

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.131/2009/3.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 Bihariné Dr. Kiss Katalin ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti felperesnek - a Dr. Kiss Miklós Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Kiss Miklós ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen hibás teljesítés miatt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2008. szeptember 24. napján kelt 5.G.40.171/2006/57. számú ítéletével szemben az alperes 59. szám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és az alperesi marasztalás összegét 6.336.290,- (Hatmillió-háromszázharminchatezer-kettőszázkilencven) Ft-ra leszállítja.

A felperes által az állam javára fizetendő le nem rótt eljárási illeték összegét 101.000,- (Egyszázegyezer) Ft-ra felemeli, az alperest terhelő illeték összegét 380.300,- (Háromszáznyolcvanezer-háromszáz) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 200.000,- (Kettőszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

Az alperes a tulajdonában álló **(felperes címe)** alatti ingatlanra társasház építését tervezte, az ehhez szükséges elvi építési engedélyt beszerezte. Az ingatlan telekhányadait megvásárló személyek építőközösséget hoztak létre, majd a vevők az alperessel 2002. március 4-én vállalkozási szerződést kötöttek az ingatlanon megvalósuló társasház engedélyes terv szerinti kivitelezésére 115.770.895,- Ft díj ellenében. Az épület műszaki átadás-átvétele 2003. január 20-án

megtörtént. Az építőközösség tagjai 2003. január 27-én társasházat alapítottak, ennek bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba 2003. augusztus 13-án megtörtént.

A használat során észlelt hiányosságokról, hibákról a lakók tájékoztatták az alperest, történtek garanciális javítások, azonban a felek között a vita fennmaradt. Ilyen előzmények után **(tulajdonos személyneve)** tulajdonos a Debreceni Városi Bírósághoz fordult, 69.Pk.51.039/2006. szám alatt előzetes bizonyítási eljárás lefolytatását kérte az állított hibák feltárása, megállapítása érdekében. Az eljárás során **(szakértő 1. személyneve)** igazságügyi építész szakértő készített véleményt. Megállapította egyebek között, hogy a tetőről levezetett csapadékvíz épülettől való elvezetése és távol való elszikkasztása nem a tervezett módon történt, a pincefalazat korábbi átázásainak és a ki nem száradásának ez az okozója. A kukatároló megvalósítása eltér a tervezettől és a szerződéstől, de nem felel meg a vonatkozó előírásoknak sem. A kérelmezői lakáshoz tartozó falak és a fölötté lévő lakás közti födém léghang-gátlás és hangvédelmi szempontból nem felel meg a vonatkozó szabványelőírásoknak.

Az alperes a kivitelezés során eltért az engedélyes tervtől a pince szigetelése és a hulladéktároló kialakítása esetében. Az alperes elvégezte a szomszéd épület kéménymagasítási munkálatait is, ami szerepelt ugyan az engedélyes építési tervben, ezt a tételt azonban a költségvetés nem tartalmazta.

A felperes az előzetes bizonyítás során készült szakértői véleményről 2006. október 5-én szerzett tudomást.

A felperes a 2006. december 29-én előterjesztett, majd leszállított keresetében 6.736.291,- Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Az előzetes bizonyítási eljárás során készült, majd a perben beszerzett szakértői véleményekre alapítva állította, hogy az alperes hibásan teljesítette a szerződést. A közös tulajdonban lévő szerkezetek hangszigetelési hiányosságai miatt jelentkező értékcsökkenés címén 3.920.800,- Ft, a talajnedvesség elleni szigetelés hibája miatti értékcsökkenésként 2.415.491,- Ft, a hulladéktároló kiépítésének hibája folytán jelentkező javítási költségre figyelemmel 400.000,- Ft megfizetésére tartott igényt.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Vitatta a felperes keresetösségi jogát, másodlagosan a szavatossági igény elévülésére hivatkozott. Állította, hogy a megkötött szerződésben nem az engedélyes terv megvalósítására, hanem a szerződés mellékletét képező költségvetésben megjelölt munkák elvégzésére vállalkozott, ami szerződésszerűen megvalósult. Nem vitatta, hogy a kivitelezés során az engedélyes tervtől eltért, ugyanakkor arra hivatkozott, hogy az alkalmazott műszaki megoldások megfelelőek, ezek kapcsán értékcsökkenés nem mutatkozik. Beszámítási kifogást terjesztett elő, ebben a szomszéd épület kéményének magasítása folytán jelentkezett pótmunka díjaként 220.268,- Ft-ra, továbbá a társasház egyes lakóival szemben a számlák késedelmes kiegyenlítése miatt mindösszesen 974.190,- Ft késedelmi kamatra tartott igényt.

A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a szomszéd épület kéménymagasítási munkája a szerződés részét képezte, nem minősült pótmunkának, a késedelmi kamat pedig nem a felperessel, hanem az egyes lakástulajdonosokkal szemben érvényesíthető.

Az elsőfokú bíróság ítéletével 6.736.290,- Ft megfizetésére kötelezte az alperest. Kifejtette, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése alapján fennáll a felperesi társasház keresetösségi joga a közös tulajdonban álló részek hibáival kapcsolatos igények tekintetében. Nem találta megalapozottnak az

alperes elévülési kifogását. Megállapította, hogy a felperesnek 2006. október 5-én jutott tudomására a szakértői vélemény ismeretében a hibás teljesítés ténye, ettől számítva pedig 3 hónapon belül az igényét bíróság előtt érvényesítette. Eddig az időpontig a szavatossági igény érvényesítésére nyitva álló elévülési határidő menthető okból nyugodott. Rámutatott, hogy az alperes az engedélyes terv szerinti létesítmény megvalósítását vállalta, mely tervtől egyoldalúan eltért. A lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként a felperes bizonyította a hibás teljesítés tényét. Eszerint az alperes a tervtől eltérően alakította ki a talajvíznyomás elleni szigetelést, a megvalósult szerkezet alacsonyabb műszaki értékű, emiatt az épületnél 2.415.491,- Ft értékcsökkenés jelentkezik. A hulladéktároló kialakítása sem a tervnek megfelelően történt, annak kijavítási költsége - tervvel együtt - 400.000,- Ft. Ugyancsak szakértői vélemény támasztotta alá, hogy az alperes által a tervtől eltérően megvalósított közös épületrészek, falazatok és födémek nem megfelelő hanggátló képessége miatt értékcsökkenés mutatkozik, ennek összege 3.920.800,- Ft. Az alperes beszámítási kifogását elutasította. A szomszéd épület kéményének magasítása nem minősül pótmunkának, mivel az szerepelt az engedélyes tervben is, ennek költségére az alperes a díjon felül nem tarthat igényt. Az egyes lakástulajdonosokkal szembeni követelések kapcsán úgy foglalt állást, hogy azok az önálló jogalany felperessel szemben nem érvényesíthetők. Indokát adta annak is, miért mellőzte az alperes újabb szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát.

Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes élt fellebbezéssel, kérte annak megváltoztatását és a kereset elutasítását. Vitatta a társasház jogképességével kapcsolatos elsőfokú álláspontot, ebben a körben a per megszüntetését kérte. A keresetösségi jog hiányára is változatlanul hivatkozott. Utalt arra, amennyiben az építőközösség jogutódjának minősül a társasház, abban az esetben annak tagjaival szemben a beszámítási kifogás előterjeszthető. Fenntartotta az elévülési kifogását is. Ezzel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a hibával érintett épületszerkezetek problémája a jogosult számára már a kivitelezés időpontjában felismerhető volt, ezért az elévülést is ezen időponttól és nem az egyik lakó által beszerzett szakértői vélemény megismerésétől kell számítani. Az engedélyes tervektől eltérő építési anyagok felhasználása gondos ellenőrzés mellett laikus számára is felismerhető volt. Emellett a tervtől való eltérést az építési napló bejegyzései is igazolják, amiről a megrendelő műszaki ellenőre útján tudomást szerzett.

A szerződés mellékletét jelentő költségvetés ismeretében az is megállapítható, hogy az engedélyes tervektől eltérő kivitelezésről a szerződéskötéskor a megrendelő tudott, így az alperes a Ptk. 305. § (3) bekezdése alapján mentesül a szavatossági felelősség alól. Jelezte, csatolja a Jegyző 203.969/2008. szám alatti átiratát, mely szerint a mértékadó talajvízszint meghatározása után a talajvíznyomás-szigetelés és a vasbeton elemlemez elhagyására építési engedélymódosítást nem kellett kérni, mivel ez az épület teherhordó szerkezetét nem érintette. Szintén csatolja **(tervező személyneve)** tervezői nyilatkozatát, mely szerint az alkalmazott kivitelezési mód minden tekintetben megfelel a jogszabályoknak, illetve a műszaki előírásoknak. Ezen iratok csatolása ténylegesen nem történt meg.

A talajvíznyomás elleni szigetelés tervtől eltérő volta kapcsán hangsúlyozta, nem volt akadálya más szerkezetű anyagok alkalmazásának, ugyanis ez tervmódosítást nem

igényelt. A kiviteli terv azért tért el az engedélyes tervtől, mivel a mértékadó talajvíz a pince padlóvonala alatt 70-80 cm-rel lejjebb helyezkedett el, így nem terveztek be vasbeton ellenlemez leterhelést. A szerződés szerinti talajvíznedvesség elleni szigetelést szerepeltette a költségvetésben, ez a munka meg is valósult. A pincszint száraz, nem ázik be sehol, nincs semmiféle kár, ami a szavatossági igény érvényesítését megalapozná. A falak, földemek léghang- és lépéshang szigetelésével kapcsolatban kifogásolta, hogy a szakértő a díjleszállításnál a külön tulajdonban lévő ingatlanrészeket is értékelte. A vetítési alapon tévesen szerepeltette az összegszerűségeket, így az 1.755.000,- Ft teljesen külön szerződés tárgyát képezi, semmilyen hatással nincs az értékcsökkenés alkalmazására. Kifogásolta, miért nem vonta le a szakértő a tetőtér feletti földem kialakítását, tetőszerkezetet, cserépfedést és bádogos munkák költségét ugyanúgy, mint tette azt a pincszint vonatkozásában. Állította, hogy a kéménymagasítás költsége, mint pótmunka elszámolható. A szeméttároló tekintetében is vitatta a hibás teljesítést, figyelemmel arra, hogy az ÁNTSZ a használatbavételi engedély megadásához hozzájárult.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Az alperesi fellebbezésben felhozottakkal szemben a jogképesség és a keresetőségi jog megléte, fennállta körében a BH 2008. évi 272. számú döntésben kifejtettekre hivatkozott. A hiba felismerésének időpontjaként változatlanul a szakértői megállapításokról való tudomásszerzés napját jelölte meg. A szerződés átalánydíjas jellege mellett állította, hogy a szomszéd kémény magassítása az építési engedélyben is szerepelt, így ez után az alperes külön díjazást nem igényelhet.

Az alperes fellebbezése túlnyomórészt alaptalan.

A felperes tagjai és az alperes az adásvételi szerződések létrejöttét megelőzően előszerződésekötötték, melyek 6. pontjában az alperes (eladó) kijelentette, hogy a meghatározott ellenérték „magában foglalja a lakás kulcsrakész, az átadott műszaki tartalomnak megfelelő, beköltözhető állapotban való vételárát a tulajdoni hányaddal” (57/F/2. alatti irat). Ilyen előzmények után kötötték meg a vevők az alperessel a végleges adásvételi szerződést, majd pedig az építési engedélyes terveket már beszerző vállalkozóval a vállalkozási szerződést (57. sz. jegyzőkönyv 3. oldal). Ez utóbbi vállalkozási szerződésben - az előszerződésben foglaltaknak megfelelően - az alperes a tervezést is magában foglaló „kulcsrakész” kivitelezést vállalt. A felek között ennél fogva a Ptk. 401. §-a szerinti fővállalkozási szerződés jött létre. Ennek sajátossága, hogy az alperes szerződéses kötelezettségei körébe tartozott az építési terv elkészítése is, következésképpen az esetleges tervezési eredetű hibákért is helytállással tartozott.

A fővállalkozási szerződés megrendelői oldalán az építőközösség tagjaiként a tulajdoni hányadot megvásárló személyek szerepeltek. Az építőközösség utóbb társasházzá szerveződött, annak azonban nem vált jogutódjává, ugyanis miként az építőközösség, úgy a társasház sem minősül jogi személynek. Polgári jogi szempontból jogviszonyba az alperes csak az építőközösséget, majd a társasházat

Gf.I.30.131/2009/3.szám

alkotó tagokkal kerülhetett. Más kérdés, hogy - szemben az építőközösséggel - a felperesi társasház sajátos jogalanyisággal bír, a társasház esetében ugyanis külön törvény teszi

lehetővé, hogy közös név alatt a tulajdonostársak közössége - vagyis a tagok egyenkénti feltüntetése nélkül a társasház - pert indítson.

A közös tulajdonban és használatban álló épületrészek hibái miatti igények érvényesítése során a tagok nem külön-külön, hanem a tulajdonközösség tagjaként a többi taggal együtt - anyagi jogi szempontból együttes jogosultként - léphetnek fel a kötelezettel szemben (Ptk. 344. § (3) bekezdés). Miként azt az elsőfokú bíróság helyesen kifejtette, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése szerint a társasház tulajdonostársainak közössége - az általa viselt közös név alatt - jogosult a közös tulajdonban álló épületrészek hibás teljesítéséből eredő szavatossági, jótállási vagy kártérítési igények perbeli érvényesítésére. Az ezzel ellentétes, a felperes perbeli jogképességének hiányával kapcsolatos alperesi érvek nem helytállóak (BH 2008/10/272., BH 2009. évi 5. szám Fórum rovatában a civilisztikai kollégiumvezetők országos tanácskozásáról készült Emlékeztető I. pont).

Miután a jelen per felperese a társasház, az alperes az egyes vevőkkel szemben a vállalkozói díj késedelmes megfizetése miatti igényét a társasházzal szemben nem érvényesítheti.

Hibás teljesítés esetén a szavatossági jogok érvényesítésére a Ptk. 308. §-a kettős határidőt állapít meg: egy rövidebb, 6 hónapos elévülési és egy hosszabb, jogvesztő határidőt, mindkettőt a teljesítéstől számítottan. A jogvesztő határidő a (2) bekezdés szerint tartós használatra rendelt dolog esetén 3 év, amennyiben azonban a hibás dologra irányadó kötelező alkalmassági idő ennél hosszabb, a szavatossági igény érvényesítésére ez a jogvesztő határidő az irányadó (Az építési vállalkozási szerződések. Complex Kiadó Kft. Budapest 2008. 209. oldal, Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.493/2005/4. sz.). A perbeli épületszerkezetek esetében a kötelező alkalmassági idő 5, illetve 10 év, következésképpen a 2003. január 20-án történt teljesítéstől a szavatossági igény 2006. december 29-i bíróság előtt történő érvényesítéséig a jogvesztő határidő nem telt le.

A jogosult szavatossági jogait a jogvesztő határidőn belül a Ptk. 308. § (1) bekezdésében meghatározott, a teljesítéstől számított 6 hónapos elévülési időn belül érvényesítheti az elévülés általános szabályai szerint. A 6 hónapos elévülési határidő nyugvását az általános elévülési szabályok szerint (Ptk. 326. § (2) és (3) bekezdés) a jogvesztő határidőn belül is vizsgálni kell (Legfelsőbb Bíróság I. sz. Polgári-Gazdasági Elvi döntés II. pont). Az elévülés addig nyugszik, amíg a jogosult menthető okból nem érvényesíti igényét a bíróság előtt. A Ptk. 326. § (2) bekezdése értelmében az elévülés nyugvása esetén az akadály megszűnésétől számított 3 hónapon belül az igényt bírói úton kell érvényesíteni. A 3 hónapos határidő nem elévülési jellegű, hanem jogvesztő, ezért nem szakítható meg és nem kezdődik újra (Legfelsőbb Bíróság 2003/1/853. sz. Elvi határozat, BDT 2004. évi 1057. és 2006. évi 1473. sz. jogeset).

A menthető okot egyfelől az jelenti, hogy a rejtetten meglévő hiba nem jelentkezik, nem ismerhető fel. Abból még, hogy a laikus megrendelő az eltérő anyaghasználatra

utaló adatokat megismerhette, nem következik, hogy a hangszigetelési következményeket is felismerhette. A Ptk. 305. § (3) bekezdésének helyes értelmezése szerint a kötelezett felelősségét csak az zárja ki, ha megállapítható, hogy a jogosult a hibát - annak mibenlétét, nagyságrendjét, összes érdeksérelemmel járó kihatását - ténylegesen ismerte.

A menthető ok megítélése során annak van jelentősége, hogy az adott hiba fennállta, keletkezési oka, volumene és kihatása a laikus megrendelő számára mikor vált egyértelművé. A perbeli esetben a felperes által megjelölt két hiba - a hangszigetelés és a vízszigetelés - olyan jellegű, hogy azok meglétét, keletkezési okát, természetét kizárólag szakértői bizonyítás eredményeként lehetett megállapítani. A felperes is csak az előzetes bizonyítás során készült szakértői véleményből szerzett tudomást arról, hogy a lakásokhoz tartozó falak és a fölöttük lévő födémek léghang-gátlás és hangvédelmi szempontból nem felelnek meg a törvényes követelményeknek, az alperes valójában értékcsökkent dolgot szolgáltatott. A menthető ok megszűnése, a hiba felismerése után a felperes egyfelől a hibás teljesítés miatt díjleszállítás szavatossági igénnyel élhetett, másfelől kártérítési igénye is fennállt az építmény hibája miatt az ún. tapadókárra nézve, és követelhetette a hiba miatti értékcsökkenés pénzbeni megtérítését (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 2/2004. (VI.17.) Kollégiumi vélemény, közzétéve a BDT 2004. évi 9. számában). A felperes a díjleszállítás szavatossági igényt érvényesítette, melynek 3 hónapos határidőn belüli előterjesztése megtörtént.

A hibás teljesítésre alapítottan igényt érvényesítő felperes a Pp. 207. § c) pontjára figyelemmel az elrendelt előzetes bizonyítás során készült szakvéleményt - perbeli szakértői véleményként - felhasználhatta (Pp. 211. § (1) bekezdés). A hangáthallási hiba fennálltát a kirendelt **(szakértő 2.személyneve)** és **(szakértő 3.személyneve)** az előzetes bizonyítás során véleményt adó **(szakértő 1. személyneve)** szakértővel egyetemben megállapította. Az alperes a per során utalt arra, hogy a hiba valószínűleg tervezési eredetű. Ennek a körülménynek a perbeli esetben jelentősége nem volt, figyelemmel arra, hogy a fővállalkozó alperesnek a tervezési eredetű hibákért is helyt kell állnia.

A szakértői vélemény szerint az érdeksérelem (hibajelenség) ugyan az egyes lakások használata során, a lakásokat használó tulajdonosoknál jelentkezik, azonban a hiba műszaki oka az egész épületre kiterjedően az, hogy a válaszfalak és födémek - tehát a közös tulajdonban álló részek - hangszigetelése nem felel meg a szabványban előírtaknak (36. sz. szakvélemény 6. oldal, szakértői nyilatkozat a 40. sz. jegyzőkönyvben, 50. sz. szakvélemény kiegészítés 5. oldal, 56. sz. szakértői válasz, valamint szakértő meghallgatása az 57. sz. jegyzőkönyvben).

(szakértő 3.személyneve) szakértő összefoglaló megállapítása szerint az alperes által alkalmazott Phoroterm 30 NF hőszigetelő falazóblokk az akusztikai adottságai miatt a lakások elválasztására nem megfelelő, léghangszigetelése nem felel meg az akusztikai követelményeknek, a lépcsőházi lépcső lépéshang-szigetelése sem megfelelő.

A szakértő rávilágított arra is, hogy az épületakusztikai szabványokban előírt hangszigetelési követelmények minimumkövetelményként funkcionálnak, a kivitelezés során a szabvány előírásainak megfelelő, azzal legalább egyenértékű műszaki megoldást kell alkalmazni.

A hibás, hiányos teljesítés jogkövetkezményeként a Ptk. 306. § (1) bekezdés 2. fordulata értelmében a jogosult megfelelő árleszállítást igényelhet. Az árleszállítás az

Gf.I.30.131/2009/3.szám

ellenszolgáltatás mindenféle csökkentését, jelen esetben a vállalkozói díj leszállítását jelenti. Végző soron az árleszállításnak az a célja, hogy a szolgáltatást egyensúlyba hozza az ellenszolgáltatással, tehát annnyival csökkentse az ellenszolgáltatást, mint amennyivel csökkent a hiba miatt a szolgáltatott dolog értéke. Hibás teljesítés esetén az árleszállítás

alapja mindenkor a szolgáltatás szerződésben meghatározott ellenértéke, ebből kell kiindulni és a hiba értékcsökkentő hatásával arányosan kell eldönteni, hogy az ár, illetve díj mennyivel legyen kevesebb. Nemcsak a hiba konkrét okát, hanem az azzal okozati összefüggésben keletkezett érdeksérelmet és azok összefüggéseit, hatását is értékelni kell a díjleszállítás mértékének megállapításánál (Legfelsőbb Bíróság GK 47. sz. állásfoglalás I. rész, BDT 2007/11/177. sz. jogeset). Az előbbiekre figyelemmel helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a díjleszállítás mértékének számításánál a teljes, a szerződésmódosítást követően kalkulált 120.774.529,- Ft vállalkozói díjat vette alapul, a Pp. 206. § (1) bekezdésben foglaltak szerint értékelt hangszigetelés hibái miatti 4 %-os díjleszállítás mértéke pedig a felsorolt hibákkal arányban áll. A díjleszállítás százalékos mértékének meghatározásánál volt jelentősége annak a körülménynek, hogy nem az épület egésze, hanem annak egyes épületrészei bizonyultak hibásnak.

A pince szigetelésének hibája tekintetében abból kellett kiindulni, hogy a hibás teljesítés tényét mindig az adott szerződés tartalmához képest kell vizsgálni. A fővállalkozási szerződés műszaki tartalmát az engedélyes terv adta, ebben a tervben pedig nem talajnedvesség elleni szigetelés, hanem talajvíznyomás elleni szigetelés volt tervezve. Ennek megfelelően az alperesnek a költségvetésében ezt a megoldást kellett „költségelni”, ha ez nem így történt, az ajánlati költségvetés ekkor sem írhatja felül a tervet. Az alperes álláspontjával szemben a tervtől eltérő kivitelezés azt jelenti, hogy a kivitelező a szerződésben kikötött követelményeknek nem tett eleget, ami akkor is hibás teljesítésnek minősül, ha egyébként a szolgáltatás, vagyis a pinceszigetelés a rendeltetésszerű használatra jelen állapotában alkalmas, a jogszabályi követelményeket kielégíti (Ptk. 305. § (1) bekezdés, BDT 2007. évi 1619. sz. jogeset). A perbeli esetben a fővállalkozási szerződés műszaki tartalmát a terv testesítette meg. A tervtől eltérő, alacsonyabb műszaki értéket képviselő megoldás hibás teljesítés. A szerződés egyoldalú módosítása nem tekinthető olyanként, hogy ezáltal a megrendelőnél költségcsökkenés jelentkezett, az átalányár folytán ugyanis a megrendelő a tervnek megfelelő kivitelezés után fizeti a vállalkozói díjat. Az alperes költségcsökkentéssel kapcsolatos érvei megalapozatlanok.

A fellebbezésben hivatkozott dokumentumok csatolása nem történt meg, a másodfokú eljárásban egyébként sincs lehetőség arra, hogy a fél új bizonyítékokra hivatkozzon, olyan új bizonyítékot csatoljon, amelyet az elsőfokú eljárás során elmulasztott (Pp. 235. § (1) bekezdés).

Tény, hogy a kukatároló megvalósítása is eltért a tervezettől, ennél fogva a szerződéstől, és nem felel meg a vonatkozó előírásoknak sem. A hiba tényével azonban ebben az esetben természeténél fogva a jogosultak már a műszaki átadás-átvétel időpontjában tisztában voltak, felismerték a hibát, ennek ellenére a szavatossági igényt a 6 hónapos elévülési határidőn belül nem érvényesítették. Ebben a részben ezért követelésük elévült.

A perbeli esetben az alperes és a megrendelők között átalánydíjas fővállalkozási szerződés jött létre, a felek a díjat végleges jelleggel, egy összegben határozták meg. Az átalányáras vállalkozói díjon felül a vállalkozó többletköltségeit nem követelheti, a munkák befejezése után csak a tételesen bizonyított, igazolt pótmegrendelések, vagyis pótmunkák ellenértéke számolható el (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 1/2006. (XI.30.) Kollégiumi véleménye, közzétéve BDT 2007. évi 1. számában; Az építési vállalkozási szerződések. Complex Kiadó Kft. Budapest 2008. 35-42. oldal). A kéménymagasítás nem pótmunka

volt, nem új vagy módosult megrendelői igényt jelentett, hanem ezt a munkanemet a költségvetés nem, de az engedélyes terv tartalmazta. A többletmunka (Ptk. 403. § (4) bekezdés) költségét az alperes nem számíthatta fel (50. számú kiegészítő szakértői vélemény 6. oldal).

A fentiek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján részben megváltoztatta és az alperesi marasztalás összegét - a kukatároló 400.000,- Ft-os költségének levonásával - 6.336.290,- Ft-ra leszállította. A pernyertesség és pervesztesség aránya kis részben megváltozott, ezért az állam javára fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét a felperes esetében felemelte, míg az alperesre nézve leszállította. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése csupán 400.000,- Ft erejéig bizonyult alaposnak, 6.336.290,- Ft tekintetében alaptalan volt, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a túlnyomó részben pernyertes felperes másodfokú költségét. Az ügyvédi munkadíj összegének meghatározásakor a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont és (5) bekezdés került alkalmazásra.

Szeged, 2009. június hó 4. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Mátyoki Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró