperesek által becsatolt számlák alapján ténylegesen kiszámlázott munkadíjak összege sem egyezik az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított 2 047 200 Ft-tal, mert az helyesen csak 1 989 500 Ft. A számlák pedig minden esetben a társasház nevére szólnak, ezeket tehát nem lehet elszámolni az alperesek javára. A felperes arra is hivatkozott, hogy a számlák nem szabályszerűen voltak kiállítva, mivel nem szerepel rajtuk

a társasház adószáma. A jelen perben egyébként a társasház nem vesz részt félként, a társasház és az alperesek közötti elszámolási viszony pedig nem lett tisztázva a perben. Azt is kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ebben a körben nem adott tájékoztatást a bizonyítási teherről, és a bizonyítandó tényekről.

Az alperesek részéről előterjesztett beszámítási kifogás nem alapos, mivel a számlatartozás kötelezettje és a beszámítást kérő személye nem egyezik meg.

ad.4. Felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított szennyvíz bekötési díj összege sem igazolt kétséget kizáró módon. Az igazságügyi szakértő ugyanis csak egy előzetes becslést közölt, amelyet a felperes a perben vitatott. A szakértő meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy kb. 500 000 Ft munkadíj már elégséges a szennyvízbekötés elvégzéséhez. Ez az összeg megfelel a felperes által becsatolt, a Ki. Kft. részéről megtett konkrét árajánlatnak is.

ad.5. A felperes részéről a kereseti kérelemhez mellékelt kamatszámítást mind mértékében, mind összegszerűségében vitatták az alperesek. Az elsőfokú bíróság azonban nem tájékoztatta a felperest arról, hogy a kamatszámítás vitatására tekintettel igazságügyi könyvszakértő bevonása szükséges. Szakértői bizonyítás nélkül viszont nem lehet helyesnek elfogadni a kamatszámítás módját.

Az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és felperesnek a perköltség viselésére kötelezését kérték.

Az ítéletábra felhívására a felperes utóbb pontosította és részletesen kimunkálta a fellebbezését.

Kimutatta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete az I-II. r., a III. r., valamint a IV-V. r. alperesek vonatkozásában milyen számítási hibákat tartalmazott.

Érdemben vitatta a más vállalkozók által elvégzett munkák ellenértékének az elszámolását összesen 2 096 309 Ft összegben, ebből csupán 1 137 500 Ft összeget tartott megalapozottnak.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem megfelelően vette figyelembe a peres felek között 2004. január 20. napján létrejött megállapodást, amely tartalmazta azt, hogy milyen munkák ellenértékét jogosultak az alperesek levonni a vállalkozói díjból. A megállapodáson túlnyúló munkák elszámolására az alperesek nem voltak jogosultak.

Vitatta az alperesek által érvényesített tételek közül a szennyvízelvezetés és bekötés 1 500 000 Ft-ra becsült díját is, véleménye szerint ez az összeg nem lett kétséget kizáró módon igazolva. A perbeli szakértő csak egy előzetes becslést közölt a bírósággal, felmérést nem végzett, összehasonlító árakat nem vizsgált, és a felperes a perben vitatta a szakértő megállapítását. A szakértő a tárgyalási meghallgatásakor körülbelül 500 000 Ft munkadíjat már elégségesnek tartott a szennyvízbekötés szabályszerű elvégzéséhez, amely összeg megfelel a felperes által becsatolt konkrét árajánlatnak is.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem helyesen számolta el a VI-VII. r. alperesek által a III. r. alperesre engedményezett 164 213 Ft összeget sem, mivel azt úgy vette figyelembe a III. r. alperes javára, hogy egyidejűleg nem vonta le ezt az összeget a VI-VII. r. alpereseknek a felperessel szembeni követeléséből.

Összefoglalóan az elsőfokú bíróság ítéletének akként történő megváltoztatását kérte, hogy az ítéletábra kötelezze az I-II. r. alpereseket egyetemlegesen 76 882 Ft tőke, ennek 2003. december 31. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata és perköltsége

megfizetésére, a III. r. alperest 804 254 Ft tőke, annak az előbbi módon számított késedelmi kamata és perköltsége megfizetésére, a IV-V. r. alpereseket egyetemlegesen 639 117 Ft tőke, annak késedelmi kamata, valamint a perköltsége megfizetésére, továbbá a VI-VII. r. alpereseket egyetemlegesen 224 867 Ft tőke, annak 2003. december 31. napjától számított késedelmi kamata és perköltsége megfizetésére.

Másodlagosan továbbra is az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Ismételten sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a perben nem tájékoztatta a felperest arról, hogy mivel az alperesek vitatták a felperes kamatszámításának a módját, ezért igazságügyi könyvszakértő bevonása lenne szükséges. Álláspontja szerint a tőke és a kamat pontos kiszámításához is indokolt lett volna könyvszakértő bevonása a perbe.

Az alperesek a felperes kiegészítő fellebbezésére tett észrevételeikben nem vitatták, hogy az elsőfokú bíróság ítélete tartalmazza a felperes által megjelölt számítási hibákat.

Ugyanakkor megerősítették, hogy a más vállalkozók által elvégzett befejező munkák ellenértékének helyes összege az elsőfokú bíróság ítéletében is rögzített 2 096 390 Ft.

Hangsúlyozták, hogy a felperesnek nem jár az általa el nem végzett munkák ellenértéke, és köteles helytállni a hibás teljesítésből eredő alperesi követelésekért is.

Ebben a körben utaltak arra, hogy a megismételt eljárásban D.L. igazságügyi szakértő a korábbi szakvéleményét kifejezetten annak a kérdésnek a tisztázása érdekében egészítette ki, hogy a más vállalkozók által elvégzett munkák a felperesi teljesítéshez köthetők-e. A szakértő azt állapította meg, hogy bár vannak egyes munkálatok, amelyek nem szerepeltek a megállapodás 4.), 5.) pontjaiban, de szükségesek voltak a kivitelezés vállalt 90 %-os készültségi foka eléréséhez.

A szennyvíztervezés és bekötés költségére vonatkozóan kifejtették, hogy a B.J. szakértő által tett megállapítás csak egy bizonyíték, amelyet a bíróságnak kell mérlegelnie döntése meghozatalakor. Azt azonban valószínűtlennek tartották, hogy a szükséges munkálatokat harmadannyi összegért lehetne elvégezni különös tekintettel arra, hogy a szakértő megállapítása óta 3,5 év eltelt, ezért a szennyvízvezeték kiépítésének a költsége ma csak magasabb lehet.

Elismerték, hogy a VI-VII. r. alperesek és a III. r. alperes közötti engedményezési szerződés alapján az elsőfokú bíróság csak a III. r. alperesnél vette figyelembe az engedményezett összeget, a VI-VII. r. alperesek beszámítási kifogásának az elszámolásánál figyelmen kívül hagyta ezt a tételt.

Ugyanakkor előadta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a VI-VII. r. alpereseknek és a felperes arra vonatkozó megállapodását, miszerint két ajtó helyett boltívek készítésében állapodtak meg, amely az alpereseknek 42 000 Ft megtakarítást jelentett, tehát ezzel az összeggel csökkenteni kell a felperesnek járó vállalkozói díjat.

Ugyanígy hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság a III. r. alperes beszámítási kifogásainál a belső ajtók saroktakarásának hiánya miatt megállapított 10 000 Ft javítási költséget is.

Alperesek szerint a felperes késedelmi kamatkövetelésének meghatározása jogkérdés, ami semmilyen különleges szakértelmet nem igényel. A felperesnek egyébként is elkészült a szakértő kirendelésére vonatkozó indítványa.

A felperes a fellebbviteli tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében szereplő kamatszámítás módját, annak összecszerűségét nem vitatja, csupán az időmúlásra tekintettel látná indokoltnak a szakértői számítást a kamatok összegének meghatározása érdekében.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését csak részben találta megalapozottnak.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként a tényállást a kellő mélységben feltárta, a beszerzett és kiegészített szakértői vélemények megállapításait is figyelembe véve lényegében helytállóan állapította meg a felperesi követelés és az alperesek által érvényesíthető beszámítási kifogások összecszerűségét. Az ítéletben foglalt döntés megváltoztatását többnyire az elsőfokú bíróság által vétett számítási hibák indokolták.

A felperes a fellebbezésében alaptalanul sérelmezte azt, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta a szennyvízbekötési költségnek a szakértő által becsült 1 500 000 Ft-os összegét. A szakértő a szakvéleményében leírta, hogy a csatornavezeték elhelyezéséhez szükséges a meglévő aszfalt útburkolat feltörése, majd annak a csatornavezeték és az akna elhelyezése utáni helyreállítása is. Mindennek a tervezési és beruházási költségeit becsülte 1 500 000 Ft-ra.

Az alperes az 1. P. 21.804/2004/48. számú tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldalán szereplő nyilatkozatában csupán azt firtatta, hogy ebben az összegben vajon benne foglaltatnak-e a bontási költségek. A szakvélemény erre nézve határozott választ tartalmaz, megállapításához pedig nem fér kétség, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan fogadta el a szakértő megállapítását ítélete alapjául.

Az ítéletábra ugyanígy alaptalannak találta felperesnek azt a hivatkozását, miszerint a más vállalkozók által elvégzett munkák köre túlnyúlt a felek által 2004. január 20-án megkötött megállapodásban szereplő munkákon. Az elsőfokú bíróság D.L. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján helytállóan fogadta el a más vállalkozók által elvégzett munkáért kifizetett összegeket az alperesek által a felperesi követelésbe beszámítható összegként. A szakértői vélemény ugyanis egyértelműen megalapozza azt a megállapítást, miszerint valamennyi elmaradt munka elvégzése szükséges volt a felperes által vállalt 90 %-os készütség eléréséhez, illetve a felperesi hibás teljesítés kijavításához. Ezért érdektelen az a felperesi hivatkozás is, hogy a más vállalkozókkal nem az alperesek személyesen, hanem a társasház kötötte meg a vállalkozási szerződést.

A felperes az átalányáron kikötött vállalkozói díj esetében sem tarthat igényt ugyanis az el nem végzett munka ellenértékére. Az ilyen kikötés nem változtat azon, hogy csak a ténylegesen elvégzett vállalkozói munka díja számolható el.

Ebben a kérdésben a bírósági ítélezési gyakorlat hosszú ideje egységes képet mutat. Miután az el nem végzett munkáért (a 90 %-os készütségi fok elmaradása) a vállalkozó felperesnek semmiképpen nem jár a vállalkozói díj arányos része, jogi értelemben nincs relevanciája annak, hogy az egyébként lakásonként (megrendelőként) elszámolt és elszámolható vállalkozói díjnak az építőközösség tagjai, majd a szükségképpen „jogutód” társasház lesz a kötelezettje.

A felperes alappal, és az alperesek által sem vitatottan sérelmezte azt, hogy az elsőfokú bíróság a VI-VII. r. alperesek által 2007. február 9. napján a III. r. alperesre engedményezett 164 213 Ft összegű követelés összegét nem vonta le az engedményezőknek a felperessel szemben fennálló, és beszámítandó követelése összegéből.

Az ítélet tábla ennek az elszámolásbeli tévedésnek és az elsőfokú bíróság ítéletében található több, a peres felek által is jelzett számítási hibáknak a korrigálásával az alábbi eredményre jutott.

Az elsőfokú bíróság az I-II. r. alpereseknek a felperessel szembeni fizetési kötelezettsége összegét (9 930 000 Ft vállalkozói díj + 180 000 Ft pótmunka + 22 562 Ft késedelmi kamat) tévesen, 10 058 878 Ft-ban állapította meg, de az helyes számítás szerint 10 060 562 Ft.

Ezzel szemben az I-II. r. alperesek megfizettek a felperesnek 9 070 000 Ft-ot, a szakértői vélemények alapján pedig jogosultak a felperessel szemben 1 275 950 Ft (javítási költség, értékcsökkenés, más vállalkozóknak kifizetett vállalkozói díjrészlet) beszámítási kifogással történő érvényesítésére. Ennek az összegét számítási hiba folytán az elsőfokú bíróság 1 295 955 Ft-ban állapította meg. Az I-II. r. alpereseknek a felperessel szembeni követelését (9 070 000 Ft + 1 275 950 Ft = 10 345 950 Ft) összevetve az állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének számítási hibái ellenére az I-II. r. alpereseknek nincs a felperessel szemben tartozása, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperes velük szembeni keresetét.

A III. r. alperes vonatkozásában az elsőfokú bíróság - helyesen - 9 996 232 Ft fizetési kötelezettséget állapított meg, amelyből levonásba kell helyezni a III. r. alperes által megfizetett 8 176 000 Ft-ot, valamint a III. r. alperes által a szakértői vélemények alapján érvényesíthető, összesen 1 551 436 Ft (az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen 1 551 460 Ft-ban megjelölt) beszámítási kifogást, amely tartalmazza a VI-VII. r. alperesek által a III. r. alperesre engedményezett 164 213 Ft összegű követelést is. A 9 996 232 Ft tartozás és a 9 727 436 Ft követelés egybevetésének eredményeként a III. r. alperes terhére 268 796 Ft jelentkezik (az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított 180 734 Ft helyett), ezért az ítélet tábla a III. r. alperes marasztalási összegét ennek megfelelően felemelte.

Az elsőfokú bíróság a IV-V. r. alpereseknek a felperessel szembeni fizetési kötelezettségét helytállóan 9 697 226 Ft-ban állapította meg. Ezzel szemben kellett elszámolni a IV-V. r. alperesek által megfizetett 8 023 000 Ft-ot, valamint a szakértői vélemények alapján általuk beszámítható 1 382 858 Ft javítási költséget, értékcsökkenést, és a más vállalkozóknak kifizetett összeget. Az elsőfokú bíróság ítéletében helytállóan meghatározott két követelés egybevetésének eredményeként azonban nem az elsőfokú bíróság ítélete szerinti 235 729 Ft (a IV-V. r. alpereseket terhelő) fizetési kötelezettség jelentkezik, hanem helyes számítás szerint 291 368 Ft, ezért az ítélet tábla a IV-V. r. alpereseket terhelő fizetési kötelezettség összegét is felemelte erre az összegre.

Az elsőfokú bíróság a VI-VII. r. alperesek által a felperesnek fizetendő összeget - a 100 %-os kivitelezés vállalását figyelembe véve 10 598 391 Ft-ban állapította meg, holott az helyes számítás szerint 10 599 381 Ft. Ezzel szemben a VI-VII. r. alperesek megfizettek 9 800 000 Ft-ot a felperesnek, és beszámítási kifogásként a szakértői vélemény alapján 908 940 Ft-ot érvényesíthettek a felperessel szemben. Ebből a beszámítási kifogásként érvényesített követelésből kellett levonni azt a 164 213 Ft összeget, amelyet a VI-VII. r.

alperesek a III. r. alperesre engedményeztek. Ezért a VI-VII. r. alperesek által kifizetett 9 800 000 Ft-hoz az engedményezett összeggel csökkentett összegű beszámítható követelést, vagyis 7 444 727 Ft-ot kellett hozzáadni, ezáltal a felperessel szemben a VI-VII. r. alperesek követelése 10 544 727 Ft-ot tesz ki. A két összeg egymással szembeni elszámolása eredményeként pedig a VI-VII. r. alperesek terhére a felperessel szemben 54 654 Ft fizetési kötelezettség jelentkezik. Ezért az ítéltábla a VI-VII. r. alperesek vonatkozásában az elsőfokú bíróságnak a felperes keresetét elutasító ítéleti rendelkezését megváltoztatta, és a VI-VII. r. alpereseket kötelezte a fenti összeg, valamint ezen összeg után a felperes pontosított fellebbezési kérelme szerint 2003. december 31. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére.

Mindezekre tekintettel a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtatta meg.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak nem változtatta meg a felperes keresetét az I-II.r. alperesekkel szemben elutasító rendelkezését, a III. r. alperest, valamint a IV-V. r. alperest terhelő fizetési kötelezettség összegét pedig a felperesi kereseti kérelemhez képest csak kis mértékben emelte fel. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletének a felperest az I-II. r., a III. r., valamint a IV-V. r. alperesek javára elsőfokú perköltség címén megfizetésre kötelező rendelkezését nem változtatta meg.

Az elsőfokú ítéletnek a VI-VII. r. alperesekkel szembeni kereseti kérelmet elutasító rendelkezését az ítéltábla megváltoztatta akként, hogy kötelezte a VI-VII. r. alpereseket, egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 54 654 Ft-ot és ennek késedelmi kamatát. Felperesnek a VI-VII. r. alperesekkel szembeni kereseti kérelméhez képest a felperes a megváltoztatott ítéleti rendelkezés szerint is túlnyomóan pervesztes lett, ezért az ítéltábla a felperes által a VI-VII. r. alperesek részére egyetemlegesen fizetendő elsőfokú perköltség összegét a Pp. 81. § (1) bekezdése alkalmazásával 70 000 Ft-ra leszállította.

A felperes fellebbezése csak kisebb részben vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a felperes oldalán felmerült másodfokú perköltség, az általa fellebbezett értékek és a megítélt összegek figyelembevételével, a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a nagyobb részt pervesztes felperest, hogy fizessen meg az I-II. r. alpereseknek egyetemlegesen a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja, (5)-(6) bekezdései, és a 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított 5000 Ft + ÁFA = 6250 Ft, a III. r. alperesnek 8000 Ft + ÁFA = 10 000 Ft, míg a VI-VII. r. alpereseknek egyetemlegesen 5000 Ft + ÁFA = 6250 Ft összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Debrecen, 2010. június hó 21. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk előadó bíró, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó