

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 Bajcsi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd) által képviselt **I.rendű felperes neve(címe)** I. rendű, Bajcsi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd) által képviselt **II.rendű felperes neve(címe)** II. rendű felperesnek - dr. Babay Ákos ügyvéd által képviselt **alperes neve, címe** alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2009. november 6. napján kelt 16.P.22.011/2007/40. számú ítélete ellen a felperes által 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 187.500 (Egyszáznyolcvanhétezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

A másodfokú eljárás során felmerült 739.900 (Hétszázharminckilencezer-kilencszáz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az állam terhéen marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az I. és II. rendű felperesek, mint megrendelők és az alperes, mint vállalkozó között 2003. március 11. napján vállalkozási szerződés jött létre. Az alperes vállalta a felperesek **1. számú** ingatlanán a felperesek által rendelkezésre bocsátott építési engedélyezési tervben szereplő lakóépület felépítését 20.000.000 Ft + ÁFA, azaz összesen 25.000.000 Ft vállalkozói díj ellenében. Az alperes az építési kivitelezési munkákat 2003. márciusától 2004. januárjáig folytatta. Az alperes a felek közötti elszámolási vitára tekintettel a lakóépület bejárati ajtaja előtti lépcsőt és a terasz burkolásának munkálatait nem

végezte el. Az alperes által teljesített építési kivitelezési munkák részben hibásak voltak. Az alperes által elkövetett kivitelezési hiányosságok és el nem végzett munkák az ingatlanforgalmi értékét 1.569.000 Ft-tal csökkentették.

A felperesek 2004. február 1. napjáig több részletben, összesen 20.600.000 Ft-ot fizettek meg az alperesnek, illetve 300.000 Ft értékben viseltek anyagköltséget.

Az I. és II. rendű felperesek módosított kereseti kérelmükben hibás teljesítéssel okozott kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Ennek keretében 10.000.000 Ft és járulékai megtérítését kérték. Állították, hogy a valóságos vállalkozói díj 22.500.000 Ft volt, az e fölötti díjazás vonatkozásában a felek színlelték a szerződést. Kártérítési igényük jogalapjául arra hivatkoztak, hogy amennyiben az alperes első osztályú munkavégzést teljesített volna, úgy a felperesek legalább 30.000.000 Ft forgalmi értékű ingatlan tulajdonosaivá váltak volna. Miután ingatlanukat csupán 15.000.000 Ft-ért tudták értékesíteni, így 15.000.000 Ft káruk keletkezett, melyből a perben 10.000.000 Ft-ot kívántak érvényesíteni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlan forgalmi értékét és tényleges eladási árát a peres feleken kívül álló piaci viszonyok alakították ki, amelyre az alperes magatartásának semmilyen hatása nem volt, így a hibás teljesítés nem hozható összefüggésbe azzal, hogy ténylegesen milyen áron került eladásra a felperesek ingatlana. Állította, hogy a vállalkozói díj 20.000.000 Ft + ÁFA összeg volt. Azt elismerte, hogy a lépcső és terasz befejező munkálatai elmaradtak, ezért vállalkozói díjigénye 500.000 Ft-tal csökkentendő, továbbá az alperes felé még esedékes vállalkozói díjba beszámítandó az alperes által hibásan teljesített munkákkal okozott 1.569.000 Ft-os értékcsökkenés, így viszontkeresettel kérte a felpereseket egyetemlegesen 2.666.000 Ft vállalkozói díjhátralék és járulékai megfizetésére kötelezni.

A felperesek a viszontkereseti kérelem elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott ítéletével a felperesek keresetét elutasította és kötelezte egyetemlegesen a felpereseket 2.331.000 Ft és járulékai, valamint perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a viszonkeresetet is elutasította. Aggálytalan és a felperesi észrevételekre is részletesen reagáló, perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján megállapította, hogy az alperes által elkövetett kivitelezési hiányosságok és el nem végzett munkafolyamatok a perbeli ingatlan forgalmi értékét 1.569.000 Ft-tal csökkentették. Elutasította a felperesek azon bizonyítási kérelmét, hogy együttesen hallgassa meg a bíróság a korábban eljárt **szakértő 1.** igazságügyi szakértőt és a felperesek által felkért **szakértő 2.** igazságügyi szakértőt, figyelemmel arra, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke vonatkozásában új szakértő került kirendelésre, aki aggálytalan szakvéleményt adott. **Szakértő 2.** nyilatkoztatását abban a körben is szükségtelennek ítélte, hogy a felperesek miért döntöttek amellett, hogy az ingatlanukat értékesítik, ugyanis e kérdésnek az ügy eldöntése szempontjából relevanciája nincsen. A felmerült bizonyítékok mérlegelése alapján megállapította, hogy a peres felek közötti

szerződésben kikötött vállalkozói díj 20.000.000 Ft + ÁFA, azaz összesen 25.000.000 Ft volt, e körben nyomatékos jelentősége volt a peres felek közötti írásbeli vállalkozási szerződésben foglaltaknak. Nyomatékosan mutatott rá arra, hogy az írásba foglalt szerződés tartalmával szemben a felperesi, ÁFA csökkentésére tett előadás bizonyítatlan maradt, ezért a felperesi, okiratba foglaltösszegektől eltérő előadásra tényállás nem alapítható. Az **bank** felé előterjesztett költségösszesítők szerződésmódosításnak nem felelnek meg, különös figyelemmel arra is, hogy e költségösszesítőkből szereplő adatok nem felelnek meg a felperesek szerződésmódosításra vonatkozó előadásának. A felperesek színlelésre vonatkozó előadásával összefüggésben nyomatékosan értékelte azt a körülményt is, hogy amikor eredetileg a hibás teljesítés miatti igényükkel bírósághoz fordultak, akkor még maguk is 25.000.000 Ft-os vállalkozói díjat állítottak, és csupán a per tartama alatt változtatták meg a vállalkozói díjösszegeire vonatkozó előadásukat. A kikötött vállalkozói díjból a felperesek 20.300.000 Ft-ot megfizettek az alperesnek, és az alperes helyett viseltek 300.000 Ft anyagköltséget is, így a teljesítésük összesen 20.600.000 Ft. A fennmaradó vállalkozói díjhátralék 4.400.000 Ft, amely csökkentendő az elmaradt munkák alperes által elismert 500.000 Ft-os összegével. Az így kielégítetlen 3.900.000 Ft-os vállalkozói díjjal szemben az alperes köteles az ingatlan hibás teljesítése miatti forgalmi értékcsökkenésre tekintettel 1.569.000 Ft megfizetésére, amelyet a vállalkozói díjhátralékba jogosult beszámítani, így az alperes viszontkeresete 2.331.000 Ft vonatkozásában alapos.

Az elsőfokú ítélettel szemben az I. és II. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és az alperes kereseti kérelmük szerinti marasztalását, a viszontkereseti kérelem teljeskörű elutasítását. Arra hivatkoztak, hogy a szerződés színlelttsége vonatkozásában az elsőfokú bíróság téves tényállást állapított meg. A rendelkezésre álló adatok alapján bizonyítottan megállapítható, hogy a vállalkozási díj valójában összesen 22.500.000 Ft volt. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a jótállási igényre alapított keresetet megalapozatlannak minősítette, holott később a viszontkereset elbírálásánál beszámított a hibás teljesítés miatt 1.569.000 Ft-ot. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság a kárösszegeinek megállapításánál tévedett. **Szakértő 3.** igazságügyi szakértő szakvéleményét aggálytalannak elfogadni nem lehet, ugyanis hibátlan teljesítés esetén a felperesi ingatlan körülbelül 30.000.000 Ft értékben lett volna értékesíthető. A szakvélemény elfogadhatatlan, mert az összehasonlításra felhozott ingatlanok az összehasonlításhoz szükséges adatokkal nem rendelkeztek, illetve az, hogy az ingatlan csendes környéken és a szokásosnál jóval nagyobb telken fekszik, melynek jó a megközelíthetősége, akkor is értékemelő tényező, ha kaphatók beépítésre alkalmas telkek a közelben. A felperesek kára akkor is kimutatható, ha a költségeiket vesszük figyelembe. A 15.000.000 Ft-os eladási ár tartalmaz olyan vagyoni elemeket is, amely nem az alperesi vállalkozási szerződés eredménye.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **alaptalan.**

A másodfokú bíróságnak kizárólag a fellebbezéssel érintett kérdésekben és a fellebbezés tükrében kellett állást foglalnia a felperesek keresetéről és az alperes viszontkeresetének fellebbezéssel érintett részéről. Hangsúlyos elem volt a felperesi fellebbezésben, hogy helytállóan állapította-e meg az elsőfokú bíróság a peres felek közötti szerződésben kikötött vállalkozói díjat. A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság e körben a felmerült bizonyítékokat helyesen mérlegelte, logikus és okszerű következtetéssel jutott arra a megállapításra, hogy a felperesek az írásba foglalt kikötött vállalkozói díj összegszerűségéhez képest nem tudták bizonyítani azt a - per során megváltoztatott - tényállításukat, hogy a valóságos vállalkozói díj 25.000.000 Ft-nál kevesebb volt. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a felperesek e tárgykörben tett eltérő nyilatkozatait, továbbá indokoltan tulajdonított döntő jelentőséget az írásba foglalt szerződés tartalmának. A felperesi fellebbezésben érintett, **bank**-hoz benyújtott költségösszesítők, illetve alperesi számlázás adatait mérlegelte az elsőfokú bíróság, és ezen bizonyítékok helyes mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az okirattal szemben a felperesek nem bizonyították, hogy 10.000.000 Ft ÁFA-mentes és számla nélkül nyújtott szolgáltatás kikötésében állapodtak meg, vagy ez irányú szerződésmódosítás a vállalkozási szerződés aláírását követően bekövetkezett volna. A helyes mérlegeléssel megállapított vállalkozói díj összegszerűség mellett nyilvánvalóan megalapozatlan a felperesek szerződés „színleltségére” vonatkozó előadása. Ez utóbbival kapcsolatosan megjegyzendő, hogy valójában a felperesi hivatkozás tényleges színleltségre vonatkozó hivatkozásnak egyebekben sem tekinthető, ugyanis bár jogilag e kategóriát használták nyilatkozataik megtételénél, azonban ténylegesen a felperesek nem azt állították, hogy a peres felek között vállalkozási szerződés nem jött létre az egyik lényeges szerződési elem, a díj kikötésének színlelése miatt, hanem - ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen kezelte - állításuk ténylegesen tartalma az volt, hogy az okiratban foglalt díjkikötéshez képest eltérő vállalkozói díjban állapodtak meg. Ezt a tényleges felperesi hivatkozást azonban a fentebb kifejtettek szerint bizonyítottnak elfogadni nem lehet, az elsőfokú bíróság mind a felmerült bizonyítékok mérlegelése, mind pedig a „színleltségre” történő hivatkozás megalapozatlansága körében kellő indokát adta az ítéletben kifejtett jogi álláspontjának.

A felperesek a megismételt eljárás során kereseti kérelmüket lényegesen módosították. A módosított kereseti kérelem tükrében a perben nem annak a kérdésnek volt relevanciája, hogy a felperesek ráfordításaikhoz, illetve az elvárt forgalmi értékhez képest mennyiért értékesítették az ingatlant, hanem annak, hogy az alperes szerződéses magatartása (hibás teljesítés, részbeni nem teljesítés) az ingatlan forgalmi értékét hogyan befolyásolta. A felperesek kártérítési igényük jogalapját hibás teljesítéssel okozati összefüggésben felmerült kárra vezették vissza, így a módosított kereseti kérelem szerint a bíróságnak azt volt szükséges vizsgálnia, hogy a hibás és nem teljeskörű alperesi teljesítéssel okozati összefüggésben az eladásra került ingatlan forgalmi értéke milyen mértékben csökkent. E szakkérdés az eljárás korábbi szakában - az eltérő kereseti kérelemre tekintettel - nem merült fel,

így helyesen döntött az elsőfokú bíróság ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről, mint ahogyan a kereseti kérelem módosítása folytán okafogyottá és szükségtelenné vált a

korábban eljár, műszaki kérdésekben kompetens szakértő és magánszakértő véleményének ütköztetése is. Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény valamennyi, a felperesi fellebbezésben érintett kérdéssel foglalkozott, az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőket részletesen számba vette, a forgalmi érték meghatározásához az összehasonlító adatokat értékelte. A szakértői véleménynek a perben érintett ingatlanra kell vonatkoznia, annak nem eleme más, összehasonlítás alapjául figyelembe vett ingatlanok adatainak részletes leírása. Így az összehasonlító adatok megfelelő felhasználásával, kellő szakmai mélységgel készült a szakvélemény. Sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésben olyan tényállítást a felperesek nem tudtak tenni, ami az elsőfokú bíróság által is aggálytalannak elfogadott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt kétségesse, aggályossá tenné, így önmagában azon okból kifolyólag, hogy a felperesek a szakvélemény végső megállapításával, az értékcsökkenés mértékével nem értenek egyet, még nem teszi a szakvélemény alapján hozott elsőfokú ítéletet megalapozatlanná.

A másodfokú bíróság nyomatékosan rámutat arra, hogy egy ingatlan építési-bekerülési költségei soha nem azonosak az adott ingatlan forgalmi értékével. Ezért irreleváns a fellebbezés elbírálása szempontjából, hogy a felperesek milyen költségárfordításokat tettek a perbeli ingatlanra. Nyomatékosan értékelendő továbbá az is, hogy a módosított felperesi kereseti kérelem további hivatkozása nem az alperes magatartásával áll okozati összefüggésben, hiszen a hibás teljesítéssel összefüggő értékcsökkenésen kívül az a tényező, hogy egy ingatlan adott időpontban milyen értéken értékesíthető a piacon, azaz a ráfordításoktól, bekerülési költségtől függetlenül mennyi annak a reális piaci értéke, semmilyen összefüggésben nem áll az ingatlant építő vállalkozó szerződésszerű vagy szerződésszegő magatartásával. A nem szerződésszerű magatartással okozati összefüggésben felmerült és a fentiek szerint ingatlanforgalmi szakértő által megállapított értékcsökkenésen kívül, így a felperesek további állított kárukat az alperesre nem háríthatják át. Az ingatlanpiaci aktuális forgalmi viszonyok, kereslet-kínálat és ennek piacra gyakorolt hatása ugyanis a peres felek közötti szerződéses jogviszonyon kívüli, és az alperes hibás teljesítéssel összefüggő magatartásán túli olyan elem, ami alperesi kártérítő felelősség alapja nem lehet. Az a fellebbezési hivatkozás egyértelműen téves, hogy az elsőfokú bíróság a hibás teljesítést ne állapította volna meg. Maga az alperes is elismerte, hogy a kivitelezési hibák 1.569.000 Ft-tal csökkentették az ingatlan forgalmi értékét, és elismert még az el nem végzett munkák miatt további 500.000 Ft-os díjcsökkentést is. E tételek a felperesek által még fizetendő vállalkozói díjhátralékból levonásra kerültek, így a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben álló és el nem végzett munkák miatti igények beszámítás útján történő elszámolása teljes körűen megtörtént.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta. Az I. és II. rendű felperesek a másodfokú

eljárásban is pervesztesek lettek, ezért a Pp. 78. § /1/ bekezdése és 82. § /1/ bekezdése alapján perköltség egyetemleges megfizetésére kötelesek, melynek összege áll az alperes jogi képviselővel kapcsolatosan felmerült és az ítéletábra által a 32/2003. (VIII. 22.) IM számú rendelet 3. § /2/ bekezdés a./ és b./ pontja, /5/ és /6/ bekezdése, valamint 4/A. § /1/ bekezdése alapján a fellebbezés pertárgyértékére, valamint az alperesi jogi képviselő

másodfokú eljárásban kifejtett munkájára is figyelemmel megállapított, 150.000 Ft + 25 % ÁFA összegű ügyvédi munkadíjból. Az I. és II. rendű felperesek személyes költségmentességére tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM számú rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a alapján a fellebbezéssel összefüggésben felmerült le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Szeged, 2010. június 14. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró