

Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma

1027 Budapest, Varsányi Irén u. 40-44.

1535 Budapest, Pf.: 887.

ügyszám: 22.G.42.173/2009/3.

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Bíróság a **B.Gy.** alkalmazott által képviselt **Felperes** (cím) felperes által a Krasznai Ügyvédi Iroda (**cím**, ügyintéző: dr. Krasznai István ügyvéd) által képviselt **Alperes** (**cím**) alperes ellen 15.000.000 Ft díj megfizetése iránt indított perében meghozta az alábbi

ÍTÉLETET:

A bíróság kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 15.000.000 Ft-ot (azaz Tizenötmillió Forintot), és ezen összeg után 2004. január 02. napjától kezdődően járó, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot, továbbá 1.650.000 Ft (azaz Egymillió-hatszázötvenezer Forint) perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított **15 napon belül** jelen bírósághoz 3 példányban benyújtandó, de a **Fővárosi Ítéltáblához** címzett fellebbezésnek van helye.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek közösen kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére és összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, a fellebbezés csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, avagy a fellebbezés csupán az ítélet indokolása ellen irányul, a felek kérhetik, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el.

Indokolás:

Az alperes a tulajdonában álló ... szám alatt a 2003. március 24-én kelt építési engedély alapján 12 lakást és 2 db üzlethelyiséget magában foglaló épület létesítését határozta el.

Az alperes, mint Megbízó és az **A. Kft.**, mint Megbízott között 2003. március 24-én megbízási szerződés jött létre, amelyben az alperes megbízta a Kft.-t a ... szám alatti irodaépület bővítési, és a ... szám alatti ingatlanon építendő vegyes funkciójú épület építési munkáinak előkészítésével és kivitelezésének irányításában való részvétellel, az általa rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció és finanszírozás alapján. A szerződést az alperes részéről **A.J.** elnök-vezérigazgató, a Megbízó részéről **S.A.** ügyvezető igazgató írta alá.

A Megbízott által a szerződésben vállalt kötelezettségeket az ügyvezető igazgató teljesítette.

A felek kötelezettségeiről a szerződés a következők szerint rendelkezik:

- „2.1. Megbízó: - a jogerős komplett tervdokumentáció a tulajdonosi és közműnyilatkozatok és befizetések biztosítása
- a jóváhagyott pénzügyi ütemterv szerint a fedezetbiztosítása
- a beszállítókkal, alvállalkozókkal kapcsolatos döntések három munkanapon belüli meghozatala
- a munkaterület átadása, kitáblázása, bekerítése és őrzésének biztosítása
 - zárható iroda-irattár biztosítása
 - átadás-átvételi eljárásban való együttműködés.
- 2.2. Megbízott: - a jogerős építési engedély kiadásához az önkormányzat rendelkezésére bocsátja a szükséges okmányait és ellátja a felelős műszaki vezető feladatait a beruházásokon
- a kivitelezést úgy irányítja, hogy a munkálatok 2003. év végéig befejeződjenek a jelenleg ismert műszaki tartalommal
 - a tervdokumentáció véleményezése
 - ajánlatok bekérése és a döntések előkészítése
 - szerződések előkészítése és nyilvántartása
 - az építési munkahely átvétele az építési napló vezetése, műbizonylatok nyilvántartása
 - építési és pénzügyi ütemezés elkészítése, betartásának ellenőrzése
 - mennyiségi és minőségi ellenőrzések elvégzése
 - a hatósági előírások betartatása
 - az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása és irányítása
 - az átadás-átvételi eljárásban való részvétel
 - a kivitelezési munkák befejezésével a levonulás irányítása
 - a beruházások irányítását a Megbízottnak fokozott gondossággal és a tőle elvárható szakértelemmel kell ellátnia."

A szerkezetkész épület kőműves munkáinak elvégzésére kötött vállalkozási szerződést az alperes megszüntette, ezt követően a peres felek között 2003. szeptember 15. napján vállalkozási szerződés jött létre, amelynek tárgya a ... sz. alatti irodabővítés és a ... sz. alatti társasház építés szigetelési, kőműves, ács és burkolási munkáinak elvégzése volt.

A 2. pont szerint a felperes, mint vállalkozó a fenti munkát egyösszegű átalányáron vállalta el, a vállalkozói díj nettó 33.593.275 Ft, bruttó 41.991.571 Ft összegben került megjelölésre.

A 3. pontban rendelkeztek a felek a teljesítési határidőkről, a teljesítés kezdő időpontját a szerződés aláírásának napjában, a befejezés időpontját 2003. november 30. napjában határozták meg.

Rögzítették, hogy az alperes, mint megrendelő az elkészült munkarész átvételére akkor köteles, ha az mindenben megfelel a követelményeknek, jelentéktelen hiba, vagy a saját hatáskörében elkövetett mulasztás miatt az átvételt nem tagadhatja meg.

A szerződés műszaki tartalmáról a 4. pont a következők szerint rendelkezik:

„4.1. Az Irodabővítésnél az **S.P.** Kft. kiviteli terveit és a kooperáción rögzítettek szerint kell a vállalkozónak elvégezni a munkát.

4.2. A társasház építésénél szintén az **S.P.** Kft. terveit és a kooperációs megbeszélések és szemlék alkalmával rögzítettek szerint kell a vállalkozónak elvégezni a munkát."

A szerződés 5. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a véghatáridő felperesnek felróható okból történő késedelmes teljesítése esetén a „Vállalkozót ½ % naptári napi kötbér terheli, ahol a 100 % a jelen szerződés szerinti nettó vállalkozói díj. A maximális kötbér összege 30 %, amelynek

elérése esetén a Vállalkozó köteles minden kárt megtéríteni a kötbér összegén felül, amely a késedelmes teljesítésből eredt, és amely a Megbízót érte."

A fizetési feltételekről a felek a 6. pontban rendelkeztek, rögzítve, hogy a számla „alapjául a Megrendelő által jóváhagyott teljesítési igazolás szolgál." A szerződés szerint a felperes 3 rész- és 1 végszámla benyújtására jogosult. A részszámlák benyújtásának határidejét, összegét és az annak alapjául szolgáló elvégzendő munkát a felek a 6.1. pontban rögzítették.

A 6.2. pont szerint „Fizetés: A számla benyújtását követő 14 napon belül." A késedelmi kamat mértékét a felek a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresében jelölték meg, és rögzítették, hogy a „kivitelezés határidejét a Vállalkozó késedelem idejével meghosszabbítja".

A 7. pontban szabályozták a felek a jótállási és szavatossági feltételeket, rögzítve, hogy a szerződött összegből számlánként 5 % jótéjesítési garanciát az alperes visszatart.

A 7.6. pontban rögzítettek szerint az alperes „köteles minden, a szavatossági idő alatt fellépő hibát, hiányosságot a Vállalkozó tudomására hozni, aki köteles azonnal intézkedni azok kijavítására". A

7.7. pont szerint „Hibás konstrukció esetén nem csak a meghibásodott rész elemet kell kicserélni, hanem az összes azonos elemet." A 7.8. pont szerint „Amennyiben a Vállalkozó nem, vagy nem időben teszi meg a kijavítási intézkedéseket, vagy ezek nem vezetnek megfelelő eredményre, úgy a Megbízó jogosult a hibákat más vállalkozóval a Vállalkozó költségére kijavíttatni."

A szerződés 8. pontjában a felek arról rendelkeztek, hogy súlyos szerződésszegés esetén a szerződés rendkívüli felmondással megszüntethető, súlyos szerződésszegésnek a következőket minősítették:

- „- ha a Vállalkozó eléri a kötbér maximumát,
- ha a Vállalkozó esetleges kártérítési kötelezettségének nem tesz eleget,
- ha a Megbízó a fizetési kötelezettségével 60 nappal késedelembe esik."

A 9. pont alapján a „Vállalkozó a teljesítés közbeni vitákra (műszaki, mennyiségi) való hivatkozással nem késleltetheti a befejezést, az nem adhat okot a rá kötelező határidő módosítására, illetve a munka leállítására. Ezeket a kérdéseket menet közben megegyezéssel, vagy annak hiányában átadás után jogi úton kell rendezni."

A 10. pont arról rendelkezik, hogy az alperesnek joga van a felperes munkáját leállítani „ha az közvetlen életveszélyt, vagy indokolatlanul nagy kárt okozna".

A szerződő felek a 11. pontban rendelkeztek a felek együttműködéséről és képviseléről, az alperes megbízottjaként 'S.A.et, míg a felperes megbízottjaként R.R.-et nevezték meg.

A szerződés 12. pontja szerint az alperes a munkaterület biztosítását 2003. szeptember 11-i határidővel vállalta, a 13. pontban a felperes kifejezetten vállalkozott arra, hogy a munkát I. osztályú minőségben akként végzi, hogy a kivitelezés csak minimálisan zavarja az irodaház munkáját, illetve az építési engedélyben foglaltakat betartja.

A 14. pontban a felek kijelentették, hogy ismerik és elfogadják a MSZ EN ISO 9002/1996.

követelményeit, a 15. pontban többek között rögzítették, hogy a szerződés melléklete a vállalkozó árajánlata, illetve a kiviteli tervdokumentáció.

A peres felek által 2003. október 17-én aláírt szerződésmódosítás szerint a 2003. szeptember 15-én létrejött szerződést a felek közös megegyezéssel módosították. Az 1. pont szerint az eredeti szerződés helyett a vállalkozói díj nettó 45.000.000 Ft, bruttó 56.250.000 Ft-ban került meghatározásra, a 2. pont szerint a befejezési határidő 2003. december 20-ára módosult.

A szerződésmódosítás 3. pontja szerint a műszaki tartalom bővül, „az épület aljzatbeton, térburkolat, bádogos, hő, hang, és vízszigetelő munkáival, tetőfedésével".

Az 5. pont szerint módosították a számlázási ütemet, a felperest 5 részszámla és 1 végszámla benyújtására jogosították fel, rögzítve többek között, hogy a 4. részszámla 2003. november 16-án esedékes, összege: 12.000.000 Ft + ÁFA, az elvégzendő munka „falazó munkák 100 %, szigetelés 50 %, burkolási munkák 15 %, betonozási munkák 45 %, vakolási munkák 70 %, tetőfedő munkák 100 %, bádogozás 100 %".

Az 5. részszámla összegét 6.000.000 Ft + ÁFA, a végszámla összegét 2.654.600 Ft + ÁFA összegben határozták meg.

Az alperes vezérigazgatója és a felperes megbízottja 2003. december 18-án 6 pontból álló megállapodást írtak alá, az 5. pont szerint „az iroda bővítés határidejét felek meghosszabbították 2004. január 10-ig”, illetve a 6. pontban rögzítették, hogy a burkolási munkákhoz az alperes nem biztosít kiosztási tervet, hanem ezt helyi művezetéssel pótolja, illetve hogy 2 lakás burkolását a lakás tulajdonosa végezteti el.

A felperes 2003. szeptember 10-én egyszerűsített vállalkozói szerződést kötött az **I. Bt.**-vel, a szerződés tárgyaként a fenti „építkezés bonyolítása” került megnevezésre azzal, hogy az **I. Bt.** a felperes képviselőjében teljes jogkörrel jogosult eljárni, illetve az ügyvezető helyett mindennemű jognyilatkozatot megtenni. Az **I. Bt.** nevében **B.Gy.**, mint annak képviselője járt el.

A fenti napon a felperes megbízási szerződést kötött **R.R.**-tel, a fenti „építőipari, kivitelezési és szakipari munkáival kapcsolatos műszaki teendők” ellátására.

Az alperes által a műszaki vezetői feladatok ellátásával megbízott társaság képviselője, **S.A.**, - aki egyben a peres felek között létrejött vállalkozási szerződés szerint az alperes megbízottjaként került megjelölésre - által megnyitott építési napló szerint generálkivitelező nem került kijelölésre, felelős műszaki vezetőként magát nevezte meg. A megrendelőre vonatkozó 4. pont a) pontban - amely a nyomtatott szöveg szerint a megrendelő megnevezése és székhelye feltüntetésére szolgál - az alperes neve, a b) pont szerinti, a műszaki ellenőr neve, címe és telefonszáma mellett az alperes székhelye, a c) pont szerinti „egyéb befejezésre jogosult neve, címe és bejegyzési jogosultsága” rovatban „**A.J.** okl. ép. mérnök - beruházó” került feltüntetésre.

A felperes a kivitelezést megkezdte, az általa elvégzett munkákra vonatkozó teljesítésigazolások, illetve számlák 4 alkalommal kerültek kiállításra.

A teljesítésigazolások arról rendelkeztek, hogy a felek közötti vállalkozási szerződés 1., 2., 3. és 4. számú részszámlájának benyújtására a felperes jogosult, mert elkészült a szerződésben, illetve szerződésmódosításban a részszámlák kiállításának feltételül megjelölt munkákkal. A teljesítésigazolásban a szerződés szövegével azonos módon került sor az elvégzett munkák feltüntetésére.

Valamennyi teljesítésigazoláson a dátum után feltüntetésre került a vállalkozó és megrendelő aláírásának helye, a „megrendelő” alatt a műszaki vezető valamennyi okiraton rögzítette, hogy „Igazolom”, illetve az aláírás dátumát és az okiratot aláírásával látta el. A teljesítésigazolás ilyen módon történő kiállítását követően a felperes képviselőjével megbízott **B.Gy.** a szerződés szerinti összegekre számlákat állított ki - külön az irodabővítés és külön a társasház kivitelezésére vonatkozóan -. Az 5 példányban kiállított számla első 2 példányát az alperesi titkárságot vezető alkalmazott részére átadta, aki a további 3 példányon az átvételt cégbélyegző és aláírás mellett - az átvétel dátumának mellőzésével - igazolta. Ezt követően a 2003. október 16-án, a 2003. november 13-án kiállított teljesítésigazolások, illetve a 2003. november 18-i dátumú és a műszaki vezető által november 19-i dátummal ellátott teljesítésigazolások alapján kiállított számlákat az alperes befogadta. A számlák alapjául szolgáló teljesítésigazolásokat a megrendelő feltüntetése fölött az alperes vezérigazgatója aláírta, a számlák kiegyenlítését - az illetékes alkalmazott által történt megvizsgálást követően - a vezérigazgató engedélyezte.

A fenti teljesítésigazolások alapján az alperes az alábbi dátumú számlákat állította ki, illetve azt a felperes az alábbi időpontban és összegben egyenlítette.

<i>Számla dátuma:</i>	<i>Összege:</i>	<i>Kiegyenlítés dátuma:</i>	<i>Összege:</i>	<i>Késedelem:</i>
2003. október 16.	11.000.000 Ft	2003. október 28.	10.560.000 Ft	
2003. október 16.	2.750.000 Ft	2003. október 22.	1.400.000 Ft	
		2003. október 28.	1.240.000 Ft	
2003. november 13.	7.000.000 Ft	2003. november 27.	6.720.000 Ft	
2003. november 13.	1.750.000 Ft	2003. december 11.	1.680.000 Ft	13 nap
2003. november 18.	6.000.000 Ft	2003. december 16.	5.760.000 Ft	14 nap
2003. november 18.	1.500.000 Ft	2003. december 16.	1.440.000 Ft	14 nap

Összesen a 30.000.000 Ft összegben kiállított számlákra 28.800.000 Ft teljesítés történt.

A 2003. december 19-én a műszaki vezető által igazolt 4. részszámla alapjául szolgáló teljesítésigazolás alapján a felperes kiállította a ... számú, bruttó 12.000.000 Ft, illetve a ... számú, bruttó 3.000.000 Ft összegű számláját, a számla kiállításának kelteként 2003. december 19-ét megjelölve. E számlákat - a korábbiakhoz hasonlóan - az alperes alkalmazottja átvette, az átvételt dátum nélkül aláírásával és cégbélyegzővel igazolta.

A műszaki vezető 2003. december végétől kezdődően a megbízási szerződésben vállalt tevékenységét nem folytatta, a társasház használatbavételi engedélyéhez szükséges nyilatkozatot ő írta alá.

A felek által hivatkozottak szerint közöttük a felperesi teljesítéssel kapcsolatban az alperes vezérigazgatója és az I. Bt. vezetője között a következő levélváltásokra került sor. 2006. november 06-án az alperes vezérigazgatója rögzítette, hogy a társasház tetőfedése, a külső térburkolati munkái „több hetes késés” ellenére nem kezdődtek meg, és a belső válaszfalazási munkák elmaradása, illetve a nyílászárók helyeinek pontatlan előkészítése a többi vállalkozó munkáját is hátráltatja. Felhívta a felperest a munkák haladéktalan megkezdésére, ellenkező esetben más vállalkozó bevonását, illetve késedelmi kötbér és kártérítés érvényesítését helyezte kilátásba. 2003. november 26-án kelt levélben rögzítette, hogy a felperes az építkezésre leszállított burkolóanyagot „ismételten nem vette át”, közölte, hogy a jövőben nem szállítat burkolóanyagot.

Az alperes képviselője 2003. december 07. dátumú levéllel a szerződésben foglalt befejezési határidőt „felmondta”, nyilatkozatát 3 pontban indokolta. Rögzítette, hogy „az épület kémény bélelése az eredetileg tervezett 2003. 10. 27., illetve a később megadott 2003. 12. 01., majd 2003. 12. 05. időpontoktól eltérően a mai napig nem készült el. Így a körülfalazása és a kapcsolódó falak megépítése, illetve vakolása nem lehetséges. Ugyancsak akadályozza a bádогоzás, tetőfedés befejezését.” Hivatkozott arra is, hogy a burkolási munkák kivitelezését a burkolólapok, illetve a részletes kiosztási terv hiánya akadályozza. A 3. pontban rögzítette, hogy a térbetonozást, illetve burkolást a csapadékvíz elvezetésére szolgáló gépészeti munkák befejezéséig nem lehet elkezdni, illetve hogy az épület körüli visszatöltésnél a talaj tömörsége nem elégséges. Ez utóbbi nyilatkozatának igazolására csatolta az **M.L. Kft.** 2003. december 08-án (!) kelt vizsgálati jegyzőkönyvét.

