

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd által képviselt I.r., II.r., mindketten: szám alatti lakos felpereseknek a dr. Babay Ákos ügyvéd által képviselt szám székhelyű alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon 16.P.22.011/2007. szám alatt folyt, és a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.229/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Megállapítja, hogy a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2003. március 11-én kötött vállalkozási szerződéssel elvállalta a felperesek ... zárt kert hrsz-ú ingatlanán a rendelkezésére bocsátott építési engedélyezési tervben szereplő lakóépület felépítését. Az alperes az építési munkálatokat 2003. márciusától 2004. januárjáig folytatta. Az alperes a lakóépület bejárati ajtaja előtti lépcső és a terasz burkolásának munkálatait nem végezte el. Az alperes által teljesített munkák részben hibásak voltak. A felperesek 2004. február 1-ig több részletben összesen 20.600.000 forintot fizettek meg az alperesnek, illetve 300.000 forint értékben anyagot vásároltak.

A felperesek módosított keresetükben hibás teljesítéssel okozott kár megtérítése címén 10.000.000 forint és járulékai megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Arra hivatkoztak, hogy az alperessel kötött vállalkozási szerződésben a vállalkozói díj 22.500.000 forint volt, míg az e fölötti díjazás vonatkozásában színlelték a szerződést. Előadták, hogy amennyiben az alperes I. osztályú munkát végzett volna, úgy legalább 30.000.000 forint értékű ingatlan tulajdonosaivá váltak volna. Miután az ingatlanukat csupán 15.000.000 forintért tudták értékesíteni, 15.000.000 forint káruk keletkezett, amelyből az alperest 10.000.000 forint megtérítésére kérték kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a vállalkozói díj 20.000.000 forint + ÁFA összeg volt. Azt elismerte, hogy a lépcső és terasz befejező munkálatai elmaradtak, ezért a vállalkozói díjigénye 500.000 forinttal csökkentendő, továbbá a hibás teljesítése folytán a felperesek által fizetendő vállalkozói díjba beszámítandó 1.569.000 forint értékcsökkenés, ezért viszontkeresettel 2.666.000 forint vállalkozói díjhátralék és járulékai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni a felpereseket, akik a viszontkereset elutasítását kérték.

A bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította, és egyetemlegesen kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg az alperes részére 2.331.000 forintot és járulékait. A bíróság megállapította, hogy a felek vállalkozási szerződésében kikötött vállalkozói díj 20.000.000 forint + ÁFA, azaz összesen 25.000.000 forint volt. A bíróság a felperesek színlelésre vonatkozó előadását alaptalannak ítélte. A bíróság számításai szerint a felperesek 20.300.000 forintot megfizettek az alperesnek, és az alperes helyett viseltek 300.000 forint anyagköltséget is, így a teljesítésük összesen 20.600.000 forint. A fennmaradó vállalkozói díjhátralék 4.400.000 forintos összegét csökkentette az alperes által elismert 500.000 forinttal, és a meg nem fizetett vállalkozói díj összegét 3.900.000 forintban határozta meg.

A bíróság ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az alperes hibás teljesítése miatti forgalmi értékcsökkenést 1.569.000 forintban állapította meg. Ezt az összeget beszámította a felpereseket terhelő 3.900.000 forint díjhátralékba, és a különbözet - 2.331.000 forint - megfizetésére kötelezte a felpereseket az alperes részére.

A jogerős ítélet ellen a felperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az alperes viszontkeresetének elutasítását, az alperes kereseti kérelmük szerinti marasztalását kérték. A Pp. 221. § (1) bekezdésének és a Ptk. 248. §-ának megsértésére hivatkoztak. Vitatták a bíróság által megállapított tényállást.

Érvelésük értelmében jogszabályt sértve állapította meg a bíróság, hogy a vállalkozói díj összege 25.000.000 forint volt. Fenntartották azon előadásukat miszerint 22.500.000 forintért vállalta az alperes a kivitelezést. Sérelmezték, hogy a kerítés elkészítésének hiányát a bíróság nem értékelte az alperes terhére.

Szerintük a jogerős ítélet nem ad választ arra, miként érhet egy 25.000.000 forintos ingatlanberuházás egy fejlődő településen csak 16.000.000 forint körüli összeget. Arra hivatkoztak, hogy a bíróság megalapozatlan ítéletet hozott, mivel nem tisztázta, hogy az

összehasonlító ingatlanforgalmi adatok között volt-e hasonló minőségű, teleknagyságú, méretű, újonnan épített lakóház, és nem került sor az általuk hivatkozott ellentmondások feloldására sem. Sérelmezték, hogy a bíróság aggálytalannak ítélte azon ingatlanforgalmi szakértői véleményt, amely a perbeli ingatlan értékét mindössze 1.569.000 forinttal csökkentette. Szerintük a bíróság az ingatlan forgalmi értékét jelentősen csökkentő körülményeket nem megfelelően vette figyelembe.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A felek a 2003. március 11-én kelt vállalkozási szerződésben a vállalkozói díjat 20.000.000 forint + ÁFA összegben határozták meg. Az I.r. felperes a ... sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan előadta, hogy „a vállalási díj 20.000.000 forint + ÁFA volt”. A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy a felperesek az írásba foglalt vállalkozási szerződéssel, mint okirati bizonyítékkal szemben nem bizonyították azon előadásukat, miszerint a vállalkozói díj csupán 22.500.000 forint volt.

Az alperes tagadásával szemben a felperesek nem bizonyították azt sem, hogy az alperest terhelte a kerítés megépítésének kötelezettsége is. Az alperes az írásba foglalt vállalkozási szerződésben a „lakóház engedélyezési terven szereplő lakóépületének” megépítését vállalta. A terv a kerítést nem tartalmazza. Az okirati bizonyítékokra figyelemmel a bíróság a kerítés megépítésének elmaradását jogszabálysértés nélkül hagyta figyelmen kívül a felek közötti elszámolás során.

A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségének eleget téve a szükséges mértékben megindokolta, hogy miért ítélte aggálytalannak K. J. ingatlanforgalmi szakvéleményét. A felek az ingatlanforgalmi szakértő véleményét megismerhették, azzal kapcsolatban észrevételeiket előterjeszthették. A szakértő a felperesek észrevételeire ... sorszámú beadványában írásban nyilatkozott, majd a 2009. október 30-án megtartott tárgyaláson a bíróság és a felperesek képviselőinek kérdésére válaszolt. A bíróság az aggálytalan szakértői véleményt jogszabálysértés nélkül fogadta el ítélethozatala alapjául.

Alaptalanul hivatkoztak a felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a Ptk. 248. §-ának megsértésére is, mivel a bíróság az alperes hibás teljesítését megállapította, és miután az alperes a

felelősség alól nem tudta magát kimenteni, az alperest megillető vállalkozói díj összegét a felperesek által jogszerűen igényelhető 1.569.000 forinttal csökkentette is. A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként az aggálytalan szakértői vélemény alapján jogszabálysértés nélkül állapította meg a tényállást, és az alperest megillető vállalkozói díj összegét. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok eltérő értékelésének (az ún. felülmérlegelésnek) pedig nincs helye (BH 1999.44.).

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a folytán a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli. Miután az alperes részéről a felülvizsgálati eljárással kapcsolatban igazolható költség nem merült fel, erről nem kellett dönten.

Budapest, 2010. december 02.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró