

**SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**Pf.I.20.232/2011/5.szám**

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A Szegedi Ítéltábla a Dombovári & Szloboda Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szloboda János ügyvéd) által képviselt **(I.renű felperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű és **(II.renű felperes neve)** ugyanottani lakos II. rendű felpereseknek - a Dr. Szőke Klára ügyvéd által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen vállalkozói díj visszafizetése és egyéb iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2011. január 27. napján kelt 9.P.22.051/2009/58. sorszámu ítélete ellen az alperes részéről 59. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással **hagyja helyben**, hogy az elsőfokú ítélet szerinti tartamú késedelmi kamat mértéke minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg az I-II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 200.000,- (Kettőszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget és az államnak - külön felhívásra - 269.100,- (Kettőszázhatvankilencezer-egyszáz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

**I N D O K O L Á S :**

A peres felek 2008. május 14-én az alperes által készített építési engedélyes terv alapján vállalkozási szerződést kötöttek a **település neve, 1.../54.** helyrajzi számú ingatlanon felépítendő családi ház kivitelezésére. A befejezési határidőt 2009. március 31. napján határozták meg. Az átalányáras vállalkozói díj bruttó 15.800.000,- Ft volt, melyet a felperesek a kivitelezés egyes fázisaihoz rendelt pénzügyi ütemterv szerint voltak kötelesek teljesíteni. Rögzítették, hogy a továbbiakban felmerülő, a szerződésben nem részletezett „pót- és többletmunkák” a

megrendelő igénye szerint, külön szerződésben kerülnek megrendelésre a vállalkozási szerződés módosításaként. Megállapodtak abban, hogy a megrendelt pótmunkák módosíthatják a kivitelezés időtartamát és díját. A szerződés V/3. pontja szerint a felperesi megrendelő a szerződéstől bármikor elállhat, erre az esetre 30 % kárátalányt köteles fizetni, amely a vállalkozási díj még kifizetésre nem került összegéből számítandó. A kivitelező késedelmes teljesítése esetére munkanaponként 2.000,- Ft összegű késedelmi kötbérfizetési kötelezettséget kötöttek ki azzal, hogy az első tíz munkanap kötbérmentes. A munkálatokat az alperes 2008. május 21-én megkezdte és 2008. június 20-ig folytatta. A kivitelezési határidő eredménytelen eltelte miatt a felperesek 2009. augusztus 31. napjáig póthatáridőt tűztek.

Ezt követően az alperes 2009. május 6-tól június 10-ig, augusztus 5. napján, végül a szeptember 1. és szeptember 16. közötti időszakban végzett munkát, melyeket az építési naplóban rögzített.

Időközben a felperesek - 2008. május 15-én és augusztus 5-én - összesen 10 millió forint vállalkozói díjat fizettek meg az alperesnek.

A kivitelezés során a megrendelői igények részben módosultak anélkül, hogy erre nézve a felek között írásbeli szerződésmódosításra került volna sor. Ezek kivitelezése a teljesítési határidőt nem befolyásolta.

A felperesek 2009. szeptember 28. napján kelt levelükben a póthatáridő eredménytelen elteltére és az alperes hibás teljesítésére hivatkozással a vállalkozási szerződéstől elálltak, egyidejűleg felhívták, hogy az átadott vállalkozói díjjal számoljon el. Egyezségi ajánlatot tettek, melyben - túlfizetés miatt - 5 millió forint visszafizetését igényelték.

Az ajánlatot az alperes nem fogadta el, számítása szerint 8.500.000,- Ft értékű munkát végzett, ezért a felpereseknek 1.500.000,- Ft vállalkozói díj jár vissza.

Az engedélyköteles módosításokhoz az engedélyezési terv 2009. október végén készült el, melyet az építésügyi hatóság 2010. február 13-val engedélyezett.

A felperesek módosított keresetükben 4.485.000,- Ft és ebből 4.249.000,- Ft után 2009. október 1. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Arra hivatkoztak, hogy az alperes a kivitelezést 36,4 %-os készülségi fokig végezte el, melyhez kapcsolódó vállalkozói díj - az átalánydíjas szerződésre tekintettel - 5.751.000,- Ft. Miután 10 millió forint került átadásra, 4.249.000,- Ft visszajár. További 236.000,- Ft-ot késedelmi kötbér jogcímén igényeltek a vállalkozási szerződés V/4. pontjára utalással. Álláspontjuk szerint a szerződésben rögzített 2009. március 31-i teljesítési határidő és a 2009. szeptember 30-i elállás közti 118 munkanapra a kikötött 2.000,- Ft összegű napi kötbér megfizetésére köteles az alperes.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperesi elállás jogszerűségét. Hivatkozása szerint 2009. szeptember 12. napjáig végzett munkát az építkezésen, mely időpontban a kivitelezés 40 %-os készülségi fokot ért el. Ennek figyelembevételével őt - az egyes munkafázisok költségelése alapján - 8.500.000,- Ft vállalkozói díj illeti. Utalt arra, hogy a felperesek igényeiket a kivitelezés során több ízben módosították.

#### **Pf.I.20.232/2011/5.szám**

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest a kereset szerint marasztalta. Határozatának indokolásában megállapította, hogy a felek között fix összegű, átalánydíjas vállalkozási szerződés jött létre, melyet az egyes munkafázisokhoz kapcsolt díjak összeadásával

határoztak meg. A perben készült szakértői vélemény alapján határozta meg, hogy az elállás időpontjáig mely munkarészeket teljesített az alperes, s az így mutatkozó 36,4 %-os készültségi fokhoz igazodó - a szerződéses átalánydíj arányában megállapított - 5.751.000,- Ft vállalkozói díj illeti. Úgy foglalt állást, hogy a felperesek megalapozottan álltak el a vállalkozási szerződéstől, miután mind az eredeti, mind a póthatáridő eredménytelenül telt el, ugyanakkor a teljesítésben az alperest külső körülmény nem akadályozta. Tekintettel arra, hogy a megrendelők 10 millió forint vállalkozói díjat már megfizettek, abból 4.249.000,- Ft visszajár. Mivel az alperes késedelmét kimenteni nem tudta, az elsőfokú bíróság a 118 munkanapra vetített késedelmi kötbérigényt is megalapozottnak találta. Az alperesi védekezéssel összefüggésben rámutatott, hogy a szerződésben kikötött 30 % mértékű kárátalány arra az esetre vonatkozik, ha a megrendelők általános, indokolás nélküli elállási jogukat gyakorolják.

Az ítélettel szemben, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében az alperes terjesztett elő fellebbezést. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság az épület elálláskori készültségi fokához igazodó, alperesnek járó vállalkozói díj mértékét tévesen határozta meg, azt a 28. sorszámú szakvélemény szerint, az egyes munkafázisok valós értékének figyelembevételével, 7.200.000,- Ft-ban kell meghatározni. Álláspontja szerint a vállalkozási szerződés V.3. pontjában meghatározott 30 %-os mértékű kárátalány megilleti, mivel ez a szerződési kikötés mindennemű elállás esetén alkalmazandó. Vitatta azonban a felperesi elállás jogszerűségét is arra hivatkozással, hogy nem teljesített hibásan. Hangsúlyozta, a késedelemben az játszott közre, hogy a felperesek több ízben változtatták igényeiket, ugyanakkor az ezek kivitelezéséhez szükséges terveket csak megkésve tudták az alperes rendelkezésére bocsátani.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

#### A fellebbezés **alaptalan.**

A felek a Ptk. 402. § (1) bekezdése szerinti építési-vállalkozási szerződésükben a vállalkozói díjat végleges jelleggel, egy összegben, átalánydíj formájában határozták meg. A vállalkozói díj jellegének minősítését nem érinti, hogy az egyes munkarészeket külön költségelték, melyek összege adja a fix vállalkozói díjat. Szerződésükben nem utaltak utólagos, tételes felmérésen alapuló elszámolásra, az egy összegben meghatározott vállalkozói díj nem csupán tájékoztató jellegű (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 1/2006. (XI.30.) számú kollégiumi ajánlásának I. pontja).

Átalánydíjas vállalkozási szerződés esetében a fél egyoldalúan akkor sem térhet át a tételes elszámolásra, ha a kivitelezés nem fejeződött be, az elkészült munkarészek

pedig részben eltérnek az eredeti tervektől. A kiindulópont az alperesnek járó vállalkozói díj összegének meghatározásakor ez esetben is a szerződéses átalányár. A félbemaradt mű elkészítéséért az alperesnek járó díjat a vállalkozási szerződés alapján a felvállalt össz műszaki tartalom és a ténylegesen elért műszaki készültség egymáshoz viszonyított százalékos arányának (szakértői) meghatározásával, és ennek a vállalkozási szerződésben szereplő átalánydíjra való vetítésével kell számítani. Azt kell tehát

meghatározni, hogy a kivitelezés félbeszakadásáig az alperes a vállalt munkaeredmény hány százalékos készültségi fokát valósította meg, majd az így meghatározott százalékos értéket kell a kikötött átalánydíjra vetíteni (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 1/2006. (Xi.30.) kollégiumi ajánlásának IV. pontja, BDT 2006/1/7. számú és BH 2011/1/13. számú eseti döntések). A fellebbezésben az alperes által figyelembe venni kért 28. sorszámú perbeli szakértői vélemény nem e kifejtett jogi szempontoknak megfelelően készült, a szakértő a befejezetlen építményben tételesen felmérte a vállalkozó által elvégzett munkát, következésképpen ez a szakértői vélemény - az átalánydíjas vállalkozási szerződés miatt - jelen perben ítékezés alapjául nem szolgálhat. A szakértő azonban szakvéleményét a bíróság felhívására az irányadó jogi szempontoknak megfelelően 55. sorszám alatt átdolgozta és megállapította, hogy a tényleges készültségi fok a szerződésben vállalt műszaki tartalomhoz képest 36,4 %-os (ami megközelíti az alperes által is hivatkozott 40 %-os mértéket). Ezt a készültségi fokot a szerződéses vállalkozói díjra vetítve az alperest megillető vállalkozói díj mértéke 5.751.000,- Ft.

Ehhez képest a felperesek - 2008. május 15-én és augusztus 5-én 5.000.000,- Ft-os részletekben - összesen 10.000.000,- Ft vállalkozói díjat adtak át - nem vitatottan - az alperesnek, következésképpen a különbözet, 4.249.000,- Ft részükre - mint egyetemleges jogosultak részére - visszajár.

A visszajáró vállalkozói díj után megilleti a felpereseket a középátlagos időponttól járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat is.

Miután a kivitelezés a szerződésben meghatározott 2009. március 31-i határidőig nem készült el, a felperesek póthatáridőt tűztek, amelyet 2009. augusztus 31-ében határoztak meg, majd a póthatáridő eredménytelen elteltére és az alperes hibás teljesítésére hivatkozással a szerződéstől 2009. szeptember 28-án elálltak. A felek a kivitelezési határidő tekintetében szerződésüket nem módosították, csupán - az alperes által is elfogadott - póthatáridő tűzésére került sor.

A felperesek a Ptk. 300. § (1) és (2) bekezdéseire hivatkozással álltak el a szerződéstől. Az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabtak, amely eredménytelenül eltelt, így - a kötelezett késedelme miatt - a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására már szükség nem volt, elállásuk jogszerű. Ezzel összefüggésben helyesen értelmezte az elsőfokú bíróság a szerződés 30 % mértékű kárátalányra vonatkozó kikötését akként, hogy az a megrendelők általános, indokolás nélküli elállási jogára vonatkozik, ezért jelen tényállás mellett arra a kivitelező jogot nem alapíthat. A jogszerű elállás a szerződést felbontotta (Ptk. 320. § (1) bekezdés), melynek jogkövetkezménye kötbér- és kártérítési felelősség beállta.

A Ptk. 246. § (1) bekezdésében szabályozott kötbér felróható szerződésszegés esetére szóló kötelezettségvállalás. A vállalkozó a kötbér fizetésére akkor köteles, ha a szerződésszegést felróhatóan (vétkes magatartásával) követte el, vagyis a kötbérfizetési kötelezettség alól a vállalkozó kimentheti magát annak bizonyításával,

- 5 -

## **Pf.I.20.232/2011/5.szám**

hogy a szerződésszerű teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az általában elvárható. A kimentéses bizonyítás során kétséget kizáró módon kell igazolnia, hogy a szerződés megszegése, a késedelem neki nem róható fel. Jelen esetben az alperes késedelme az eredeti teljesítési határidő eredménytelen elteltétől, 2009. április 1. napjától a felperesek szerződéstől történt elállásáig, azaz 2009. szeptember 28. napjáig állt fenn. Ebben az

időszakban 128 munkanap volt, melyből a szerződés rendelkezésének megfelelően 10 munkanapot levonva, 118 munkanapra eső kötbérfelelősség mutatkozik. Az alperes felelősségét kimenteni nem tudta. A szakértői vélemény egyértelmű tekintetben, hogy a felperesek szerződéskötést követően módosult igényei, az azokkal összefüggő építési engedély hiánya a kivitelezésnek, a munkák folyamatos továbbvégzésének nem volt akadálya (28. sorszámú szakvélemény 5.6.4. és 6.4. pontjai). A szakértő bizonyos munkarészek tekintetében az alperes hibás teljesítését is megállapította (28. sorszámú szakvélemény 5.5.7. pontja).

Mindezek következtében kötbérfizetési kötelezettsége a késedelem első 10 munkanappal csökkentett szerződéses időszakára megállapítható.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta, mivel azonban a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak járó késedelmi kamat mértéke - adminisztrációs hiba folytán - pontatlanul szerepel az elsőfokú ítélet rendelkező részében, e tekintetben azt pontosította.

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő alperes köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesek másodfokú eljárással összefüggésben felmerült költségének megfizetésére, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján a fellebbezési érték és a felperesi képviselő másodfokú eljárásban kifejtett munkamennyiségének figyelembevételével határozta meg.

A személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült alperes köteles megfizetni az államnak - külön felhívásra - a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) és 15. § (1) bekezdései szerint.

Szeged, 2011. június 3. napján

Dr. Mátyóki Zsolt sk.  
a tanács elnöke

. Kiss Gabriella sk.  
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.  
táblabíró