

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Cenner Ügyvédi Iroda ügyintéző: Dr. Cennzer Tibor ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek - a Stanka Ügyvédi Iroda ügyintéző: Dr. Stanka Gergely ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I.r., és II.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) II.r. alperesek ellen vállalkozói díj megfizetése iránt indított perében a Nógrád Megyei Bíróság 2009. december 15. napján kelt 2.P.20.235/2006/74. számú ítélete ellen, a felperes által 75., és 80. sorszámú, míg az alperesek által 77., és Pf.3 sorszámú fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, és az alpereseket terhelő marasztalás összegét 781.568 (azaz hétszáznyolcvanegyezer-ötszázhatvannyolc) Ft-ra és ennek 2005. szeptember 28-ától a kifizetés napjáig járó, a mindenkori késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára leszállítja.

A felperes javára megítélt elsőfokú részperköltség összegét 600.000 (azaz hatszázezer) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjra felel meg.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg fellebbezési eljárási részki költség fejében a felperesnek 250.000 (azaz kétszázötvenezer) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat.

Az I. és a II. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt 840.000 (azaz nyolcszáznegyvenezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I-II.r. alpereseket a felperes javára egyetemleges 1.090.000 Ft és ennek 2004. június 1-től járó késedelmi kamatai, valamint 190.400 Ft perköltség megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperesek viszontkeresetét elutasította, megállapította, hogy a felek az ezt meghaladó költségeiket maguk viselik, a feljegyzett viszontkereseti illeték pedig az állam terhén marad.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a peres felek 2004. március 12-én írásbeli vállalkozási szerződést kötöttek, melyben a felperes a perbeli faszerkezetes lakóépület felépítésére vállalkozott. Ezt megelőzően 2003. év végén az alperesek az alapozási munkákat már elvégezték. Ennek során az alépítményben nem került beépítésre a vas, ún. kőcsavar, amelyhez a későbbiekben a talpszelemen hozzácsavarása történhetett volna. A felperes 100.000 Ft/m² áron vállalta az ingatlan kulcsrakész állapotba történő felépítését. A szerződéskötéskor az alperesek az anyagköltség előlegeként 900.000 Ft-ot fizettek ki a felperesnek, majd pedig a tetőcserép megvásárlásához további 300.000 Ft kifizetése történt, ezt meghaladó kifizetést az alperesek a felperes felé nem teljesítették.

A felperes az építkezést a jogerős építési engedély birtokában megkezdte, az építkezés műszaki vezetője N. M. tervező volt, aki az építési terveket is készítette. A felperes a kivitelezési munkákat részben el is végezte, azonban nem fejezte be, mivel az alperesek 2004. novemberében hiányosságokat észleltek az építkezésen, emiatt magánszakértői véleményt szereztek be, majd a felperessel a kapcsolatot megszakították. N. M. felelős műszaki vezető pedig a feladatait a továbbiakban nem vállalta. Ezt követően a peres felek között elszámolási vita keletkezett, és az alperesek, a felperes által addig elvégzett munkák ellenértéke fejében kért 4.800.000 Ft-ot nem fizették meg.

Az elsőfokú bíróság rögzítette ítéletében, hogy 2005. márciusában a N. M. K. H. hivatalból indult építés-felügyeleti helyszíni ellenőrzést végzett. Ekkor az alperesi épület a felperes által elkészített szerkezetkész állapotban volt. Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a belmagasság az engedélyben foglaltaktól 20 cm-rel eltér, valamint *dübel* hiányokat tapasztaltak, továbbá megállapítást nyert az is, hogy a fal 15 cm helyett 9 cm vastag, mely hőtechnikai problémákat vet fel, továbbá a tetőszerkezeten lévő cserépmennyiség m²-enként nem az előírásoknak megfelelő, és nincs megoldva a porhó elleni védelem sem. Ezen hiányokat azonban az ellenőrzést végző személyek javítható hibának minősítették. Ezen ellenőrzés eredményeként a ... Városi Önkormányzat Jegyzője az alpereseket fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem benyújtására kötelezte, mely felszólításnak az alperesek eleget tettek.

Ezt követően az alperesek az építési munkák befejezésével a N. T. U. Kft-t bízták meg, amely gazdasági társasággal a befejezési munkálatokra 4.000.000 Ft vállalkozói díjban állapodtak meg. A Kft. korábbiakban ilyen típusú épületet nem épített, ezért részükről az OSB lapok és a falszerkezetek utólagos gomba elleni kezelése, valamint lángmentesítése nem történt meg. Ténylegesen a megállapodástól eltérően a nyílászárók legyártását, beépítését, a belső aljzat betonozást, lépésgátló szigetelést, külső szigetelést, színezést, elektromosszerelést, valamint szennyvíz és hűtésszerelési munkálatokat végezték el. Erre tekintettel a kivitelezési költség végösszegét 2.500.000 Ft-ban számolták fel az alperesek felé. Az egyéb befejező munkálatokat pedig az alperesek maguk végezték el. A függőleges falszerkezetek, belső borítása OSB lapok helyett gipszkartonnal történt, valamint kívülről, a függőleges falszerkezetek 2-2,5 cm-es vastagságú *nikecell* utólagos hőszigetelést kaptak. Az alperesek az ingatlanba 2005. december 18-án költöztek be.

Miután a felperes többszöri felszólítására az alperesek az általa kért vállalkozói díjat nem fizették meg, ezért a felperes bírósághoz fordult, és fizetési meghagyással kérte alpereseket 4.800.000 Ft vállalkozói díj és ennek járulékai megfizetésére való kötelezését.

Az alperesek ellentmondása folytán perré alakult ügyben az alperesek vitatták a felperes kereseti kérelmét, és viszontkeresetet terjesztettek elő hibás teljesítésből eredő kártérítés miatt, amelynek összegét előbb 10.000.000 Ft-ban, majd a per későbbi szakában 14.000.000 Ft-ban jelölték meg. Viszontkereseti kérelmükben kifejtettek szerint ez az az összeg, amelyből a perbeli ingatlan az eredeti terveknek megfelelően újra felépíthető, a jelenlegi ingatlan lebontását követően.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján azt állapította meg, hogy a felperes a vállalkozási szerződésben foglaltakat csak részben teljesítette, az általa vállalt kivitelezést nem fejezte be. A felek egyező előadása alapján megállapította, hogy felperes az alperesek által korábban már elkészített alapokra csupán a függőleges falszerkezeteket külső OSB borítással, s a nyílászárók helyének kialakításával, valamint a tetőszerkezetet héjalással és csatornavasakkal együtt készítette el. További munkálatok nem végzett.

Az alperesek védekezésének körében az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felperes hibásan teljesített-e. A perben ennek során több szakértő kirendelésére is sor került. Balogh László Endre szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy a felperes a tetőszerkezethez felhasznált faanyag előkezelését elvégezte, amely azt a felperesi állítást támasztotta alá, hogy erre a függőleges falszerkezetek vonatkozásában is sor került. A N. T. U. Kft ilyen jellegű munkát nem végzett, holott az ekkor szerkezetkész állapotban lévő ház esetén ennek pótlása még lehetséges lett volna. Tényként volt megállapítható az is, hogy a függőleges falszerkezetek, kőcsavaros rögzítésére nem került sor, ennek oka azonban az volt, hogy az alperesek által elkészített alapba ez nem került beépítésre. A szakértő a felperes által alkalmazott *dübelezés* módszerét állékonysági szempontból nem kifogásolta.

Ugyanakkor a szakértők egybehangzóan állapították meg, hogy jelen állapotában az épület állékonysága nem megfelelő. Balogh László Endre szakértő, aki az épületet életveszélyesnek minősítette, maga sem állította, hogy a megfelelő állékonyság biztosítása kizárólag az épület bontásával oldható meg. E szakértő az állékonyság szempontjából a belső OSB lap borításának elmaradását határozta meg elsődleges okként, és vasszerkezetes megerősítést tartott szükségesnek. E szakértői véleményt Bodor József kiegészítő szakértői véleménye megerősítette. A vasszerkezettel történő megerősítést Balogh László Endre szakértő abban az esetben is indokoltnak tartotta volna, ha a függőleges falszerkezet belső OSB lappal való borítása megtörténik. A szakértők megállapították azt is, hogy a függőleges tartószerkezet vastagsága tervtől eltérő, azonban ezt statikai szempontok miatt nem kifogásolták, hőtechnikai szempontból tartották a kivitelezést hibásnak. Ennek utólagos javítását, külső hőszigetelő borítással javasolták megoldani. A hőtechnikai szakértő azt állapította meg, hogy a szigetelési munkálatok végzése - úgy a függőleges falszerkezet, mint a padlásfödém vonatkozásában - az alperesek részéről szakszerűtlenül, hiányosan és szabálytalanul történt. Ez az oka annak, hogy a perbeli ingatlan megfelelően nem fűthető ki. A függőleges falszerkezetbe a szükséges 10 cm-es vastagság helyett csupán 5 cm-es szigetelőanyag került behelyezésre, ami összességében nagy falfelületeket hagy szigeteletlenül, míg a padlásfödém szigetelése ugyancsak nem megfelelő vastagságú szigetelő anyaggal, hézagosan és hiányosan történt meg. A tetőszerkezettel kapcsolatban az építész- és a statikus szakértő is úgy nyilatkozott, hogy az az előírásoknak és szakmai szabályoknak megfelelő. A cserépfedés vonatkozásában azonban Bodor József kiegészítő szakértői véleményében megállapította a T.M. Kft. két képviselőjének helyszíni bejárásának eredményeként, hogy a tatai hornyoltcserép takarása nem megfelelő, a léctávolságok az előírás szerintinél nagyobb távolságban vannak. Ez okozza a padlástérben a beázást. Ezen túlmenően pedig a fóliázás sem megfelelő, mivel az zárt légteret képez. A cserépfedés vonatkozásában indokolt annak visszabontása, azt követően a hosszirányú szarufa merevítése, s a tetőlécezés megfelelő méretűvé való átalakítása és a belső fóliázás szellőztethetővé tétele, majd pedig a visszacserepezés.

Az elsőfokú bíróság a fentiek alapján megállapította, hogy a felperes hibásan teljesített, amelyért a Ptk.305.§ (1) bekezdése, 306.§ (2) bekezdése, illetőleg a 310.§ alapján szavatossági és kártérítési felelősséggel tartozik.

Nem fogadta el az alpereseknek arra történő hivatkozását, hogy a perbeli kivitelezéshez ÉME engedély lett volna szükséges. E körben Balogh László Endre szakértő véleménye az volt, hogy az építkezést a felperes jogerős építési engedély birtokában végezte el. A jogerős építési engedélyhez szükséges esetleges egyéb engedélyeket az építésügyi hatóságnak kell megkövetelnie. Perbeli esetben az építésügyi hatóság az alperesek által hivatkozott ÉME engedélyt nem követelte meg, ennek hiányában is kiadta az építési engedélyt, így az ÉME engedély hiánya a felperes terhére nem róható.

Ugyancsak nem fogadta el az alperesek további hibás teljesítésre való hivatkozását, mert a felperes terhére nem róhatók azok a hiányosságok, amelyek a későbbi munkafolyamatok során keletkeztek, és nem a felperesi munkavégzéssel függenek össze. Valamennyi szakértő egybehangzó nyilatkozata alapján azt állapította meg, hogy a felperesi szerkezetkész állapot során az általa hibásan végzett munkák javíthatók voltak, ezért az elsőfokú bíróság kizárólag azt vizsgálta, hogy a felperes hibás teljesítéséből eredően az alpereseknek a hiba kijavítása milyen többletköltséget eredményezett, vagy eredményezett volna. Erre tekintettel mellőzte az alperesek azon bizonyítási indítványának teljesítését, hogy bizonyítást folytasson le arra vonatkozóan, hogy a perbeli ingatlan az eredeti tervek szerinti újra előállítása milyen költséggel járna, mivel a szakértők egyike sem javasolta a perbeli ingatlan teljes lebontását, még jelen állapotában sem.

A teljes ingatlan lebontása pedig, még annak szükségesség esetén sem lenne okozati összefüggésbe hozható a felperesi munkavégzéssel.

Az összegszerűség körében az elsőfokú bíróság ugyancsak a szakértői vélemények alapján állapította meg a felperes javára elszámolható vállalkozói díjat, illetőleg azt is, hogy a felperes mennyiben teljesített hibásan, és a hibáknak mi a javítási költsége, illetőleg emiatt milyen értékcsökkenés állapítható meg.

Az elsőfokú bíróság erre tekintettel Bodor József igazságügyi szakértő szakértői véleménye alapján azt állapította meg, hogy az alperesek részéről korábban megfizetett 1.200.000 Ft-on túl a felperes által elvégzett munka ellenértéke 2.900.000 Ft-ot tesz ki. Ugyanakkor a felperes teljesítése hibás is volt, ezért a hőtechnikai szakértő által javasolt függőleges falak külső borításának költségeként 350.000 Ft-ot; a statikus szakértő által megállapított *andrásolás* hiánya miatt 370.000 Ft-ot; az acélmerevítés tervezési költségeként 250.000 Ft-ot; míg ugyanennek a munkának a kivitelezési költségeként ugyancsak 250.000 Ft-ot; valamint a tetőhéjalás javításának költségeként 590.000 Ft-ot számolt el a felperes hibás teljesítése miatt javítási költségként, illetőleg értékcsökkenésként, amely javítási költség és értékcsökkenés összege mindösszesen 1.810.000 Ft-ot tesz ki. Ezt az összeget levonva a felperest még megillető 2.900.000 Ft-os vállalkozói díjból, az alperesek további 1.090.000 Ft vállalkozói díj megfizetésére kötelesek. Ezért az elsőfokú bíróság ezen összegre és ennek kamatai megfizetésére kötelezte az alpereseket, ezen túlmenően az alperesek által hivatkozott hibás teljesítést a szakértői véleményekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes javára nem állapított meg. Így nem fogadta el az elsőfokú bíróság az alpereseknek a belmagassággal kapcsolatos kártérítési igényét, mivel ezen eltérést egyik szakértő sem minősítette olyan hibának, amely az ingatlan használhatóságát befolyásolná, illetőleg amely az ingatlan értékcsökkenését eredményezné. Ezen túlmenően pedig az építkezés idején az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány számú rendelet 85.§ szerint a helyiségek általános belmagassága 2,50 m, illetve 2,20 m, ennek pedig a perbeli épület megfelel.

Minthogy a felperes 1.090.000 Ft erejéig pernyertes lett, ezért az elsőfokú bíróság a pervesztes alpereseket kötelezte a felperes javára perköltség megfizetésére, mely a felperes által lerótt illeték, illetőleg az őt képviselő ügyvédi munkadíj összegéből áll össze. Mivel az alperesek személyes költségmentességben részesültek, ezért az általuk le nem rótt viszontkereseti illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14.§ alapján az állam viseli.

Az ítélet ellen mind a felperes, mind pedig az I-II.r. alperes fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, keresetének történő helytadását, valamint az alpereseket a pertárgy értékéhez igazodó első- és másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte. A fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a vállalkozási szerződés és annak melléklete szerint az általa elvégzett munkálatok a negyedik fázisig elkészültek, ennek alapján pedig a részére járó vállalkozói díj 6.000.000 Ft. Ezzel szemben az alperesek csupán 1.200.000 Ft-ot teljesítettek.

A fellebbezésben kifejtettek szerint a perben eljáró szakértői vélemények alapján Bodor József szakértő azt állapította meg, hogy a felperes mindösszesen 3.700.000 Ft értékű munkát végzett. Mivel a szerződés szerint az addig elvégzett munkafázisig a vállalkozói díja 6.000.000 Ft, a szakértő által ehhez képest megállapított 3.700.000 Ft nyilvánvalóan arra tekintettel történt, hogy hibás teljesítés címén a szakértő már levonást eszközölt. Ezért az elsőfokú bíróság akkor amikor a hibákat egyenként nevesítette, és ugyanezen hibákért még egyszer levont 1.810.000 Ft-ot, lényegében a hibákat kétszer értékelte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság elszámolásának a szerződésen kellett volna alapulnia. Ezen túlmenően vitatta a szakértők által megállapított, és terhére rótt hibás teljesítést is. Álláspontja az, hogy mind a hőtechnikai hiányosság, mind pedig az épület utólagos statikai megerősítésének szükségessége nem a hibás teljesítésének az eredménye, hanem amiatt következett be, hogy a munkát nem tudta befejezni. Az alapszerelés előtt a szerződéses kapcsolat közte és az alperesek között megszakadt. Az alperesek pedig a belső OSB borítás helyett csupán gipszkarton lapokat helyeztek fel, amelyek nem adják meg azt a szilárdságot, amely szükséges lenne. Ezért ezen hiányosság miatt a statikai megerősítés költsége terhére nem róható. Vitatta ugyancsak a szakértők által megállapított tetőhéjalás javítási költségeire vonatkozó szakértői megállapítást. Álláspontja szerint nincs arra egyértelmű szabály, hogy m²-enként hány cserepet kell elhelyezni, csak a minimális mennyiséget szokta megadni a gyártó. Álláspontja az, hogy az általa kivitelezett *tetőhéjalás* ennek pedig megfelel. Összecszerülésében is eltúlzottnak találta a szakértők által megállapított javítási költséget. Külön sérelmezte az elsőfokú bíróság a perköltségről való rendelkezését, figyelemmel arra, hogy saját keresete tekintetében az elsőfokú bíróság megállapítása szerint csupán kisebb részben lett pernyertes, de a viszontkereset vonatkozásában teljes egészében pernyertessé vált, ezt pedig az elsőfokú bíróság a perköltség körében nem értékelte.

Az alperesek fellebbezésükben pedig a felperesi kereset elutasítását, és viszontkeresetüknek teljes egészében történő helytadását kérték. A Pf.3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés indokolásában elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte. Másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, a felperesi kereset elutasítását és az alperesi viszontkereset szerint felperes marasztalását kérte. Harmadlagosan pedig a felperes javára megítélt marasztalási összeget és ennek kamatait kérték leszállítani, figyelemmel arra, hogy a felperes kereseti kérelmében megjelölt összeghez képest pervesztes lett, ezért az első-, másodfokú perköltségekben is a marasztalását kérték.

Fellebbezésükben változatlanul arra hivatkoztak, hogy a perbeli épület életveszélyes, annak használatbavételi engedélyét az önkormányzat jegyzője azonnali hatállyal visszavonta, a kirendelt statikus szakértő szakértői véleménye alapján. Az alperesek jelenleg is életveszélyes épületben laknak, a statikusszakértői vélemények alapján az ingatlan életveszélyes, a kivitelezés során elkövetett hibák az épület jelen készültségi fokára tekintettel helyrehozhatatlanok. 2010. január 27-én pedig a jegyző határozatában az épület statikai állapotára tekintettel annak bontását rendelte el. Ezzel összefüggésben hivatkoztak Balogh László Endre statikus szakértő szakértői véleményére, aki megállapította, hogy az alperesek tulajdonát képező perbeli ingatlan jelenlegi állapotában statikai szempontból életveszélyesnek minősül. Az épület javítás nélkül rendeltetésszerű használatra nem alkalmas. Ugyanakkor a perben kirendelt építésszakértő ugyancsak megállapította a tervtől eltérő kivitelezést, s az általa kivitelezett szerkezetek sem voltak a vállalkozási szerződésben előírtaknak megfelelőek. Részletezték a felperes által elvégzett, s a szakértők által megállapított hibákat is, hivatkoztak a felperes hibás és engedélytől eltérő kivitelezésével összefüggésben J.Gy. megbízott szakértő szakértői véleményében foglaltakra, illetőleg N. M. műszaki ellenőr megállapításaira.

Változatlanul fenntartották a viszontkeresetükben foglaltakat és sérelmezték, hogy e körben az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljes körűen nem folytatta le, a tényállást kellően nem tárta fel. Viszontkeresetükben a felperesnek olyan összegben való marasztalását kérték, amelyből - tekintettel arra, hogy a felperesi kivitelezésben épült építmény életveszélyes, és ekként lakhatásra alkalmatlan - lakást vehetnének. E körben kérték az elsőfokú bíróságot ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás lefolytatására, amelyet az elsőfokú bíróság mellőzött. Vitatták az elsőfokú bíróságnak azon megállapítását is, hogy a felperes hibás teljesítése folytán az épület hibái javíthatók, e körben a közigazgatási határozatokra hivatkoztak, mely az épületet életveszélyesnek nyilvánította, illetőleg kötelezte az alperesek annak lebontására.

Fellebbezésük további részében ugyancsak az elsőfokú bíróságnak azon megállapításait sérelmezték, amelyben az elsőfokú bíróság nem róta a felperes terhére a tervtől eltérő belmagasságot, az ÉME engedély hiányát, az építési napló

vezetésének az elmulasztását, és azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte döntése meghozatalánál a felépítmény életveszélyes állapotát, és a használatbavételi engedély hiányát sem értékelte értékcsökkenő tényezőként. Számítási hibára is hivatkoztak fellebbezésükben. Álláspontjuk szerint a szakértő által megállapított, felperes javára elszámolható összeg az elsőfokú bíróság által megállapított 2.900.000 Ft-tal szemben, csupán 2.640.000 Ft, így a hibák miatti javítási költséget, illetőleg értékcsökkenés összegét levonva a különbözet 830.000 Ft. Sétrelmezték a késedelmi kamatfizetésre vonatkozó kötelezésüket is, figyelemmel arra, hogy a felperes építési napló vezetési kötelezettségének nem tett eleget, s szerződésszegő magatartása, valamint szerződésszerű teljesítésének hiánya jogosulti késedelem, ez pedig a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja. Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság a késedelmi kamat mértékét is tévesen határozta meg. Külön sétrelmezték az elsőfokú bíróságnak a perköltségről való rendelkezését, mivel a felperes nagyobb részben lett pervesztes, ezért az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte az alpereseket a perköltség viselésére.

A felperesi fellebbezés alaptalan, míg az alperesi fellebbezés - kisebb mértékben - az alábbiak szerint alapos.

A másodfokú bíróság mindenképp előttr kiemelri, hogy mivel a felperes fellebbezésében döntően a szakértői véleményt vitatta, és ebben a körben sétrelmezte az első fokú bíróság ítéletét, ezért a másodfokú bíróság 4. sorszámú végzésével - részbizonyítás keretében szakértő vélemény beszerzése érdekében - a felperest a szakértői díj előlegezésére kötelezte. A felperes 5.sorszámú beadványában vitatta a szakértői bizonyítás elrendelésének szükségességét, majd a másodfokú bíróság 5-I. sorszámú végzésében foglalt tájékoztatást követően a felperes kérte a kiegészítő szakértői vélemény beszerzését, és vállalta annak költségei előlegezését. Ezen vállalásának azonban a kitűzött határnapig nem tett eleget, ezért a másodfokú bíróság a szakértői bizonyítást mellőzte.

A rendelkezésre álló adatok alapján pedig az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a tényállást, jogi okfejtése, és annak indoka is teljes egészében helytálló volt, az elszámolást azonban a peres felek között részben tévesen ejtette meg, ezért ítélete kisebb mértékben megalapozatlan volt.

A másodfokú bíróság a felperesi fellebbezés kapcsán mindenképp kiemelri, hogy a felperes és az alperesek között 2004. március 12-én létrejött írásbeli vállalkozási szerződést a felperes csupán részben teljesítette, s az általa elvégzett munkák az építési engedélyezési tervtől eltérőek, részben hibásak is voltak. E körben az elsőfokú bíróság a perben kirendelt szakértők véleménye alapján helytállóan állapította meg a felperes által elvégzett munkák körét, és helytállóan állapította meg az is, hogy a felperes ezen munkákat oly mértékben hibásan végezte el, hogy a hibák csupán a szakértői véleményben megállapított összegből javíthatók, illetve az ott megállapítható értékcsökkenését okozták a perbeli épületnek.

Ennek alapján a másodfokú bíróság is elfogadta a perben kirendelt szakértők szakértői véleménye alapján azt, hogy a felperes csupán a függőleges falszerkezeteket készítette el OSB borítással, a nyílászárók helyének kialakításával, valamint a tetőszerkezetek héjalással, a csatornavasakkal együtt. Az ezt megelőző alapozási munkálatokat, illetőleg a felperesi munkavégzést követő befejezési munkálatokat az alperesek részben más kivitelezővel végeztették, illetőleg saját maguk fejezték be az építési munkákat. Ebből pedig az is következik, hogy a felperes terhére hibás teljesítés miatt kizárólag az általa végzett munkákkal okozati összefüggésben keletkezett hibák, illetőleg ezek javítási költsége, vagy az ezek miatt bekövetkezett értékcsökkenés róható. Az alperesi hibás munkavégzés, vagy az azt követő kivitelező esetleges hibás teljesítése, illetőleg az alpereseknek az építkezés befejezésével kapcsolatos munkavégzésére visszavezethető hibákért a felperes felelőssé nem tehető.

Ennek alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem tehető felelőssé a felperes azért, hogy a függőleges falszerkezet az alaptesthez nem kőcsavaros rögzítéssel, hanem *dübelezéssel* került rögzítésre, amiatt, hogy az alperesek által elkészített alapba a kőcsavarok helyének kialakítása nem került megvalósításra. A felperes által alkalmazott *dübelezés* módszere az állékonyságot nem befolyásolta. Az azonban tényként volt megállapítható, hogy az alperesi felépítménynek az állékonysága jelen állapotában nem megfelelő. Ezzel ellentétes nyilatkozatot csupán A.né K. K. magánszakértői véleménye tartalmazott, amely a perben beszerzett többi szakvéleménnyel: Balogh László Endre igazságügyi szakértő szakértői véleményével, Bodor József igazságügyi szakértő szakértői véleményével ellentétben állt. Ezért az elsőfokú bíróság a perben eljáró szakértő szakértői véleménye alapján azt megállapította, hogy az épület életveszélyes, azonban egyik szakértő sem állította, hogy az épületet le kell bontani. Balogh László szakértő is csupán azt állapította meg szakértői véleményében, hogy a perbeli épület jelenleg életveszélyes, annak sürgős megerősítése szükséges. Balogh László Endre szakértő az állékonyság szempontjából elsődlegesen a belső OSB-lap borításának elmaradásának határozta meg, és megerősítésként vasszerkezetes megerősítést tartott szükségesnek. Ezen vasszerkezettel történő megerősítést a szakértők azonban abban az esetben is indokoltnak tartották, ha a függőleges falszerkezet belső OSB lappal való borítása megtörténik. A függőleges tartószerkezetek vastagságának tervtől eltérő voltát a szakértők nem elsősorban statikai, hanem hőtechnikai szempontból kifogásolták. Ugyanakkor ezen hiba javítását is megvalósíthatónak találták a javítás külső hőszigetelő borítással megoldható.

Megállapítható volt ugyanakkor az is a perben kirendelt szakértő szakértői vélemény, és a per egyéb adatai alapján, hogy a szigetelési munkálatokat úgy a függőleges falszerkezeten, mint a padlásfödém vonatkozásában nem a felperes végezte, hanem az az alperesek részéről szakszerűtlenül, hiányosan és szabálytalanul történt, mivel a függőleges falszerkezetbe az előírt szükséges 100 mm vastagság helyett, csupán 50 mm-es szigetelőanyag került behelyezésre, ami összerogyva nagy falfelületeket hagyott szigeteletlenül. A padlásfödém szigetelése

pedig ugyancsak nem megfelelő vastagságú szigetelőanyaggal, hézagosan és hiányosan történt meg.

A tetőszerkezettel kapcsolatban a szakértők a felperes terhére hibát nem állapítottak meg, a cserépfedés vonatkozásában azonban helytálló volt Bodor József kiegészítő szakértői véleménye, amelyet a T. M. Kft két képviselőjének helyszíni bejárását követően adott szakmai javaslata alapján készített. E körben tehát nem volt elfogadható a felperes azon hivatkozása, hogy nincs előírás arra, hogy 1 m²-re hány darab cserép elegendő, mert a szakértői véleményből megállapítható az is, hogy nem csupán a cseréptakarás nem elegendő, amelyet a felperes készített, hanem a léctávolságok sem az előírás szerintiék. Ez okozza a padlástérben a beázást. Ezért indokolt a cserépfedés visszabontása, majd a hosszirányú szarufa merevítése, a tetőlécezés megfelelő méretűvé való átalakítása, és a belső fóliázás szellőztethetővé tétele, majd a visszacserepezés. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy a függőleges tartószerkezeteknek a hőtechnikai hiányossága, a tetőhéjalás hibája, valamint a statikai megerősítés szükségessége róható csupán a felperes terhére, mert ezen hibák állnak a felperesi kivitelezéssel okozati összefüggésbe. Az egyéb hibák, hiányosságok miatt a felperes felelőssé nem tehető.

A másodfokú bíróság az elszámolás körében a szakértői vélemények alapján fogadta el a felperesi teljesítést. Nem volt elfogadható a felperesnek azon hivatkozása, mely szerint a megállapodás szerint addig a fázisig, ameddig elkészítette a perbeli épületet 6.000.000 Ft számolható el a javára. Ebből levonva az alperesek által nem vitásan kifizetett 1.200.000 Ft-ot, így a járandósága 4.800.000 Ft. A vállalkozási szerződés 1. számú mellékletéből ugyanis megállapítható, hogy az ott felsorolt részletezés, amelyre a felperes a keresetét és fellebbezését alapította, nem az egyes munkafázisok ellenértékét jelenti, hanem csupán a vállalkozói díj kifizetésének ütemezését. Az egyes részletfizetések mellett ugyanis semmiféle műszaki tartalom nem szerepel, enélkül pedig nem állapítható meg, hogy az alperesek által fizetendő részösszegek, az addig elkészített munkák ellenértéke lenne. Ezért a másodfokú bíróság a fentebb már írtak szerint a szakértők által megállapított, felperes javára elszámolható vállalkozói díjat fogadta el, és ugyancsak a szakértői véleményekben megállapított hibás teljesítés miatti javítási költséget, illetőleg értékcsökkenést számolta el a felperes terhére.

Annak ellenére, hogy a szakértő megállapította a felperesi teljesítés ellenértékét, a további számszaki levezetése téves volt, ennek alapján pedig az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a felperes járandóságát, és azt, hogy a felperes által elvégzett munka ellenértéke 2.900.000 Ft. A szakértői véleményből egyértelműen megállapítható, hogy - figyelmen kívül hagyva az alperesek által elvégzett munkákat - a felperes által elvégzett munkák ellenértéke 3.611.425 Ft. Ezt csökkenti a felperes terhére róható hibás teljesítés, illetőleg értékcsökkenés költsége, amely 1.810.000 Ft. A két összeg különbözete 1.801.425 Ft. Ugyanakkor a szakértő a 34. sorszámú szakértői véleményében megejtett elszámolás szerint a kivitelezési teljesítéssel további 10%-ot látott a felperes javára elszámolhatónak, mint nem

mérhető kivitelezői teljesítést, amely a fentebb írt összeg után 180.143 Ft-ot jelent, így tehát a felperes javára a hibák levonását követően 1.981.568 Ft esik. Ebből kell levonni az alperesek által nem vitásan kifizetett 1.200.000 Ft-ot, így a különbözet 781.568 Ft. Ezért a másodfokú bíróság az alperesek marasztalását erre az összegre leszállította.

Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság sem találta a felperes keresetét megalapozottnak, az alperesek viszontkeresete pedig teljes egészében alaptalan volt.

Az alperesek viszontkeresésükben a felperestől kártérítés jogcímén egy új lakás bekerülési költségét érvényesítették. Ennek költségét előbb 10.000.000 Ft-ban, majd pedig 14.000.000 Ft-ban jelölték meg. A per későbbi szakában (72. sorszámú beadvány) a felperesek saját számításuk szerint 29.500.000 Ft-ot kívántak a felperessel szemben érvényesíteni, ezen igényük azonban viszontkeresetként előterjesztésre nem került, így a másodfokú bíróság a viszontkereset körében a pertárgy értékét 14.000.000 Ft-ban fogadta el.

A viszontkereset nem megalapozott. Az épület valamennyi hibája nem kizárólag a felperes teljesítésével áll okozati összefüggésben, hanem az esetleg más kivitelező, illetőleg az alperesek hibás munkavégzésére is visszavezethetők. Ezen túlmenően egyetlen szakértő sem állította, hogy az épületet le kell bontani, hanem valamennyi szakértő egybehangzó nyilatkozata az volt, hogy a felperesi munkavégzéssel okozati összefüggésbe hozható hibák javíthatók, és meghatározták ennek javítási költségét is. Ennél többet pedig az alperesek alappal nem igényelhetnek.

Nem megalapozott ezzel kapcsolatban az alperesek fellebbezési hivatkozása az építésügyi hatóság határozatára, mivel az előbb az épület ideiglenes megerősítését, dúcolását írta elő az alperesek részére az életveszélyes állapot megszüntetéseért, azonban a határozatokból az is megállapítható, hogy ezen ideiglenes megerősítési munkálatokat az alperesek nem végezték el. A becsatolt határozatokból az is megállapítható, hogy az építésügyi hatóság több lehetőséget is felkínált az alpereseknek, így az épület helyreállítását, vagy bontását, s a határozatból megállapítható az is, hogy a felkínált lehetőségek közül az alperesek választották az épület bontását. Ez pedig nyilvánvalóan nem róható a felperes terhére.

Megjegyzni a másodfokú bíróság azt is, hogy még abban az esetben is, ha a felperesi munkavégzés oly mértékben hibás lett volna, hogy az épületet vissza kell bontani, az alperesek akkor sem tarthattak volna egy új lakás bekerülési költségére jogszerűen igényt, hanem csupán a felperes szolgáltatásáért, mint alkalmatlan szolgáltatásáért díj nem illetve volna meg a felperest, és a részére eddig kifizetett 1.200.000 Ft-ot visszaigényelhatték volna. Ezen túlmenően pedig igényelhatték volna azt a többletköltséget, amely a perbeli építkezés kivitelezésekor egy szakszerűen, kulcsrakész kivitelezett állapotú ház bekerülési költsége, és egy jelenleg ugyanolyan szakszerűen kivitelezett ház bekerülési költsége közötti különbözetként mutatkozik, az építési és egyéb árak emelkedése folytán, valamint

igényelheték volna a bontási költséget. A fentebb már hivatkozottak szerint azonban az épület bontására nincs szükség.

Téves volt az alpereseknek a fellebbezésben kifejtett azon hivatkozása is, hogy nagyobb részben pernyertesek lettek, így az elsőfokú bíróság a perköltségről tévesen rendelkezett.

Az alperesek ugyanis figyelmen kívül hagyták azt, hogy valóban a felperesi kereset körében a felperes nagyobb részben lett pervesztes, kisebb részben pernyertes, ugyanakkor a 14.000.000 Ft pertárgyértékű viszontkereset körében a felperes teljes egészében pernyertes lett, és ezt az elsőfokú bíróság kellő mértékben nem vette figyelembe és az elsőfokú bíróságnak a perköltségre vonatkozó rendelkezése emiatt téves volt. E körben a felperes fellebbezése volt kisebb mértékben alapos. Ezért a másodfokú bíróság a felperes javára megítélt elsőfokú részperköltség összegét a rendelkező részben írtak szerint felemelte.

Mindezen kiegészítésekre, és helyesbítésekre is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az alperesek marasztalását a rendelkező rész szerint leszállította a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján.

Mivel a felperes keresetének történő helytadást, és a viszontkereset elutasítását, az alperesek pedig a felperesi kereset elutasítását, és viszontkeresetüknek történő helytadását kérték fellebbezésükben, ezért a fellebbezési eljárás során is az alperesek lettek nagyobb részben pervesztesek, ezért a másodfokú bíróság a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján az alpereseket kötelezte a felperes javára fellebbezési eljárási részköltség megfizetésére.

Mivel az alperesek költségmentességben részesültek, ezért az általuk le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§ alapján rendelkezett.

, 2010. október 27.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő