

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.525/2008/6. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a dr. Baán Károly ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti székhelyű felperesnek, - a dr. Hadfi János ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen vételár megfizetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2008. augusztus hó 21. napján kelt 7.P.20.182/2008/18. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal **hagyja helyben**, hogy az alperes viszontkeresetét elutasítottak tekinti, egyben megállapítja, hogy az első- és másodfokú eljárásban felmerült összesen 828.000,-(Nyolcszázhuszonnyolcezer) Ft összegű le nem rótt illeték az állam terhén marad.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 60.000,-(Hatvanezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes 2005. május hó 13. napján kelt adásvételi szerződéssel az alperes tulajdonába adta a ... helyrajzi számú, **cím 1** alatti sarki, 384 négyzetméter nagyságú beépítetlen terület elnevezésű ingatlant, amin a valóságban szerkezetkész állapotú családi ház állt. A vételárat az ugyanezen napon kelt vállalkozási szerződésben határozták meg 25.500.000,-Ft-ban építési költségként nevesítve. A továbbépítés költségeit többletköltségként szerepeltették. A vételár megfizetését az alperes 2005. május hó 31. napjáig vállalta. Ebből 20.000.000,-Ft-ot teljesített, míg a fennmaradó 5.500.000,-Ft-ot többszöri felszólítás ellenére sem fizette meg, a befejező munkálatokat pedig más vállalkozóval végeztette el. Az alperes hibajegyzéket készített, amelyen szereplők közül a felperes bizonyos hibák javítását vállalta, ugyanakkor visszautasította azokat, amik a szerkezetkész

állapot utáni befejező munkálatok során keletkeztek, illetőleg amelyeknek fennálltáról az alperes az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tudomással bírt.

A felperes a vállalt hibajavítást elvégezni nem tudta, mivel az alperes az ingatlanba való bejutást nem tette lehetővé.

Az alperes által az építési hatóság felhívására felkért szakértő megállapította, hogy az épület részben eltér az engedélyezett építési tervben foglaltaktól és kivitelezési hibák is történtek. A szakvélemény alapján az alperes az ingatlanra használatbavételi engedélyt kapott, azonban fellebbezés folytán a másodfokú szerv a határozatot megsemmisítette.

A felperes módosított keresetében 5.500.000,-Ft vételárhátralék megfizetésére kérte az alperes kötelezését késedelmi kamatokkal növelten.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felek között vállalkozási szerződés jött létre, amelyet a felperes megszegett, ezért e szerződésszegő magatartás jogkövetkezményeit neki kell viselnie.

Az elsőfokú bíróság 7.P.20.424/2007/6. sorszámú ítéletével a felperes kereseti kérelmének helyt adott.

A fellebbezés folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.513/2007/3. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. Végzésében rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor úgy hozott a felperes javára marasztaló határozatot, hogy az alperest semmilyen percselekmény megtételére nem kötelezte, a megfelelő tartalmú védekezés előterjesztésére határidőt nem írt elő és a mulasztás jogkövetkezményeire sem figyelmeztette. Az új eljárásban a fentiek pótlására kötelezte az elsőfokú bíróságot.

A felperes keresetét a megismételt eljárásban is változatlanul tartotta fenn.

Az alperes ellenkérelmet és viszontkeresetet terjesztett elő, tartalma szerint a kereset elutasítását és a felperes marasztalását kérve. Állította, hogy a vételárból 22.000.000,-Ft-ot fizetett meg, szemben a felperes által elismert 20.000.000,-Ft-tal, ugyanakkor a felperes vállalása ellenére nem készítette el a garázs előtti díszburkolatot, az alap kijavítása szakszerűtlenül történt, egyes terv szerinti téglaválaszfalak pedig gipszkartonból készültek. A további kivitelezési hibák tekintetében a 4. sorszám alatt csatolt,összegszerűséget nem tartalmazó magánszakértői vélemény megállapításaira utalt. 3.000.000,-Ft összegű kártérítés iránti igényt is előterjesztett arra hivatkozással, hogy felperesi mulasztás miatt nem kapott használatba vételi engedélyt az épületre, aminek következtében ott cukrászdát sem tudott üzemeltetni.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest 5.500.000,-Ft vételárhátralék és járulékai megfizetésére. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a másodfokú bíróság elsőfokú ítéletét hatályon kívül helyezte

végzésében foglalt útmutatása alapján hívta fel több ízben az alperest a felperesi szerződésszegő magatartás megjelölésére, beszámítási kifogás, illetőleg viszontkereset megfelelő formában történő előterjesztésére, mely felhívásoknak az alperes nem tett eleget, így e mulasztásokra tekintettel a viszontkereset elutasítandó. Az ügy érdemében kifejtette, hogy az alperes kötelezettsége ellenére nem tudta bizonyítani azt az állítást, hogy a felperes által elismert összegnél 2.000.000,-Ft-tal magasabb vételárresztletet fizetett meg, s azt sem, hogy a felperesi hibás kivitelezés kijavítása miatt 350.000,-Ft többletköltsége keletkezett volna. Ugyancsak nem igazolta a felperes díszburkolat elkészítésére vonatkozó kötelezettségvállalását, továbbá az elmaradt haszonra alapított kártérítési igény jogalapját. Álláspontja szerint a felperest mulasztás nem terheli abban, hogy az alperes késedelmesen kapott az ingatlanra használatbavételi engedélyt, mivel az alperes nem bizonyította az eljárás során, hogy felhívta a felperest műszaki vezetői nyilatkozat kiadására, továbbá, hogy ennek kapcsán lehetővé tette számára az ingatlanba történő bejutást. Szükségtelennek ítélte az alperes által indítványozott tanúmeghallgatást a közigazgatási hivatal ügyintézőjének meghallgatására, valamint a szakértői bizonyítást a viszontkereset összegszerűségére vonatkozóan.

Az ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen annak megváltoztatását kérve oly módon, hogy a másodfokú bíróság az alperes viszontkeresetének adjon helyt, míg a felperes keresetét utasítsa el. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Fellebbezésének indokolásaként fenntartotta az általa az elsőfokú eljárásban előadottakat. Kiemelte, hogy az alperes határozottan és egyértelműen megjelölte az általa érvényesíteni kívánt szavatossági jogokat, ugyanakkor - mivel a hibás teljesítés ténye bizonyított - az indítványozott szakértői meghallgatással tisztázhatta volna a követelést összegszerűségében is. Továbbra is kérte a Csongrád Megyei Közigazgatási Hivatal ügyintézőjének tanúkénti meghallgatását.

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

A fellebbezés **alaptalan.**

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerkezetkész családi házas ingatlanra vonatkozóan a felek között a Ptk. 365. § (1), (3) bekezdései szerinti adásvételi szerződés jött létre, amelyben a vételárat 25.500.000,-Ft-ban határozták meg. Ebből a vevő alperes 20.000.000,-Ft-ot fizetett meg, az alperes ettől eltérő összegű teljesítést igazolni nem tudott szemben a felperes által szolgáltatott egyértelmű okirati bizonyítékokkal.

Az előterjesztett viszontkeresettel összefüggésben az ítélőtábla szintén osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. A viszontkereset az alperes keresete a vele

szemben indított perben, amelynek a keresettől független, önálló léte van. Ebből következően arra a Pp. 147. §-ának (1)-(3) bekezdésében írt eltérésekkel a keresetre

vonatkozó eljárásjogi szabályok irányadók. Ennek megfelelően többek között a Pp. 121. § (1) bekezdésének c) és e) pontjaiban foglalt kötelezettségek terhelik az alperest viszontkeresetének előterjesztése során. Fel kell tehát tüntetnie benne az érvényesíteni kívánt jogot az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadásával, valamint határozott kérelmet kell előterjesztenie a bíróság döntésére vonatkozóan. Az alperesnek ezért nemcsak igényének jogcímeit - ezen belül a kártérítést és az alkalmazni kért szavatossági jogot - kell megjelölnie, hanem viszontkeresetét összepszerűen is, ezzel azt, hogy a felperes marasztalását mennyiben kéri. Mivel e kötelezettségének az alperes a viszontkereset előterjesztésekor nem tett eleget, az elsőfokú bíróság a Pp. 95. § (2) bekezdésében és 3. § (3) bekezdéseiben foglaltaknak minden tekintetben megfelelően hívta fel a viszontkereset hiányainak pótlására és tájékoztatta több ízben a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről valamint a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről. A felhívás tartalma már a 3. sorszámú végzésben is megfelelt mind a jogszabályi, mind a hatályon kívül helyező végzésben foglalt követelményeknek, ennek megfelelően a jogi képviselővel eljáró alperes már az itt előírt határidő alatt köteles lett volna a gondos és eljárást elősegítő pervitel érdekében a hiányokat teljes körűen pótolni, tehát viszontkereseti kérelmét összepszerűen is megjelölni, tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait előadni, illetve előterjeszteni (Pp. 141. § (2) bekezdés). Tekintve, hogy e kötelezettségének csak kisebb részben tett eleget, viszontkeresetét összepszerűen nem határozta meg, az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdése értelmében - korábbi figyelmeztetésének megfelelően - mindezek bevárása nélkül volt jogosult határozni, a további felhívás, az alperesi perccselekmények érdekében történő halasztás ugyanis a per befejezését késleltette volna.

Itt kell kitérni arra az alperesi hivatkozásra, hogy a magánszakértői vélemény kiegészítése, illetőleg a szakértő személyes meghallgatása útján az alperesi viszontkereset összepszerűségében és tényállításaiban is meghatározható, pontosítható lett volna. Ez az álláspont alapvetően téves. Viszontkereseti tényállítások megtételére szakértői bizonyítást kérni nem lehet, mint ahogy tanúbizonyítást sem. E bizonyítási eszközök arra hivatottak, hogy a Pp. 121. § (1) bekezdésének megfelelő tartalmú keresetben, illetőleg viszontkeresetben már feltüntetett azon tények fennálltát támasszák alá, amelyek az érvényesíteni kívánt jog alapjául szolgálnak. A Pp. 177. § (1) bekezdésének rendelkezéséből következik, hogy a szakértő kirendelése olyan bizonyítási eszköz, amely a bíróság hiányzó szakértelmét pótolja valamely bizonyítandó, a peres fél által már állított tény meghatározásához vagy annak értékeléséhez. Ezt támasztja alá az 53/1993. (IV.2.) Korm. rendelet 1. §-a is. A bizonyítási kérelmek előterjesztése tehát nem pótolhatta az alperes tényállítási kötelezettségeit, ennek körében igénye összepszerű megjelölését. Helyesen döntött tehát az elsőfokú bíróság, amikor konkrétan meghatározott viszontkereseti petitum és tényállítások hiányában mellőzte

a további bizonyítást, a viszontkereseti kérelem tekintetében a rendelkezésre álló adatok alapján határozott, s utasította el azt az alperesnek a viszontkereset tényállításainak megtételében és a megfelelő bizonyítási indítványok előterjesztésében mutatkozó mulasztásaira utalással.

Mindezekon túl azonban az elsőfokú ítélet az egyes alperesi hivatkozásokra, igényekre érdemben is reagált. Az ítélet tábla e kérdésekben is minden tekintetben egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával. Az alperes nem bizonyította a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján fennálló kötelezettsége ellenére, hogy a felperes díszburkolat elkészítését vállalta volna, erre nézve a felek között létrejött szerződések utalást sem tartalmaznak. Nem igazolta azt sem, hogy a felperes hibás teljesítése miatt 350.000,-Ft kijavítási költsége keletkezett. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a vállalkozás beindításához szükséges iskolai végzettség igazolása önmagában nem elegendő bizonyíték az elmaradt haszon miatti kártérítés jogalapjának igazolásához, és az az alperesi hivatkozás sem alapos, hogy a használatbavételi engedélyhez jutásban tapasztalható késedelem a felperesi magatartással állna okozati összefüggésben.

Alappal, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok megfelelő értékelésével döntött tehát az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemnek történő helytadás és a viszontkereset elutasítása mellett. Utóbbit az elsőfokú ítélet rendelkező részében nem mondta ki, azonban annak indokolásából, s a perköltségek tekintetében tett rendelkezéséből ez egyértelműen megállapítható. Ezért a kifejtettek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - annak mindenben helyes indokaira utalással - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján azzal hagyta helyben, hogy a viszontkeresetet elutasítottnak tekinti.

A pervesztes alperes személyes költségmentesség kedvezményében részesült, ezért a felmerült és le nem rótt viszontkereseti és fellebbezési illetéket az állam viseli (Pp. 84. § (1) bekezdés a) pontja, Kmr. 13. § (1) bekezdése, és 14. §-a). Ezek összege a viszontkereseti - az alperes által konkrétan nem meghatározott, részben azonban a peradatokból megállapítható - pertárgyértékhez igazodott az Itv. 39. § (1) bekezdése, 42. § (1) bekezdés a) pontja és 46. § (1) bekezdése szerint.

Köteles viszont a Pp. 78. § (1) bekezdése és 86. § (3) bekezdése alapján az alperes az ellenérdekű fél perköltségeinek megfizetésére, amely a másodfokú eljárásban a felperes jogi képviselével összefüggésben felmerült ügyvédi munkadíj. Ennek összegét az ítélet tábla részben a fentiek szerint meghatározott pertárgyérték, részben a felperesi képviselő által a másodfokú eljárásban kifejtett munkamennyiség

alapján határozta meg, figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (4) és (6) bekezdéseinek rendelkezéseire.

S z e g e d, 2009. január hó 26. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk. Dr. Kiss Gabriella sk. Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró