

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.675/2009/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Baán Károly ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Hadfi János ügyvéd által képviselt alperes ellen vételár megfizetése iránt a Bács-Kiskun Megyei Bíróságnál 7.P.20.182/2008. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.525/2008/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 60 000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 330 000 (háromszázharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes a tulajdonában álló ingatlanon több előkertes, zárt sorú beépítésű családi házat épített szerkezetkész állapotig. A 2005. május 13-án kelt adásvételi szerződéssel az alperes tulajdonába adta a [...] hrsz.-ú 384 m² nagyságú, beépítetlen terület elnevezésű ingatlant. Ezen a valóságban a felperes által felépített szerkezetkész állapotú családi ház már rajta állt. Ugyanezen a napon a felek vállalkozási szerződést is kötöttek és a vételárat ebben határozták meg 25 500 000 forint összegben építési költségként is nevesítve. A vételár megfizetését az alperes 2005. május 31. napjáig vállalta. A szerződés tartalmazza, hogy az épület befejezéséhez szükséges költségek az alperest terhelik.

Az alperes a 25 500 000 forintból 20 000 000 forintot teljesített, a fennmaradó 5 500 000 forintot felszólítás ellenére nem fizette meg a felperesnek és az épületen szükséges befejező munkálatokat más vállalkozóval végeztette el. Az alperes nem tette lehetővé a felperesnek a kijavítások elvégzését, a per során került arra sor,

hogy az alperes a lábazat kijavítását a felperesnek megengedte. A felperes által is szükségesnek tartott egyéb javításokat mással végeztette el.

Az alperes az építésügyi hatóságtól 2005. július 25. napján az építési engedélyben jogutódlás megállapítását kérte. Ennek ellenére az építési hatósághoz a felelős műszaki vezető személyének változását csak 2006 februárjában jelentette be. 2006 januárjában a felperes által korábban megnevezett felelős műszaki vezető bejelentette a hatóságnak, hogy a használatbavételi engedélyhez szükséges nyilatkozatot nem fogja tudni kiadni, mert nincs rálátása arra, hogy az alperes milyen munkálatokat végeztetett el más vállalkozóval és azok megfelelnek-e az építési engedélyben foglaltaknak. A jogerős használatbavételi engedélyt az alperes nem kapta meg a teljes építési időszakot lefedő műszaki vezetői nyilatkozat hiányára tekintettel. A felperes felelős műszaki vezetője az épületen történő bejárás megengedését követően a tőle igényelt nyilatkozatot a per során adta ki az alperesnek.

A felperes keresetében 5 500 000 forint vételárhátralék megfizetésére kérte az alperest kötelezni annak kamataival.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes a közöttük létrejött vállalkozási szerződést megszegte és a szerződésszegő magatartás jogkövetkezményeit neki kell viselnie.

Az elsőfokú bíróság 7.P.20.424/2007/6. számú ítéletével a felperes keresetének helytadott, a fellebbezés folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.513/2007/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította arra tekintettel, hogy álláspontja szerint a bíróság az alperest semmilyen perbeli cselekmény megtételére nem kötelezte, megfelelő tartalmú védekezés előterjesztésére határidőt nem írt elő, és a mulasztás jogkövetkezményeire sem figyelmeztette.

A megismételt eljárásban a felperes a kereseti kérelmét változatlanul fenntartotta.

Az alperes a változatlan tartalmú ellenkérelme mellett viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a felperes marasztalását kérte hibás teljesítésen alapuló szavatossági és kártérítési igénye miatt. Előadta, hogy az aljzatbeton kiegyenlítése 350 000 forint többletköltséggel járt számára, emellett a felperes a ház elé díszburkolatot ígért, amelyet nem készített el, ennek elmaradása miatt 800 000 forint megtérítését kérte. Kártérítési igényként 3 000 000 forint megfizetése iránti kérelmet terjesztett elő. Előadta, hogy a használatbavételi engedély kiadását a felperes

felelős műszaki vezetői nyilatkozatának hiánya akadályozta hosszabb ideig, emiatt nem tudta igénybe venni a teljes hitelkeretet, ugyanakkor a banki költségeket a teljes hitelkeret után kellett fizetnie, ebből kára származott. Emellett hivatkozott arra, hogy elmaradt haszna is keletkezett, mivel az ingatlanban cukrászdát kívánt nyitni, amelyet használatbavételi engedély hiányában nem tehetett meg. A viszontkeresetét később árleszállításra is kiterjesztette és V. K. általa csatolt szakvéleményében feltárt hibák kijavítási költségeinek árleszállításként történő figyelembevételét kérte, valamint annak megállapítását, hogy milyen értékcsökkenés maradt a javítások után az ingatlanban. Erre hivatkozással kérte igazságügyi műszaki szakértő kirendelését azzal, hogy a követelésének összezszerűségét csak a szakvélemény elkészülte után jelöli meg.

A felperes a viszontkeresettel szembeni védekezésében előadta, hogy az alperes nem tette lehetővé számára a garanciális javításokat, azt túlnyomórészt mással végeztette el. Az alperes által megjelölt hibák egy része álláspontja szerint olyan hiba, amelyet az alperes a megtekintett állapotban történő vételkor már megismert és elfogadott, pl. néhány helyen a válaszfalak nem téglából, hanem gipszkartonból készültek. Tagadta, hogy a díszburkolat elkészítésében megállapodás lett volna a felek között. A kártérítési igényre úgy nyilatkozott, hogy a szerkezetkész állapotig a felelős műszaki vezető a nyilatkozatát kiadta volna, ha az alperes megengedte volna, hogy lássa, a szerkezetkész állapotához képest milyen módosításokra került sor és a megvalósított épület mennyiben felel meg az építési engedélyben foglaltaknak. Utalt arra is, hogy az alperes a nyilatkozat kiadását a felperestől nem kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt nap alatt 5 500 000 forint tőkét és annak törvényes kamatait, valamint 1 018 500 forint perköltséget. Megállapította, hogy a viszontkereseti illeték az állam terhén marad.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy az alperes viszontkeresetét elutasítottnak tekintette, egyben megállapította, hogy az első és másodfokú eljárásban felmerült összesen 828 000 forint összegű le nem rótt illeték az állam terhén marad. Emellett az alperest tizenöt napon belül történő teljesítéssel 60 000 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperes javára.

A bíróság azt állapította meg, hogy a szerkezetkész családi házas ingatlanra vonatkozóan a felek között a Ptk. 365. § (1) és (3) bekezdései szerint adásvételi szerződés jött létre, amelyben a vételárat 25 500 000 forintban határozták meg. A vevő ebből 20 000 000 forintot fizetett meg, ettől eltérő összegű teljesítést

igazolni nem tudott. A felperest tehát megilleti a kereseti kérelmében megjelölt összeg.

A viszontkeresettel kapcsolatban a bíróság ítéletében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésben foglalt útmutatás szerint több ízben felhívta az alperest arra, hogy a hibás teljesítés miatt érvényesített követelését tételesen és összezszerűen jelölje meg és munkálja ki a 3 000 000 forint összegű kártérítési igény vonatkozásában is azt, hogy miben állt a felperes szerződésszegő magatartása és milyen számítással állapította meg a kért összeget.

A bíróság szerint az alperes a perben nem tudta igazolni, hogy a felperes vállalta volna a díszburkolat elkészítését, erre vonatkozóan semmiféle adat nem merült fel. Ugyancsak nem igazolta a perben, hogy a felperes hibás kivitelezésének kijavítása miatt 350 000 forint többletköltsége keletkezett. A felelős műszaki vezetői nyilatkozat kiadásával kapcsolatban a bíróság szerint az alperes nem bizonyította, hogy felhívta volna a felperest e nyilatkozat kiadására, illetve, hogy lehetővé tette volna az ingatlanba történő bejutást, amely a nyilatkozat kiadásához szükséges lett volna. A bíróság elutasította az alperes által indítványozott tanúmeghallgatást, mert az a közigazgatási hivatal ügyintézőjének meghallgatására vonatkozott volna, a közigazgatási határozatok pedig rendelkezésre álltak a perben. A bíróság nem rendelt el szakértői bizonyítást a viszontkereset összezszerűségére vonatkozóan, mert álláspontja szerint a szakértői bizonyítás elrendeléséhez szükséges nyilatkozatokat az alperes nem tette meg.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 95. § (2) bekezdésében és 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően többször is felhívta az alperest a viszontkereset hiányainak pótlására és tájékoztatta a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, valamint a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről. A kötelezettségének az alperes csak kis részben tett eleget, a viszontkeresetét összezszerűen nem határozta meg, így az elsőfokú bíróság jogszerűen alkalmazta a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglalt szabályt. A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy nem a szakértői vélemény elkészítésével, vagy a szakértő meghallgatásával kell a viszontkereset tényállításait és összezszerűségét meghatározni, hanem a már előadott tényállításokra vonatkozóan lehet bizonyítást kérni. A bizonyítási kérelmek előterjesztése nem pótolja az alperes tényállítási kötelezettségét és ennek körében igénye összezszerű megjelölését, így pl. az elmaradt haszon igazolására nem elegendő az alperesnek a cukrászda nyitásához szükséges iskolai végzettsége meglétének igazolása.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására, illetve új határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint a bíróságok megsértették a Pp. 3. § (3) bekezdésében, 163. § (1) bekezdésében és 164. § (1) bekezdésében foglalt szabályokat. Az alperes szerint az általa érvényesíteni kívánt szavatossági jogokat egyértelműen megjelölte. A felperes a hibás teljesítés tényét maga is elismerte, ennek ellenére az alperesi viszontkereset összecszerűségének kimunkálását az eljáró bíróságok akadályozták. Az alperes álláspontja szerint azáltal, hogy bizonyos hibák fennálltát, a hibás teljesítés tényét a felperes elismerte és garanciális javításokról beszélt, a bizonyítási teher megfordult. Emellett kifogásolta, hogy a bíróságok a bizonyítási indítványainak, észrevételeinek nem adtak helyt és a megidézni kért tanúkat nem hallgatták meg.

A kártérítési igényével kapcsolatban az alperes megismételte, hogy a felelős műszaki vezetői nyilatkozatot a felperes csak 2008. április 23-án adta ki annak ellenére, hogy már 2005. július 25. napján megszűnt I. A. műszaki vezetői státusza. Nevezett mulasztást követett el, mert 2006. január 24. napjáig nem tájékoztatta a hatóságot arról, hogy már nem felelős műszaki vezetője az építkezésnek.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmét elsősorban eljárási szabálysértésekre alapította. Álláspontja szerint a viszontkereset összecszerűségének kimunkálását az eljáró bíróságok akadályozták meg azáltal, hogy nem tették lehetővé az általa javasolt bizonyítás lefolytatását, illetve hogy nem vették figyelembe a bizonyítási teherre vonatkozó szabályokat.

Ahogy arra a másodfokú bíróság is jogszerűen utalt, a periratokból egyértelműen megállapítható, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság betartotta az eljárási szabályokat. Az 5. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben a bíróság részletesen tájékoztatta az alperest a bizonyítási kötelezettség köréről, a bizonyítási teherről, valamint a bizonyítatlanság jogkövetkezményeiről. Ennek keretében az alperes részletes tájékoztatást kapott arról, hogy a kártérítési igénye vonatkozásában milyen bizonyításra van szükség. A 2008. április 10-én ismét felhívták a bizonyítékai előterjesztésére, a 2008. május 29-i 12. sorszámú jegyzőkönyv szerint a bíróság újabb határidőt adott arra, hogy az alperes a viszontkereseti kérelmét kimunkálja. Ez nem történt meg, ezért a 14. sorszám alatt az eljáró bíróság ismételten felhívta az alperest

a kért nyilatkozat, illetve iratok előterjesztésére, majd a felhívást 16. sorszám alatt megismételte külön végzésbe foglaltan.

A peradatok alapján megállapítható, hogy az alperes azokra a felperes által elismert hibákra vonatkozóan, amelyeket mással javíttatott ki, számlákat nem csatolt, az elvégzett javítási költségeket nem jelölte meg, ahogy nem igazolta a 350 000 forint összegű padlókiegyenlítési költség kifizetését sem. Jogszerűen állapították meg a bíróságok azt is, hogy az alperes által igényelt díszburkolat létesítésére vonatkozóan a felek között megállapodás nem volt.

Az alperes a kártérítési igényével kapcsolatban sem adott elő következetes állításokat. A kártérítési igényét egyrészt arra alapította, hogy a felperes részéről a felelős műszaki vezetői nyilatkozat kiadása elmaradt és emiatt banki többletköltségei keletkeztek, másrészt elmaradt haszonra hivatkozott azzal, hogy cukrászdát kívánt volna nyitni, amire nem volt módja a használatbavételi engedély hiánya miatt. A banki költségekre vonatkozóan az 5. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben jelezte, hogy a későbbiekben ezekről igazolást fog csatolni, erre azonban nem került sor. Ugyanígy nem bizonyította, hogy az üzletnyitásra vonatkozóan bármiféle előkészületet tett volna és ezzel kapcsolatban költségei merültek volna fel, illetve elmaradt haszna a felperes jogellenes magatartására vezethető vissza. A per során több alkalommal is úgy nyilatkozott, hogy a hibás teljesítéssel kapcsolatban érvényesített árleszállítás összegszerűségére nem tud nyilatkozni, ugyanígy nem nyilatkozott a kártérítés összegére sem.

A Legfelsőbb Bíróság maradéktalanul egyetért a másodfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a viszontkeresetet alátámasztó tényállításokat és annak összegszerűségét a viszontkeresetben az alperesnek kell megjelölnie. A Pp. 121. § (1) bekezdés c/ pontja szerint ugyanis a keresetben (viszontkeresetben) meg kell jelölni az érvényesíteni kívánt jogot az annak alapjául szolgáló bizonyítékok előadásával. A viszontkereset hiányosságát a szakértői bizonyítás vagy tanúbizonyítás nem pótolja. A peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy az alperes nem tett eleget tényállítási kötelezettségének, és az előterjesztett viszontkereseti kérelme összegszerűségének megjelölésére a megfelelő nyilatkozatokat nem tette meg. Ezek hiányában jogszerű volt a bíróság azon eljárása, hogy az alperesi bizonyítási indítványokat elutasította. A Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok azon álláspontjával is, hogy a közigazgatási hivatal munkatársainak tanúkénti meghallgatásától az ügy érdemére vonatkozóan semmiféle új információ nem volt várható, figyelemmel arra, hogy a közigazgatási eljárásban hozott határozatok az iratok között szerepelnek és azok részletes tényállást tartalmaznak.

Az alperes alaptalanul utal a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a Ptk. 248. § (1) bekezdésére tekintettel a bizonyítási teher a felperesre hárult volna az építkezés során keletkezett hibák kijavítása körében. Az alperes által készített hibajegyzéket az eljáró bíróságok megvizsgálták. E hibák egy részével kapcsolatban a felperes alappal hivatkozott arra, hogy azok a befejező munkálatok során keletkeztek, amikor a felperes az építkezésben már nem vett részét. Emellett az alperes által hibaként jelzett hiányosságok egy része az alperes előtt ismert volt, az adásvételi szerződés megkötésekor ezeket az épületben láthatta, az ingatlant megtekintett állapotban vette meg. Az alperes által megjelölt többi hiba javítását a felperes vállalta, az alperes nem tette lehetővé számára, hogy azt elvégezze. A peres eljárás során a felperes a lábazat hibáit kijavította, ennek megtörténtét az alperes elismerte, a többi, felperes által is elismert hiba kijavítását az alperes mással végeztette el, ennek költségére vonatkozóan azonban semmiféle nyilatkozatot nem tett a perben. E hibák kijavítására vonatkozó költségek tételes bizonyítása nélkül az alperes nem tudta e követelését viszontkeresetként vagy beszámítási kifogásként érvényesíteni a perben, miután ebben a körben a bizonyítási teher reá hárult.

Az alperes a kártérítési igényét elsősorban arra alapította, hogy a felperes nem adta ki a felelős műszaki vezetői nyilatkozatot a használatbavételi engedélyhez. A periratokból megállapítható, hogy az alperes más kivitelezővel fejeztette be az ingatlan építését. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 40. § (3) bekezdése értelmében a kivitelező kötelezettsége, hogy építési naplót vezessen és ennek a részét képezik az elvégzett építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó felelős műszaki vezetői nyilatkozatok is. A felperes értelemszerűen a felelős műszaki vezetői nyilatkozatot csak az általa elkészített építkezés időszakára vonatkozóan adhatta ki, ehhez azonban szükség lett volna arra, hogy az alperes az ingatlanba beengedje és ott megtekinthesse, hogy az építési engedélyhez képest történtek-e változtatások. Az alperes a nyilatkozat kiadását a felperestől a kivitelező személyének változása időpontjában nem kérte, a későbbiekben pedig amikor az ingatlanba a felperes bejutott, a nyilatkozatot kiadta.

A kifejtettekre tekintettel az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az alperes pervesztességére tekintettel köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.)

IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével állapította meg.

Az alperes teljes személyes költségmentességben részesült, erre tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

, 2009. november 24.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk.
előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.