Az alperes a 2003. december 08-án kelt levélben rögzítette, hogy szóban és az építési naplóban írásban is jelezte, hogy bizonyos külső munkák a hideg idő beálltával nem végezhetők, illetve belső munkák az épület ideiglenes fűtése mellett végezhetők, ennek ellenére a vakolási munkák mind a homlokzaton, mind az épületen belül folytatódtak, közölte, hogy a technológiai előírásokat durván megsértő munkát nem veszi át.

Az alperes vezetője ugyancsak december 08-i dátummal reagált a felperes december 07-i levelére. Közölte, hogy a befejezési határidőre vonatkozó felmondást nem fogadja el, mivel az abban szereplő indokok a valóságnak nem felelnek meg, illetve a befejezés határidejét nem módosítják. Mindhárom pontban foglaltakat cáfolva a 4. pontban rögzítette, hogy a kivitelezési munkák rossz szervezése, a szükséges létszám hiánya, illetve az építés megkezdésének három hetes csúszása vezetett ahhoz, hogy a határidőben történő teljesítés kérdésessé vált, illetve hogy az „utóbbi napok tapasztalata azt mutatja, hogy vállalkozó nem egyszer az elvégzett munkák minőségének rovására próbálja felgyorsítani az építkezést”. Közölte továbbá, hogy az építési technológia megsértése esetén „a jóteljesítési garancia összegén felül a nem első osztályú minőségben elvégzett munkák, illetve az ezzel okozott károk várható költségeit garanciális keretként” visszatartja.

Az alperes utóbbi levelére a felperes 2003. december 27-én véleményeltérési nyilatkozatot közölt, kifejtve korábbi álláspontját, a 4. pontban foglaltakra pedig úgy nyilatkozott, hogy a rossz szervezés az alperes részéről valósult meg, „az épületen dolgozó társvállalkozókat a technológiai sorrenddel ellentétes munkákra kényszerítik betarthatatlan határidőkkel”. Közölte továbbá, hogy a kivitelezés során a technológiai fegyelmet betartja, „ellenkező esetben feltételezzük, hogy ennek a teljesítési igazolásokon, vagy az építési naplóknak nyoma lenne”. Közölte továbbá, hogy „a 2003. december 05-én kelt” határidő felmondást fenntartja, kéri annak elfogadását.

A 2003. december 29-i dátumú levélben kifogásolta a december 15-én kelt megállapodásban vállalt alperesi teljesítés elmaradását, illetve hogy „véletlenül jutott” tudomására, hogy az alperes „a tervezői művezetést 2003. december 27. és 2004. január 05. között szünetelteti, ezért ezen időszak alatt a burkolási munkákat nem” tudja végezni.

A felperes a ... és ... sz. számlát 2004. január 05-én érkezett és ugyanezen dátummal írt levéllel a számlákat visszaküldte.

2004. január 07-én kelt levélben a felperes közölte, hogy a fenti utolsó 3 számla késedelmesen lett kiegyenlítve, a késedelmes napok száma összesen 40 nap, amellyel a szerződés 6.2. pontja szerint a kivitelezés határidejét meghosszabbította. Felhívta az alperes figyelmét, hogy a ... és ... sz. számlák fizetési határideje lejárt.

A felperes január 12-én a számlákat levél kíséretében ismét megküldte, hivatkozott arra, hogy azokat a kiállítás napján az alperes titkárnője átvette, ezen nem változtat az sem, hogy az alperes utólag a saját példányait 2004. január 05-én érkezett. Hivatkozott arra, hogy a munkák elvégzését a teljesítési igazolás, amelyet a szerződésben megjelölt megbízott aláírt, tanúsítja. Az alperes 2004. január 30-án a számlákat az ahhoz mellékelte levél szerint teljesítetlenül visszaküldte, közölve, hogy „a szerződésben szereplő munkák (100 % falazás, tetőfedés, bádogozás) nem teljesültek”.

A felperes 2004. január 20-án kelt levéllel megküldte az alperes részére a szerződés 5. számú részszámlájának teljesítésigazolását, kérve, hogy amennyiben az igazolásban lévő készségi fokkal nem ért egyet, úgy azt „munkanemenként, részletes bontásban jelezze”, utalt a szerződés 3. pontjában foglaltakra. A teljesítésigazolás szerint - a szerződésmódosításban foglaltakkal összhangban - a vakolási munkák 100 %-a, a betonozási munkák 75 %-a, a burkolási munkák 60 %-a, a külső homlokzat hőszigetelő munkáinak elvégzése 100 %-ban történő elvégzése került rögzítésre.

Az alperes január 21-én kelt levéllel a teljesítésigazolást „teljesítetlenül” visszaküldte, rögzítve, hogy a „felsorolt munkák közül sem a vakolási munkák, sem a burkolási munkák, sem a külső

homlokzat kialakításának munkái nem érik el a szerződésben meghatározott készültséget. Ezen túlmenően valamennyi munkanemnél súlyos minőségi problémák találhatók."

Az alperes ugyancsak 2004. január 21-én kelt levelével a vállalkozási szerződést azonnali hatályú felmondását közölte. Rögzítette, hogy „az elmúlt időszak bebizonyította”, hogy az alperes az általa elvállalt munkát sem határidőben, sem minőségben nem tudja megfelelően elvégezni, hivatkozott arra, hogy a „folyamatosan vezetett építési napló, valamint „a felek közötti levelezés alapján bizonyítható a folyamatos hibás teljesítés, illetve hogy „az elmúlt 30 napban érdemi munkavégzés nem történt”. További hiányosságok feltüntetése mellett a Ptk. 395. § (3) és (4) bekezdésére hivatkozással a szerződést azonnali hatállyal felmondta, és közölte, hogy a meghiúsulás miatt maximális kötbérre tart igényt, illetve kártérítési igényét is fenntartja. A felmondást a felperes képviselője 2004. január 21-én átvette.

A felmondást követően a felperes a kivitelezési munkát nem folytatta, őt az alperes a hibák kijavítására nem hívta fel.

A felperes 2004. február 02-án kelt levélben közölte, hogy a felmondást nem fogadja el, hivatkozott arra, hogy „a felmondás időpontjában a szerződésünk alapján meghosszabbított határidőn belül voltunk. A minőségi kifogásai kijavítását megkezdtük, befejezésüket csak a jogellenes felmondás akadályozta meg.” Rögzítette, hogy a felek közötti levelezésből csak az derül ki, hogy a felperes által közölt akadályokról az alperes nem vett tudomást. A felmondásban foglaltakra részletesen reagált és kérte, hogy a felek közötti elszámolás befejezéséig a felperes más vállalkozót ne foglalkoztasson, illetve javasolta, hogy a vitás kérdések eldöntésére közösen választott szakértőt vonjanak be.

Az alperes a felperes bevonása és tájékoztatása nélkül szakértőt kért fel, akinek feladatául „az irodabővítés és társasházépítés kiviteli munkáinak értékcsökkenéséről és károkozásról” történő szakvélemény készítését jelölte meg. A szakértő 2004. január 22-én és február 02-án tartott helyszíni szemle alapján 2004. április 02-án kelt szakértői véleményt készített.

A felperes 2004. március 03-án a szerződés rendelkezésére hivatkozással arra vonatkozó felmondást közölte az alperessel.

Az alperes 2004. március 22-én kötbérszámlát állított ki, 21.000.000 Ft alap megjelölésével 30 % mértékű kötbéreként 6.300.000 Ft, és 55 napra járó ½ % kötbéreként 5.890 Ft összegre.

A felperes jogi képviselőjének felszólítására az alperes 2004. december 16-án kelt levélben közölte, bizonyítani tudja, hogy a felmondást megelőző 1 hónapban a felperes nem végzett érdemi munkát, illetve szakértői véleménnyel tudja bizonyítani, hogy a felperes által elvégzett munkák minden szakértelmet nélkülöztek, a hibásan elvégzett munka javítását többszöri felszólítás ellenére nem javította ki. Rögzítette továbbá, hogy a felperes által „megkezdett szakszerűtlenül végzett, és többnyire be nem fejezett munkák elbontása, illetve újra készítése” az alperesnek több hónapos csúszást és több millió forintos többletköltséget okozott. Közölte, hogy a kiszámlázott kötbér összegére, illetve azon felül kára megtérítésére per esetén viszontkeresetet fog előterjeszteni.

Az alperes 2004. január 22-én vállalkozási szerződést kötött a **D.D.** Kft.-vel, amelyben a szerződés tárgyaként az irodaház bővítés befejező kőműves munkáit jelölték meg, a szerződés összegét 337.415 Ft + ÁFA összegben meghatározva. Az elvégzendő munka műszaki tartalmát 13 pontban, a szerződés 1. sz. melléklete rögzíti.

Az alperes a 2004. január 29-én a J.T. Kft.-vel kötött szerződésben annak tárgyát a társasház „külső-belső kőműves javítási és kiegészítő” munkákban jelölte meg. Előzményként rögzítették a peres felek közötti szerződést, illetve hogy a szerződés „a sorozatos szakszerűtlen munkavégzés miatt” felmondásra került.

A munka jellegére tekintettel rezsioradíjas elszámolásban állapodtak meg, a teljesítés megkezdésének idejét a szerződés aláírásának napjában, a befejezés határidejét a belső munkák tekintetében február 12-ében, míg a külső munkákra vonatkozóan február 28. napjában jelölték meg. Az 5. pont szerint a szerződés műszaki tartalma:

„Hiányzó falazatok pótlása.

Hiányzó aljzatbetonozások pótlása.

Vakolások egyenetlenségeinek javítása.

Hőhidak megszüntetése.

Beltéri ajtók beállítása.

III. szint feletti földem hőszigetelése.

Hiányzó hőszigetelések pótlása.

Geberit WC-k, illetve kádak, előtét falak elkészítése.

Külső homlokzati vakolás javítása, kváderezés javítása, illetve újra elkészítése.

Egyéb kőműves javító munkák.”

E vállalkozási szerződés alapján az alperes 2004. március 05-én állította ki az 1. számú részszámla alapjául szolgáló teljesítésigazolást, a vállalkozó ugyanezen napon kiállított bruttó 2.917.506 Ft összegű számláját az alperes alkalmazottja a kiállítás napján átvette. A vállalkozó a 2. részszámlát a 2004. április 26. napján kelt teljesítésigazolás alapján ugyanezen napon kiállította, és a bruttó 3.619.681 Ft összegű számlát az alperes alkalmazottja aznap átvette. A végszámla kiállítására a 2004. május 18-án kiállított teljesítésigazolás szolgált, a végszámla kiállításának dátuma május 14., az összege bruttó 713.348 Ft, az átvételre május 19-i dátummal került sor.

Az alperes a társasház hideg burkoló munkálataira 2004. február 13-án kötött vállalkozási szerződést, annak műszaki tartalmát a felperes által már megkezdett burkolómunka javítása, szükség esetén bontása, befejezése, egyéb hidegburkolási munkákban jelölte meg. A szerződés 1. számú melléklete tartalmazza a hidegburkolási munkák tételes felsorolását. A 11 lakásra, illetve helyiségre vonatkozóan felsorolt munkákat a felek rezsioradíjas és átalányáras megbontásban részletezték, rezsioradíj kikötése mellett került sor az elkészült burkolat fugázásának, a burkolás befejezésének a munkáinak elvégzésére, illetve a hiányzó, összesen 419 m² burkolat elkészítését átalányáras munkaként jelölték meg.

A társasház bádogos befejező munkálataira az alperes február 09-én kötött vállalkozási szerződést, annak műszaki tartalmát az elmaradt bádogos munkák befejezése és javítása, hófogók és kéményseprő-járdák felszerelése, kémények és szellőzők lefedése, hiányzó tetőfedés pótlása, ereszcatornák kitisztítása munkákban határozták meg. A vállalkozó által adott árajánlat bruttó 275.950 Ft-ra vonatkozott, ebben 1. számú tételként álló korcforrasztás készítése 2.200 Ft díj ellenében, 7. tétel alatt cserépfedés javítása kiegészítő anyagokkal 6 m² területen, amelynek anyag és munkadíja 4.410 Ft-ban került megjelölésre.

A társasház műszaki átadás-átvételére 2004. március végén került sor, az építésügyi hatóság a 2004. április 06-án megtartott helyszíni szemlét követően 2004. április 28-án kelt határozatával adta ki a használatbavételi engedélyt, hiánypótlási munkaként az épület-együttes házzszámának elhelyezését írta elő.

A társasházban lévő lakások tulajdonosai az átadás-átvételt követően különböző javításra vonatkozó igényeket közöltek az alperes felé. Egyikük általános hibaként rögzítette, hogy „függőleges fal sincsen a lakásban”, illetve hogy ez kihat a burkolatok minőségére, számos más, nem a felperes által elvégzett kivitelezés tekintetében is igényelte a hibák kijavítását, illetve utalva arra, hogy a hibák nem javíthatók, értékcsökkenést igényelt. Más lakók lényegében ugyanazon hibák felsorolása mellett 150-200.000, illetve 1.300.000 Ft összegű javítási költség, illetve értékcsökkenés megtérítését igényelték.

A felperes 2006. február 01-én előterjesztett keresetlevelében kérte, hogy a bíróság a Ptk. 389. §-a alapján kötelezze az alperest a 2003. december 19-én kiállított bruttó 15.000.000 Ft összegű számlák kiegyenlítésére, valamint ezen összeg után 2004. január 02. napjától kezdődően járó kamat és perköltség megfizetésére. Hivatkozott arra, hogy a szerződésben az alperes képviselőjeként megjelölt műszaki vezető a számlák alapjául szolgáló teljesítésigazolás aláírásával a munkák elvégzését, a felperes teljesítését igazolta. Előadta, hogy az alperes által közölt jogellenes felmondás időpontjáig az általa vállalt munkából mintegy 80-85 %-ot végzett el, a teljes vállalási összeghez képest mintegy 50-52 % mértékű vállalkozói díj kiegyenlítésére került sor.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Hivatkozott arra, hogy a perbeli számlák alapjául megjelölt teljesítésigazolás alperes által történő aláírására, az abban foglaltak elfogadására nem került sor, a műszaki vezetői feladatok ellátásával megbízott személy a teljesítésigazolás kiállítására, aláírására nem volt jogosult, ezért a felperes a szerződés szerint a részszámlát nem nyújthatta be. Hivatkozott továbbá arra, hogy a 4. számú részszámla kiállításának feltételeként meghatározott munkákat a felperes teljes körűen nem végezte el. Előadta, hogy a felperes hiányos és hibás teljesítésének megállapítására a szerződés felmondását követően igazságügyi szakértőt kért fel, csatolta a szakértői véleményt, amely szerint „a nettó vállalkozási díj 47.474.193 Ft, melyből levonásra kerül az újrakészítés költsége 13.925.252 Ft, így 33.548.941 Ft, a III. osztályú minőségi munkák értéke, melyből ezért 15 % kerül levonásra, 5.032.341 Ft, amely szerint 28.516.600 Ft a vállalkozó járandósága a késedelmi kötbér nélkül.” A szakértői vélemény kötbérszámítást is tartalmaz, rögzítve, hogy a tényleges befejezés időpontja 2004. március 31. volt, így a kötbéres napok száma 101, a kötbér mértéke 1,2 %, ezért a maximális, a nettó vállalkozási díj 30 %-ának megfelelő összegű, azaz 14.242.257 Ft az alperes által igényelhető kötbér.

A bíróság megállapította, hogy a felperes keresete megalapozott.

A felperes által keresete jogalapjául megjelölt Ptk. 389. §-a szerint a vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó valamely munkával elérhető eredmény létrehozására, a megrendelő pedig a szolgáltatás átvételére és díj fizetésére köteles.

A bíróság megállapította, hogy felek között a fenti rendelkezésnek megfelelő, illetve speciális vállalkozási szerződés a Ptk. 402-405. §-aiban szabályozott építési szerződés jött létre. A felek a szerződésben, illetve annak módosításában a felperest, mint vállalkozót feljogosították a vállalkozói díjra vonatkozó részszámlák kiállítására, amelynek alapjául az alperes által jóváhagyott teljesítési igazolásokat jelölték meg.

A felek külön rendelkeztek a felek együttműködéséről és képviseléről, az alperes megbízottjaként megjelölt személy tekintetében annak képviseleti jogosultsága korlátozása körében a szerződés kikötést nem tartalmaz.

A felperes által elvégzett kivitelezési munkákra vonatkozóan 3 ízben kiállított teljesítésigazolásban foglaltakat az alperes megbízottja igazolta, az annak alapján kiállított számlákat - részben késedelmesen - az alperes kiegyenlítette.

A felek közötti jogvita a 4. részszámla alapjául az alperesi megbízott által igazolt teljesítésigazolás, illetve annak alapján kiállított számla képezte.

A bíróság megállapította, hogy az A. Kft.-vel kötött megbízási szerződés 2.2. pontja szerint a kivitelezés műszaki vezetésével megbízott Kft., illetve annak vezetője többek között kötelezettséget vállalt az építési és pénzügyi ütemezés elkészítésére, betartásának ellenőrzésére, illetve mennyiségi és minőségi ellenőrzések „elvégeztetésére”. E rendelkezés, illetve a vállalkozási szerződés 11. pontja alapján a bíróság megállapította, hogy a Megbízott a felperesi teljesítés igazolására jogosult volt, amelyre tekintettel a felperes a perbeli számlákat a szerződés rendelkezésének megfelelően jogosult volt benyújtani.

A fentiek alapján a bíróság a Ptk. 242. § (1) bekezdésének alkalmazásával, amely szerint a tartozás elismerése a tartozás jogcímét nem változtatja meg, de az elismerőt terheli annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn, tájékoztatta az alperest, hogy a szerződés felmondását követően más vállalkozókkal kötött szerződésekkel, illetve a részükre kifizetett vállalkozási díjak igazolásával bizonyíthatja, hogy a műszaki vezető által igazolt teljesítés a felperes részéről nem történt meg.

A bíróság megállapította, hogy az alperes a felperest a vállalkozási szerződés alapján megillető bruttó 56.250.000 Ft helyett bruttó 30.000.000 Ft összegre vonatkozó számlát fogadott be, a garanciális visszatartás mellett 28.800.000 Ft összeget egyenlített ki. Az alperes a felperes tájékoztatása és közreműködése nélkül beszerzett szakértői véleményt a bíróság a felperes nyilatkozataként elfogadva megállapította, hogy az abban elmaradt munkákként rögzített tételek alátámasztották azt a felperesi nyilatkozatot, hogy a vállalkozási szerződés szerinti munkák 80-85 %-át a felperes elvégezte. Az alperes által a kivitelezés befejezésére és a felperes hibás kivitelezése miatti javításokra megkötött vállalkozási szerződések tartalma is igazolja a fenti tényt, ezzel azt, hogy a 4. számú részszámla kiállításának alapjául szolgáló teljesítés a felperes részéről megtörtént.

A fentiek alapján a bíróság a felperes keresetének helytadva, a Ptk. fenti rendelkezései és a felek szerződése alapján kötelezte az alperest a teljesítésigazolás alapján kiállított - általa vitatott - számlák szerinti összeg kiegyenlítésére.

A bíróság a felperes kereseti kérelmének megfelelően rendelkezett a késedelmi kamat megfizetéséről, a késedelembe esés időpontját és annak a felek szerződéses rendelkezése szerinti mértékét figyelembe véve a Ptk. 301. és 302. §-ának rendelkezései alapján kötelezte az alperest.

A bíróság a tényállást a peres felek nyilatkozatainak, az általuk becsatolt okiratmásolatokkal, illetve a felek képviselőjében a szerződés teljesítése során eljáró **B.Gy., A.J., S.A., R.R.**, továbbá **B.Zs.** tanúk vallomásával történt egybevetésével állapította meg.

Rögzíti a bíróság, hogy a becsatolt okiratmásolatoknak az eredetivel való azonosságát és azok tartalmát az ellenérdekű felek nem vonták kétségbe, a bíróság ezért a tényállást nagyrészt az okiratmásolatok alapján állapította meg.

A bíróság bizonyítékok értékelése körében megállapította, hogy az alperes által beszerzett szakértői vélemény - azon túl, hogy a bírói gyakorlat szerint az az előterjesztő fél nyilatkozatának minősül - az alperes által hivatkozott tények bizonyítására azért sem alkalmas, mert az alperes megsértve a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti kölcsönös együttműködési kötelezettségét, annak ellenére nem tájékoztatta a szakértő megbízásáról a felperest, hogy az erre vonatkozóan kifejezetten indítványt tett.

A fentiek előrebocsátása mellett a bíróság a kifejtett álláspontja szerint bizonyításra szoruló tényként elsősorban azt határozta meg, hogy a felperes a perbeli számlák alapjául szolgáló teljesítésigazolásban megjelölt kivitelezési munkákat elvégezte-e. E körben az alperes nyilatkozataként értékelte az általa beszerzett 2004. április 02-án kelt szakértői véleményt, illetve azt vetette egybe az alperes által igazolt más vállalkozók által elvégzett kivitelezési munkával. A szakértői vélemény 11 tételt jelöl meg el nem végzett munkaként, illetve a tetőhéjazat tekintetében azt rögzíti, hogy a tető több helyen beázik, hófogó, szellőzőcserép-idomok, illetve tetőbevilágítók nem kerültek elhelyezésre, „a kivitelező 75 %-os készültségi fokban” hagyta abba a munkát. Emellett a bádogosmunkák tekintetében rögzíti, hogy a korcok egyrészt hiányoznak, másrészt a szakmai szabályok be nem tartásával kerültek kialakításra. Rögzíti továbbá, hogy a felperes árajánlata szerint a tetőfedés nettó anyag- és munkadíja 2.846.818 Ft, a bádogozás nettó díja 1.074.465 Ft. (E körben jegyzi meg a bíróság, hogy a szakértői vélemény miközben többször utal a felek közötti módosított vállalkozási szerződés tartalmára, az abban megjelölt 45.000.000 Ft nettó vállalkozói díj helyett a díjat 47.474.193 Ft összeggel veszi figyelembe.)

Az alperes által a társasház bádogos befejező munkálataira vonatkozó vállalkozási szerződés tartalmazza mind a bádogozási, mind a tetőhéjazat javításának munkáit, amelyben meghatározott nettó díj 220.760 Ft, vagyis alig több, mint a két munkanem fenti - összesen 3.921.353 Ft 5,6 %-a. Ugyancsak e körben értékelte a bíróság a szakértői vélemény azon megállapítását, hogy a tetőhéjazat - a vállalkozási szerződés szerint elvégzettekhez képest a tető teljes átrakásával javítható, amelynek költsége 426.000 Ft. A bádogozási munkák hiánya, illetve javítása tekintetében költséget a szakértői vélemény nem tartalmaz, a korcok kijavítása a bádogosmunkákra kötött vállalkozási szerződés szerint mindössze 2.200 Ft díj ellenében kerültek elvégzésre. A fenti bizonyítékok mérlegelése alapján a bíróság arra következtetett, hogy nem helytálló a szakértői véleménynek a tetőhéjazat készültségi fokára és a befejezés, illetve kijavítás költségeinek meghatározására vonatkozó megállapítása.

A releváns tényállás megállapításánál nem bírt jelentőséggel, de a szakértői vélemény megbízhatósága értékelésénél a bíróság figyelembe vette a szakértői vélemény jelentős hiányosságait, miközben elmaradt és hibásan elvégzett munkákat rögzít, „az építési hibák okozta kár” számítására vonatkozóan közöl adatokat, a számításból nem állapítható meg, hogy az elmaradt munkák pótlása, illetve a hibák javítása milyen költséggel járt, ezen túlmenően a nem javítható, illetve javítás ellenére nem megfelelő minőségű munkák okozta értékcsökkenés összege. A pótlási és javítási munkákra vonatkozóan együttesen az újrakészítés költségét határozza meg, és a felperesi árajánlat szerinti nettó vállalkozási díjből ezen költséget levonva a fennmaradó összeg tekintetében valamennyi munkát III. osztályúnak minősítve további 15 %-os költségcsökkentést állapít meg. A teljes kivitelezési munka III. osztályban történő elkészítésének a bíróság meggyőződése szerint ellentmond, hogy az alperes - akinek első számú vezetője műszaki ellenőrként, vagy beruházóként az építkezést folyamatosan figyelemmel kísérete - az első 3 részszámla alapjául szolgáló teljesítésigazolást saját nyilatkozata szerint aláírta, a számlákat befogadta és kiegyenlítette.

Az alperes által becsatolt szerződések és számlák alapján a bíróság megállapította, hogy - a hidegburkolási munkák díjának kivételével, amelyre vonatkozó bizonyítékot az alperes nem csatolt - az alperes a hiánypótlási és javítási munkákra összesen bruttó 7.948.245 Ft vállalkozói díjat fizetett ki, amely nem éri el a perbeli vállalkozási szerződés alapján a felperesnek járó bruttó 56.250.000 Ft és a felperesnek már kiegyenlített 28.800.000 Ft, illetve az igényelt bruttó 15.000.000 Ft közötti 12.450.000 Ft összegű különbözetet.

A releváns tényállás megállapításához a bíróság **B.Gy.** és **S.A.** tanúk vallomását a teljesítésigazolásokkal történő egybevetése alapján megállapította, hogy mindketten, akik a teljesítésigazolásokat kiállították, illetve aláírták, azt abban a tudatban tették, hogy az alperes megbízottja az igazolásra hatáskörrel rendelkezik, függetlenül attól, hogy az alperesi megbízott az igazolást a megrendelő aláírására szolgáló rész alatt írta alá. Joggal feltételezték, hogy a teljesítésigazolás tekintetében a Megbízott jogosultsággal rendelkezik, legfeljebb ahhoz szükséges az alperesi vezérigazgató jóváhagyása.

Az alperesi nyilatkozattal ellentétben egyértelmű, hogy a teljesítésigazolásokon az alperesi megbízott műszaki vezető nem annak átvételét rögzítette, hanem az abban foglaltakat „igazolta”, összhangban az alperes és az **A. Kft.** között létrejött megbízási szerződés 2.2. pontjában foglaltakra, amely szerint a Megbízott kötelezettségévé tették az építési és pénzügyi ütemezés elkészítését, betartásának ellenőrzését, illetve mennyiségi és minőségi ellenőrzések „elvégeztetését”.

A.J. alperesi vezérigazgató tanúvallomásában foglaltaknak - a teljesítésigazolások kiállítása és a perbeli számlák alperes által történő átvétele időpontja tekintetében - ellentmondanak a korábbi felperes által benyújtott teljesítésigazolások és számlák, illetve a **J.T. Kft.** részére kiállított teljesítésigazolások, az annak alapján kiállított számlák. Ezen okiratok alapján a bíróság megállapította, hogy a teljesítésigazolás alperes által történő aláírásának, a vállalkozók által ennek alapján kiállított számlák és azoknak az alperes alkalmazottja által történő átvételének dátuma csaknem kivétel nélkül megegyező. Megjegyzi a bíróság, hogy nyilvánvalóan életszerűtlen is az alperesi állítás, figyelemmel arra, hogy a vállalkozók az általuk kiállított számlák megrendelőhöz történő benyújtásával, saját érdekében, szokásos módon nem késlekednek, azt a lehető leggyorsabban eljuttatják a megrendelőhöz, a felek között kialakult ennek megfelelő gyakorlatot igazolják a fent hivatkozott okiratok.

Az alperesi indítványra tanúként is meghallgatott, a szakértői véleményt készítő dr. **S.P.** vallomását a bíróság a szakértői vélemény fenti ellentmondásaival együttesen értékelte, a tanúvallomás nem volt alkalmas a fentiek szerint értékelt bizonyítékokkal ellentétben annak megállapítására, hogy a perbeli számlák alapjául szolgáló kivitelezési munkákat a felperes nem végezte el.

R.R. tanú vallomása az okiratok fenti értékelése alapján megállapított tényállást alátámasztotta.

B.Zs. tanú a felperesi kivitelezési hibákkal kapcsolatban határozott nyilatkozatot tett, amely azonban a per elbírálása szempontjából a fentiek szerint nem bírt kellő relevanciával, a perbeli számlák alapjául szolgáló munkák elvégzésének tekintetében azonban határozott vallomást nem tudott tenni.

Az alperes a felperes hibás, illetve késedelmes teljesítésére érdemi ellenkérelemként hivatkozott, azzal kapcsolatban igényt a perben nem érvényesített, ezért - bár kétségtelenül adat merült fel arra, hogy elsősorban a falazás tekintetében a felperes legalább részben hibásan teljesített - az elvégzett, a műszaki vezető által leigazolt és a bíróság által fentiek szerint értékelt bizonyítékok alapján is megállapíthatóan elvégzett kivitelezési munkák ellenértékét a vállalkozási szerződés alapján köteles megfizetni.

A bíróság a perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozva kötelezte a pervesztes alperest a felperes perrel felmerülő költségei megfizetésére. Perköltségként az általa lerótt 900.000 Ft eljárási illetéket és a per korábbi szakaszában igénybe vett, jogi képviselettel felmerülő költséget állapította meg, az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés alapján 600.000 Ft + AFA összegben határozva meg.

Budapest, 2010. május 05.

Győriné dr. Filep Éva s.k.
bíró