

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.108/2007/6.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 Dr. Köstner István ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - a másodfokú eljárás során Dr. Rácz Árpád ügyvéd által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen tervezési díj megfizetése iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. január 10. napján kelt 15.G.40.044/2006/31. számú ítéletével szemben az alperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az alperest, fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 120.000,- (Egyszázhuszezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 444.000,- (Négyszáznegyvennégyezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

(település önkormányzata) a 2004. december 14. napján kelt szerződés értelmében értékesítette a **P... Bt.** vevő részére a **település helyrajzi szám/2** helyrajzi szám alatt felvett „kastélyépület és park” megjelölésű 1 ha 5521 m² területű ingatlant. A vevő a szerződésben a kastély felújítására vállalt kötelezettséget, a létesítmény használatbavételi engedélyét legkésőbb 2008. augusztus 26. napjáig kell megszereznie. A **P... Bt.** ezzel összefüggésben vállalta a jogerős építési engedély 2005. augusztus 26. napjáig történő beszerzését, melynek kiadása a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) hatáskörébe tartozott. A szerződő felek úgy rendelkeztek, hogy a felújítással kapcsolatos feladatokat a vevő által megnevezett társaság is teljesítheti (14. pont). A szerződés értelmében a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az eladó gondoskodik.

A peres felek - az alperes, mint a **P...** Bt. által erre kijelölt cég - 2005. március 10. napján tervezési szerződést kötöttek a **B...-G... W...** kastély rekonstrukciós munkáira vonatkozó engedélyezési és kiviteli tervek elkészítésére, tervezői művezetés és műszaki ellenőri feladatok ellátására. A felperesnek a tanulmánytervet 2005. május 6. napjáig kellett elkészítenie 3.230.000,- Ft + ÁFA díj ellenében, az építési engedélyezési tervdokumentáció átadásának határideje 2005. június 16. napja volt, melynek ellenében a felperes 3.710.000,- Ft + ÁFA díjra tarthatott igényt. A kiviteli tervdokumentáció készítését 2005. augusztus 29. napjáig vállalta, ennek díja 4.460.000,- Ft + ÁFA. A felperes a neki felróható okból történő késedelmes teljesítés esetére napi 0,5 %, legfeljebb a szerződéses összeg 10 %-ának megfelelő mértékű kötbér fizetésére vállalt kötelezettséget.

Az alperes vállalta, hogy a felperessel együtt tervezési programot készít, amelyet majd emlékeztető formájában a tervezőnek kell írásban rögzítenie. A 2005. május 3. napján készült Tervezési Programban akként nyilatkozott, hogy a „későbbiekben az INTERREG pályázaton kíván indulni”. Ekkor az tisztázódott, hogy a kastély hasznosítása elsődlegesen kulturális jellegű lesz, a román és magyar határmenti kulturális egyesületek, társaságok találkozási és bemutatkozási helyéül szolgál. Egyebekben a programban felsorolta, hogy a kastélyban milyen rendezvényeket szeretne majd tartani.

Az alperes a 2005. május 3-i Tervezési Program elkészítése után felvetette a főbejárattól balra és a padlástérben egy szálloda kialakításának, a főbejárattól jobbra pedig egy étterem létesítésének tervét. Az újabb igények alapján a felperes egyeztetést folytatott a KÖH Békés megyei műemlék-felügyelőjével (**személy neve**)-val, aki a tanulmánytervben foglaltakkal alapvetően egyetértett, csupán kisebb módosításokat javasolt. Az így elfogadásra javasolt tanulmányterv átadása az alperes részére 2005. június 7. napján megtörtént. Az alperes ezt követően a tervben további változtatásokat kért, melyre reagálva a felperes úgy nyilatkozott, ezek az igények hátráltatják a szerződés teljesítését, új rajzokat kell készíteni és szakhatósági egyeztetések válnak szükségessé.

Az alperes 2005. augusztus 1. napján megbízta az **I...** Kft-t, készítse el a pályázati kiírás alapján a „ROP 1.2. Turisztikai Fogadóképesség Javítása” című pályázatot 2005. augusztus 31. napjáig.

A felperes a 2005. augusztus 10-én kelt levelében rögzítette, a megelőző napon az építési engedélyes terv az alperes részére átadásra került, emellett megállapodtak abban, hogy a kiviteli terv készítésével várnak a pályázat lebonyolításáig.

A Békéscsabai Körzeti Földhivatal hiánypótlás után 2005. augusztus 25. napján jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba a **P...** Bt. tulajdonjogát. A tulajdonjog késedelmes bejegyzésére figyelemmel az adásvételi szerződést az önkormányzat és a **P...** Bt. 2006. január 9-én módosította, a vevő a jogerős építési engedély megszerzésére 2006. március 26. napjáig kapott határidőt. A felperes 2005. szeptember 6-án az építési engedélyezési eljárásra vonatkozó kérelmét és a tervdokumentációt benyújtotta, a KÖH az engedélyt az alperesnek - jogerősen - megadta. Ezt követően - a szerződés 8. pontjának megfelelően - a felperes 2005. szeptember 19-i esedékességgel 7.399.750,- Ft díjról küldött számlát az alperesnek, melyben a tanulmányterv díját, valamint az építési engedélyes terv díjának 70 %-át érvényesítette.

A felperes keresetében 7.399.750,- Ft tervezési díj és ennek 2005. szeptember 20. napjától járó, a szerződésben meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes nem vitatta, hogy a tanulmányterv, valamint az építési engedélyezési terv elkészült. Beszámítási kifogásában azonban arra hivatkozott, hogy a felperes szolgáltatása alkalmatlan, a kiviteli terv, illetve a költségvetés nélkül ugyanis nem tudott részt venni a ROP 1.2 pályázaton. A felperes késedelmes teljesítése miatt kártérítési igényrel élt, egyben érvényesítette a szerződésben kikötött kötbért.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 7.399.750,- Ft-ot és ennek 2005. szeptember 20. napjától járó kamatait. Az alperes beszámítási kifogását elutasította. Ebben a körben kifejtette, hogy a kártérítésre és a kötbérfizetésre irányuló igény egyaránt a felperes felróhatóságát feltételezi, a felperes azonban a felróható késedelem alól kimentette magát. Az alperes ugyanis a szerződés létrejöttkor konkrét elképzelésekkel nem rendelkezett, a később közölt elképzeléseit pedig állandó jelleggel változtatgatta, ezzel jelentős nehézséget okozott már a tervezési program összeállítása is. Az előbbieket mellett nem igazolta az alperes azt sem, hogy rendelkezett kellő mértékű önerővel a beruházáshoz, illetve az általa hivatkozott pályázaton való szerepléshez. Az alperes ügyvezetője a beruházás összköltségét mintegy 500 millió Ft-ra becsülte. **(tanú neve)** tanúvallomása alapján megállapítható, hogy a pályázaton való sikeres szereplés feltétele legalább 50 % önrész biztosítása volt. Miután a tanúnak kellett volna segítséget nyújtani az alperesnek ahhoz, hogy hitelt igényeljen, a gyorsan változó koncepció mellett a tervezési munkákat hátráltatta az is, hogy az alperes nagy valószínűséggel elegendő önrésszel nem rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes élt fellebbezéssel, kérte annak megváltoztatását és a kereset elutasítását. Álláspontja szerint a felperes szolgáltatása alkalmatlan, mivel azt egy pályázat során nem lehet felhasználni. Vitatta azt az ítéleti megállapítást, hogy a szerződés létrejöttkor konkrét elképzelésekkel nem rendelkezett. Ezzel szemben az történt, hogy már a szerződéskötés előtt tárgyaltak a felperessel, a tervező ismerte az alperesi koncepciót, a tervezést viszont későn kezdte meg, ez volt a tényleges oka annak, hogy 2005. augusztus 31-ig a pályázatot nem nyújthatta be.

Az alperes fellebbezése **alaptalan**.

Az építési vállalkozási szerződések esetében főszabály a szolgáltatás (jogi) oszthatatlansága, vagyis ha a felek a szerződésben a munka egyes részeinek átadás-átvételében nem állapodnak meg, a vállalkozó a szerződést csak a felvállalt munkák teljeskörű befejezése, azok megrendelő részére történő átadásával teljesítheti. A Ptk. 397. § (1) bekezdése értelmében pedig a teljes vállalkozói díja is csak a teljesítéskor esedékes. A perbeli esetben azonban a felek a tervezési szerződésben, annak mellékletében részteljesítést írtak elő az egyes tervek elkészítésére, külön-külön meghatározták az

egyes tervek után járó vállalkozói díjat is. A szerződés 8. pontja értelmében az építési engedély megadása után a felperes igényt tarthatott a tanulmányterv díjára, továbbá az építési engedélyezési terv után járó díj 70 %-ára.

A tanulmányterv és az építési engedélyezési terv egyaránt nem vitásan elkészült, ezeket a felperes az alperesnek átadta, illetőleg utóbbi alapján az építési engedélyezési eljárást is megindította. Azt az alperes sem vitatta, hogy a tervezési szerződés a tanulmányterv és az építési engedélyezési terv elkészítésével teljesült, ezzel a tervező jogosulttá vált az általa számlázott vállalkozói díjra.

Beszámítási kifogásában arra hivatkozott, hogy a kiviteli terv elkészítésének hiánya miatt, egész pontosan az ennek részét képező költségvetés nélkül a tervrészletek pályázat benyújtására nem alkalmasak. Tény, hogy a megrendelő szerződési igényének teljeskörű kielégítéséhez a kiviteli terv elkészítése is hozzátartozott, ilyen kiviteli tervet a felperes nem készített, erre alapítva a költségvetés elkészítése sem volt lehetséges. Ugyanakkor nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a tényt, hogy a peres felek 2005. augusztus 9. napján megállapodtak abban, hogy a kiviteli terv készítését „nem indítják”, várnak a pályázat elbírálásáig. Ezen megállapodás tényét a felperes 2005. augusztus 10-i levele igazolja, melyben foglaltakat az alperes a perben sem cáfolta. Az alperes a per időtartama alatt, 2006. májusában kifogásolta, hogy a felperes nem készítette el a kiviteli tervet, ezt a mulasztást a felperes azzal indokolta, hogy az alperes nem egyenlítette ki a tanulmányterv, illetve az építési engedélyezési terv vonatkozásában kiállított számláit. A Ptk. 281. § (2) bekezdés a) pontja értelmében az a szerződő fél, akinek a teljesítéssel elől kell járnia, a szolgáltatást - biztosíték hiányában - megtagadhatja, ha a szolgáltatást részletekben kell teljesíteni, és a másik fél saját szolgáltatásával időközben késedelembe esett, mindaddig, amíg a késedelem tart. A felhívott törvényhely alapján a perbeli esetben megállapítható, hogy a felperes jogszerűen tagadta meg a kiviteli terv elkészítését, figyelemmel arra, hogy a tanulmányterv és az építési engedélyes terv után őt megillető részteljesítés nyomán kiállított számláit az alperes nem egyenlítette ki, ennél fogva az alperes elsődleges beszámítási kifogása alaptalan.

Az alperes másodlagos kifogásában a kötelezett késedelemre alapítva a felperessel szemben egyrészt kártérítési, másrészt kötbérigényt érvényesített. Tényszerűen fennáll a kötelezett késedelme, ugyanis a szerződésben írt időpontokat tekintve objektíve késedelmesen teljesítette a szerződést, a felperes részéről nem a szerződésben megjelölt határidőig, hanem azt követően történt meg az engedélyezési eljárás megindítása.

Helyesen állapította meg ugyanakkor az elsőfokú bíróság, hogy mind a kártérítés, mind pedig a kötbér felróhatósági alapú. A kötbérfizetési kötelezettséget vállaló tervező is kimentheti magát a késedelem felróhatósága alól annak bizonyításával, hogy a határidőben való teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a késedelmet nem az ő érdekkörébe tartozó okok, körülmények idézték elő. A felperes hitelt érdemlő módon bizonyította, hogy nem az ő érdekkörébe tartozó okokból állt elő a késedelem.

Gf.I.30.108/2007/6.szám

Az egyes tervek elkészítésére, az engedélyezési eljárás kezdeményezésére szabott határidők betartása a felperes számára önhibáján kívül nem volt lehetséges. Az alperes a Tervezési Programban úgy nyilatkozott, hogy a tervre az INTERREG pályázaton való

induláshoz van szüksége, később mégis a ROP 1.2. pályázaton való indulás mellett döntött, és a tervek ezen utóbbi pályázati célnak megfelelő módosítását, aktualizálását kérte. Nem vázolt a megrendelő a felperes számára egyértelmű, határozott, pontos koncepciót a tervezett létesítmény hasznosítását illetően, az épület funkciója is sokáig kérdéses volt. Nem róható a felperes terhére az sem, hogy az alperes több alkalommal módosította a tervezési részleteket érintő elképzeléseit, melyek következtében a tervező állandó tervmódosításokra kényszerült. Végül a felperes érdekkörén kívül eső oknak minősült az is, hogy a P... Bt. tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése csak 2005. augusztus 25. napján történt meg, az építési engedélyezési eljárás megindítása - a hatósági előírások folytán - ezt követően volt lehetséges.

Megjegyzi az ítélőtábla, a felperes késedelem alóli kimentése szempontjából nem annak volt jelentősége, hogy a kimentő okok tekintetében az alperes - a megrendelő - mulasztott vagy sem, a tervező felróhatóság alóli kimentését ugyanis a megrendelőtől független, vagy a megrendelő érdekkörébe tartozó, de neki sem felróható okok egyaránt eredményezhették.

Az alperes a kártérítési felelősség egyéb feltételeit sem bizonyította. Nincs bizonyítva, hogy a ROP 1.2. pályázaton való részvétel esetén az alperes valóban jelentős támogatáshoz jutott volna. Nem igazolta az alperes azt sem, hogy rendelkezett a pályázaton való részvételhez szükséges 50-70 % önrésszel, ezzel szemben az alperesi ügyvezető a per során úgy nyilatkozott, hogy a cég legfeljebb 25 % önrésszel számolhatott. Az okozati összefüggés hiányát igazolja a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség 28. szám alatti tájékoztatása is, amely szerint a 292 pályázatból kevesebb, mint 80 pályázat kapott csak támogatást, illetve lehetőséget a szerződéskötés előkészítésére, a pályázók által biztosítandó saját forrás minimális aránya pedig 50 % volt.

A fentiek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés, Pp. 254. § (3) bekezdés alapján - lényegében helyes indokai szerint - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes másodfokú eljárási költségeit, az ügyvédi munkadíj összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont, illetve (5) bekezdés alapján állapította meg.

Az illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesülő alperes alaptalan fellebbezés folytán köteles megfizetni az állam javára - külön felhívásra - a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) és (3) bekezdés).

Szeged, 2007. május hó 11. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Mányoki Zsolt sk.
előadó bíró

Szűts Károlyné dr.sk.
táblabíró