

## **BDT2007. 1619.**

**I. Az építési (kivitelezési) szerződésben a vállalkozó nem valamilyen általános értelemben vett, hanem előre megtervezett építmény elkészítését vállalja. A vállalkozói kötelezettség műszaki tartalmát a szerződés részét képező tervdokumentáció határozza meg; a műszaki terv egyben a megrendelő utasítását is jelenti. Amennyiben utóbbi tervmódosításra, a terv kiegészítésére kerül sor, melynek következtében a vállalkozónak újabb munkarészeket is el kell végeznie, ez pótmegrendelésnek, elvégzésük pedig pótmunkának minősül.**

**II. A jogosult a hibás teljesítéssel okozott, a szolgáltatás hibájában álló kár megtérítése címén követelheti a szolgáltatás hibája miatt a dolog értékcsökkenésének, illetve a hiba ésszerű kijavíttatásával indokoltan felmerült vagy várható költségeinek pénzübeli megtérítését. Az épület tetőszerkezetének hibája miatt a kár összegének meghatározása körében ezért értékelni kell a kijavítás ésszerű, indokolt, várható költségvonzatát, a kijavítást követően fennmaradó, ennek ellenére bekövetkező értékcsökkenés mértékét (esztétikai, használati, forgalmi értékcsökkenés), továbbá a hiba miatt felmerülő, a kijavítás során várható használati korlátozásokat. Az értékcsökkenés címén megítélt kárösszeg végleges: az értékcsökkenés jogerős megítélését követően nincs arra mód, hogy a károsult - a kijavítás későbbi tényleges költségvonzatára hivatkozva - további igényeket érvényesítsen.<sup>1</sup>**

*Alkalmazott jogszabály: a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 310. §, 403. § (4) bek.*

A peres felek között 2000 szeptemberében vállalkozási szerződés jött létre, melyben az alperes a Zs.-i Idősek Otthona építési munkáinak kivitelezésére vállalkozott az átadott tervek alapján a pályázati kiírásban szereplő műszaki tartalommal. Az alperest megillető vállalkozói díjat a felek általánnyáron 138 945 000 Ft-ban határozták meg. A megállapodás értelmében a létesítmény I. osztályú minőségben, hiánymentesen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban valósul meg. Az írásba foglalt megállapodás szerint a munkaterület átadásának határideje 2000. szeptember 25-e, az építési munkák befejezése 2001. március 31-ig megtörténik. Az alperes vállalta, hogy késedelmes teljesítés esetén a késedelem minden napjára a szerződéses bruttó vállalási ár alapján számított 2% kötbért fizet.

Ténylegesen a munkaterület átadására 2000. november 28. napján került sor, ezért a téli időszak beállta előtt csak az alapozás készülhetett el. A 2001. július 11. napján felvett

---

<sup>1</sup> Megjelent: Bírósági Döntések Tára 2007/7-8/108.

jegyzőkönyvben a felek rögzítették, hogy a kötbérmentes kivitelezési határidő külső munkák esetén 2001. augusztus 30-ra, belső munkák esetében pedig 2001. augusztus 10-re módosul.

Az alperes 2001. július 6. napján átadta a pótmunkák tételes kidolgozásának összesítő jegyzékét, melyre a felperes műszaki ellenőre 2001. július 17. napján - építési naplóbejegyzés formájában - akként válaszolt, hogy a felsorolt munkák egy része olyan, amely a szerződés körébe esik, ami pedig nem szerepelt a vállalásban, arra a kivitelező tegyen ajánlatot. Zs. község képviselő-testülete 2001. július 23-án az alperestől átvett pótmunka jegyzékek ismeretében úgy határozott, hogy a felsorolt munkákra 2 057 045 Ft+áfa összegű pénzügyi fedezetet biztosít. A 2001. augusztus 21-én készült feljegyzésben az alperes jelezte, hogy aznap átadásra került a tűzvíz-tározó tartály elhelyezésére vonatkozó pótmunka ajánlata, ebben a kérdésben mielőbbi választ vár.

Az alperes a vállalkozási szerződést 2001. augusztus 31. napján teljesítette.

A képviselő-testület 2001. szeptember 6-án az alperes pótmunka végzésére szóló ajánlatát részben elfogadta és megbízta a polgármestert a kivitelezési szerződés megkötésével. Ez a szerződés 2001. szeptember 30-án létre is jött, eszerint az alperes elkészíti a külső tűzvíz-tározó műtárgy tartálybeépítési munkáit, a betegfürdő helyiség belső átalakítási munkáit és az ágytálmósó berendezés szükséges csatlakozási pontjainak módosított kiépítését, továbbá az ajtólapok átalakítási munkáit az 1. számú mellékletként csatolt költségvetések és műszaki tartalom szerint. Az alperes 4 764 050 Ft, valamint 4 683 586 Ft értékű pótmunkáról állított ki számlát a felperessel szemben, mindkettőhöz mellékelte az aláírt teljesítésigazolást. A pótmunka címén járó vállalkozói díjat a felperes az alperes részére kiegyenlítette.

Az alperes a tetőszerkezetet jelentős hibákkal készítette el. A tetőszerkezet anyagainak egy jelentős része (oszlopok 50%-a) osztályon kívüli minőségű, azaz tartószerkezetként nem beépíthető, ezeket, valamint a más jelentős torzulásokat szenvedett elemeket cserélni kell. A szakszerűtlenül, hibásan és hiányosan megépített csomópontok miatt a tető merevítése nem megfelelő sem hossz-, sem harántirányban, emiatt a túlzott és nem tervezett igénybevételekre a szelemenek károsodtak és torzultak, a tető szétcsúszott, a tetősíkok lehajlottak.

Az alperes az utófelülvizsgálati eljárás során megállapított hibák kijavítását megkezdte, ezt azonban a felperes leállította, mivel 2002. július 26. napján az Sz. Városi Bíróságnál előzetes bizonyítás elrendelését kérte. Ennek során V. J. készített építész szakértői véleményt, és a felsorolt hibákra figyelemmel megállapította, a kijavítás a hibás tetőszerkezet elbontása után a tető újrakészítése lehet. A bevont igazságügyi árszakértővel együttesen a javítás költségét 22 107 090 Ft-ra becsülte. Ezen felül a gépészeti javítási munkák becsült költsége 585 941 Ft, míg az elektromos munkák esetében 954 351 Ft.

A felperes felemelt keresetében 58 095 018 Ft és ennek 2001. szeptember 1. napjától járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Módosított keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 310. §-ában foglaltakra alapította, az alperes részéről elkövetett szerződésszegéssel, a hibás teljesítéssel okozati összefüggésben keletkezett kára megtérítésére tartott igényt. Közölte, megrendült a bizalma az alperesben, mivel alvállalkozókkal végeztette a perbeli munkát, jelentős hibákkal, ezért nem tart igényt arra, hogy az alperes végezze el a javítást. Ehelyett mással végezteti el a munkákat oly módon, ahogy azt a V. J. által készített szakértői vélemény tartalmazza. Hangsúlyozta, egy új épület esetében a megrendelő nem fogadhatja el a szétrepedezett oszlopokat, azokra 30-40 cm-enkénti acélpántok szerelését, ezek az oszlopok ugyanis így alkalmatlanok. Kérte annak értékelését, hogy az alperes nem készítette tetőfóliát, ennek pótlása is csak úgy lehetséges, ha a meglévő tetőszerkezetet elbontják. A méretbeli eltérések miatt sem tartja elképzelhetőnek a hiba más módon történő elhárítását, mint a tető teljes elbontásával és annak újraépítésével.

Állította, hogy az alperes pótmunkaként olyan tételeket számolt el, amelyek az eredeti vállalás részét képezték. Emiatt pótmunka címén 9 447 636 Ft díjban részesült, amely összeggel jogalap nélkül gazdagodott. A szerződés késedelmi kötbérré vonatkozó kikötése alapján 25 000 000 Ft-ot követelt. Ebben a körben arra hivatkozott, hogy a polgármester képviseleti jog hiányában tett 2001. július 11-én szerződési nyilatkozatot. Nem történt meg az alperes részéről a szerződés 2001. augusztus 31-ig történő teljesítése sem, figyelemmel arra, hogy a létesítmény a tűzivíz-tározó nélkül nem üzemelhetett, ez pedig még 2001. október 19-én sem volt a helyszínen.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, a megrendelő nem rendeltetésszerűen gyakorolta a szavatossági jogait, az egyéves utófelülvizsgálati eljárás során megállapított hibák kijavítása ugyanis megkezdődött, és jelenleg sem zárkózik el a hibák természetbeli kijavítása elől. A kereset azért is megalapozatlan, mert a hibás teljesítésből eredő szavatossági igények érvényesítésének sorrendjét a Ptk. meghatározza. A jogosult mindenekelőtt kijavításra vagy kicserélésre tarthat igényt, más szavatossági igénnyel csak akkor élhet, amennyiben a kijavítást a kötelezett nem vállalja.

Állította, hogy az általa végzett pótmunkák nem a tervekben előirányzott mennyiségek túlteljesítéséből adódtak. A pótmunkákról részletes költségvetést készített és azt megküldte a felperes képviselő-testületének. A tételes elismert munkákra vele a felperes szerződést kötött, majd a vállalkozói díjat kifizette. A kötbérigénnyel kapcsolatban kiemelte, a szerződés létrejöttékor a két hónapos csúszás jelentős volt, mert szeptember 25-i kezdés esetén december közepére tető alá hozhatta volna az épületet és téliesítve folytathatták volna a munkákat. A november végi kezdés miatt csak az alapozás készülhetett el és a téli hónapok kiestek. További akadályt jelentett a késedelmes tervszolgáltatás, a külső közművek késedelme és a konyhai rész módosítása.

Az elsőfokú bíróság ítéletével 13 954 210 Ft és ennek 2001. szeptember 1. napjától járó kamatai megfizetésére kötelezte az alperest, az ezt meghaladó keresetet elutasította. Az ítélet indoklásában kifejtette, hogy a felperes nem köteles elfogadni az alperes kijavításra tett ajánlatát, ugyanakkor nem tarthat igényt magasabb összegű kijavítási költségre, mintha ezt a munkát a vállalkozó végezné el. A GK 47. állásfoglalás II. pontja értelmében a hiba kijavításának várható költségét a felperes követelhetné annak ellenére, hogy a kijavítás még nem történt meg, az alperest a kijavítás előre látható, indokolt költségeiben kellett marasztalni. A kijavítás költségeit, valamint az ezt követően fennmaradó értékvesztés miatti kár összegét az elsőfokú bíróság a felülvéleményben foglaltak alapján határozta meg. A pótmunka tekintetében elfogadta az alperes álláspontját, ezért a vállalkozói díj visszafizetése iránti keresetet elutasította. Megállapította, hogy a polgármester a felperes törvényes képviselőjeként jogszerűen járt el 2001. július 11-én a szerződés módosítása során, az általa megtett nyilatkozat eredményeként módosult a befejezési határidő. Mivel 2001. augusztus 31. napján megtörtént az átadás, ezért kötbérfelelősséget megalapozó alperesi késedelem nem áll fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben mindkét fél fellebbezéssel élt.

A felperes az első fokú ítélet részbeni megváltoztatása mellett az alperes marasztalásának 58 095 018 Ft és járulékaira történő felemelését kérte. Hangsúlyozta, hogy az átalányáras szerződés esetén többletmunka nem számolható el, hiszen a műszakilag szükséges munkák fogalma valójában teljes kört ölel fel. A vállalkozó köteles megvalósítani a tervben szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkákat is, továbbá mindazokat a munkákat, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. Miután a tűzivíz-tározó nélkül az építmény nem lett volna működtethető, ez a rendeltetésszerű használatához hozzátartozik, így az ennek megvalósításával felmerült költségeket pótmunkadíj címén az alperes nem követelheti. A javítási költséggel összefüggésben azt emelte ki, hogy a felülvélemény az értékcsökkenés elszámolásával

együtt közel 14 000 000 Ft-ban határozta meg a javítási költséget, ezzel szemben a V. J.-féle szakvélemény a megfelelő minőségű javítás esetére 17 685 672 Ft-tal számol. A két összeg közötti különbség nem tekinthető eltűzottnak, ezzel összefüggésben külön kifogásolta az értékcsökkenés címén elszámolt 2 millió Ft-ot, mivel az értékcsökkenés ennél jóval nagyobb mértékű. Továbbra is igényt tartott a gépészeti és elektromos munkák kapcsán felmerülő költségekre.

A késedelem, valamint a késedelmi kötbér tekintetében fenntartotta az első fokú eljárás során előadottakat.

Az alperes fellebbezésében az első fokú ítélet részbeni megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte azzal, hogy az elismerten felmerült hibák kijavítását vállalta. A Ptk. 310. §-ára alapított kártérítési igény kapcsán a GK 41. állásfoglalásban írtak alkalmazását kérte. Kifogásolta, hogy a bíróság ítéletében becsült előleget állapított meg, amelynek későbbi felülvizsgálatát nem akadályozza meg az ítélet anyagi jogereje.

A felperes és az alperes fellebbezése egyaránt kisebb részben alapos, túlnyomó részben alaptalan.

1. A felperes a pótmunka ellenértékéért kifizetett 9 447 636 Ft visszakövetelése iránti igényét arra alapította, hogy az alperes a szerződésben kikötött átalánydíj ellenében teljes körű szolgáltatás nyújtását vállalta, ezért a rendeltetésszerű használatához szükséges és később megvalósult valamennyi munkát a szerződéses kötelezettsége átfogta. A felperes érvelésével szemben azonban a felek nem a Ptk. 401. §-a szerinti fővállalkozási szerződést kötöttek - a kiviteli tervek készítése sem tartozott az alperes szerződéses kötelezettségei körébe -, hanem közöttük generálkivitelezési szerződés jött létre. Az építési (kivitelezési) szerződésben a vállalkozó nem valamilyen általános értelemben vett, hanem előre megtervezett építmény elkészítését vállalja. A felek az ilyen szerződésekben a vállalkozó szolgáltatását műszaki tervre utalással határozzák meg. A tervdokumentációnak az a funkciója, hogy lerajzolja (tervrajz) és szövegesen is leírja (műszaki leírás) az építmény vagy más hasonló munkaeredmény megjelenését, külső és belső tulajdonságait és azt is, hogy a létesítményt szakmai szempontból hogyan kell megvalósítani, milyen technológiai lépéseket kell megtenni, milyen anyagokat kell beépíteni, stb. Amikor a felek a Ptk. 390. § (3) bekezdése értelmében a vállalkozó szolgáltatását műszaki, kiviteli tervekre utalással határozzák meg, ennek az a fő következménye, hogy a vállalkozói kötelezettség műszaki tartalmát - miként a perbeli esetben is - a szerződés részét képező terv határozza meg (szerződés 1/1. pont). A műszaki terv egyben a megrendelő utasítását is jelenti, amennyiben ez célszerűtlen vagy szakszerűtlen elemeket tartalmazna, a tervmegvizsgálási kötelezettségét teljesítve erre a vállalkozó a megrendelőt figyelmeztetni köteles [Ptk. 392. § (3) bek.]. A vállalkozó kivitelezési kötelezettsége tehát a generálkivitelezési szerződés alapján konkrét műszaki terv megvalósítására vonatkozik, a műszaki terv felismerhető hibája miatt elkövetett kivitelezési hibákért, az ezek miatt keletkező károkért pedig a kivitelező és a tervező a megrendelővel szemben egyetemlegesen felelős (GK 54. állásfoglalás II. pont). Amennyiben utóbbi tervmódosításra, a terv kiegészítésére kerül sor, melynek következtében a vállalkozónak újabb munkarészeket is el kell végeznie, ez pótmegrendelésnek, elvégzésük pedig pótmunkának minősül.

Ha a felek a vállalkozói díjat végleges jelleggel egy összegben, átalányáron határozzák meg, a szerződés teljesítése után a vállalkozó javára a kikötött vállalkozói díjon felül csak a tételesen bizonyított, igazolt pótmunkák ellenértéke számolható el. A számlázott vállalkozói díj - a szerződés módosításának minősülő pótmunkáktól eltekintve - a szerződésben kikötött díjjal egyezik meg, ezt az összeget az esetleg alacsonyabb költségekre hivatkozással a megrendelő nem csökkentheti, a vállalkozó pedig nem számíthatja hozzá az átalánydíjhoz az esetleges

többletmunkák költségvonzatát. A pótmunka a megrendelő által a szerződés megkötése után pótlólag elrendelt (megrendelt) munkákat, az újfajta megrendelői igényeket jelenti, amely gyakran termódosítás formájában jelenik meg. A pótmunka elrendelése lényegében a szerződés módosításának felel meg, amely - adott esetben ráutaló magatartással - kiterjed a szerződéses vállalkozói díj módosítására is. Ezzel szemben a többletmunka nem új vagy módosult megrendelői igény, hanem a tervdokumentáció valamely részében (tervrajz, műszaki leírás, a tervdokumentáció mellékletei) már eredetileg is szereplő, de a vállalkozói díj költségvetési számítása során nem, vagy nem kellő mértékben előirányzott munkatételt jelent, amely így utóbb költségtöbblettel jár. A Ptk. 403. § (4) bekezdés 2. fordulatában szereplő ún. műszaki szükségességből felmerülő munkákat a tervdokumentáció ugyan nem tartalmazza, de nem azért, mert a terv hibás vagy fogyatékos, vagy mert a kivitelező a terv megvizsgálásakor nem volt kellően gondos, hanem azért, mert a munka természetére folytán ezeket előre látni nem lehetett. A műszaki szükségességből felmerülő előre nem látható munkák kockázatát főszabályként a kivitelező viseli, ennek díját kivételesen akkor érvényesítheti, ha a munka felmerülésének kockázatával az eset körülményeire, a munka természetére, nagyságrendjére és költségvonzatára figyelemmel a díj meghatározásakor előzetesen kellő gondosság mellett nem számolhatott.

Átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén főszabály szerint a kivitelezőnek kell bizonyítania, hogy a megrendelő mely időpontokban, milyen jellegű pótmegrendeléseket adott és a pótmunkák után milyen összegű többlet vállalkozói díjra jogosult. A perbeli esetben azonban az történt, hogy az alperes a tervben nem szereplő pótmunkákat tételesen kigyűjtötte, a felpereshez benyújtotta, a megrendelő pedig a műszaki ellenőr véleménye alapján a 2001. július 23-i képviselő-testületi ülésen az ajánlatot részben visszautasította, több tételt érintően pedig elfogadta. Ezután 2001. szeptember 6-án az összes pótmunkajegyzéket felülvizsgálva - meghatározott összeg erejéig - úgy döntött, megrendeli a felsorolt pótmunkákat. A tűzvíz-tározó tartály elhelyezését, a fürdető helyiség átalakítási munkálatait érintően elfogadta az alperes árajánlatát és felhatalmazta a polgármestert a kivitelezési szerződés megkötésére. A szerződés megkötése után az elkészült munkák ellenértékét az alperes két számlája ellenében a felperes kiegyenlítette. Ilyen előzmények után azt kellett megállapítani, hogy a peres felek között a pótmunkák végzésére kiterjedő kifejezett szerződésmódosítás jött létre. A felperes elismerte a tartozását, azt kiegyenlítette, erre figyelemmel most már őt terhelte a bizonyítás a vonatkozásban, hogy tartozása nem, vagy nem ilyen összegben állt fenn, mert a felek által értékelt munkák valójában legfeljebb többletmunkának minősültek, és ezek után az alperes vállalkozói díjra nem volt jogosult. A felsorolt munkák jellege ezzel szemben azt erősíti, hogy az alperes a szerződésben nem szereplő műszaki tartalmat valósított meg, vagyis ténylegesen pótmunkákat végzett. A felperes csupán állította, hogy többletmunkák valósultak meg, részletes, tételes kigyűjtéssel azonban állítását nem tudta alátámasztani, ezért a jogalap nélküli gazdagodásra alapított keresete alaptalannak bizonyult.

2. Az írásba foglalt szerződés tartalma szerint a munkaterület átadásának időpontja 2000. szeptember 25. napja lett volna, ténylegesen azonban az átadás csak 2000. november 28-án történt meg. A megrendelő objektív szerződésszegése, az ún. közbenső intézkedés elmulasztása (GKT 65/1973. állásfoglalás) a 2001. március 31-i teljesítési határidő betartása szempontjából nem csupán két hónapos késedelem alóli kimentést alapozott meg. Mivel a jogosulti késedelem az építőipari tevékenység szempontjából leginkább hátrányos időszakot, a téli hónapok során történő munkavégzést akadályozta, helyesen érvelt az alperes azzal, hogy a 2000. szeptember 25-i kezdés esetén a tető alá hozott épületben, azt téliesítve folyamatosan dolgozhatott volna, ennek hiányában azonban - nem az alperesnek felróható okból - csak az alapozás készülhetett el, a téli hónapok gyakorlatilag kiestek, holott tél végére az egész létesítményt be kellett volna fejeznie. Ez

a körülmény az alperes késelemét a felperes erre vonatkozó elismerő nyilatkozata hiányában is mentené. A felperes részéről eljáró polgármester azonban 2001. július 11-én kifejezett nyilatkozattal elismerte, hogy az alperes addigi késeleme tőle független okok miatt állt elő és úgy nyilatkozott, hogy a kötbérmentes késelem helyesen 2001. augusztus 30-ig tart. A polgármester, mint a kivitelezési szerződés megkötésére meghatalmazott képviselő, jogszerűen járt el 2001 júliusában is a megrendelő nevében, mert a szerződéskötésre szóló meghatalmazása kiterjedt a szerződés módosítására is.

Miután 2001. augusztus 31-én a felvett és csatolt jegyzőkönyv szerint a felek között eredményes műszaki átadás-átvétel történt, az alperest felróható késelem nem terheli, ezért a felperes ez irányú keresete is megalapozatlan volt.

3. A hibás teljesítés ténye a perben érvényesített hibákkal, így különösen a tetőszerkezet műszaki állapotával kapcsolatosan - a kivitelezési eredetű hibaokok fennállta, a súlyos szerződésszegés - valamennyi, a perben beszerzett szakvélemény alapján igazolt. Az Igazságügyi Műszaki Szakértői Bizottság felülvéleménye az egyes hibaokokat, ezek jellegét, volumenét és jelentőségét illetően nyomatékmal V. J. szakértő véleményét emelte ki, mint a legjobban alátámasztott és indokolt szakvéleményt.

A felperes a hiba miatt nem természetbeni kijavítást, hanem pénzbeli marasztalást kért. A szerződéskötés idején irányadó Ptk. 306. § (1) bekezdése szerint a jogosult szabadon választhatta - minden kötöttség nélkül - a kijavítást vagy a díjleszállítást. Keresete szavatossági igényként tartalmilag - mivel pénzbeli marasztalást kért - a díjleszállításnak felelt meg. Ezen nem változtat az sem, hogy a mással történő kijavítás várható költsége a pénzkövetelés számítása során kiemelt, centrális szerepet kapott. A GK 47. állásfoglalás I. része szerint a díjleszállítás és kijavítási költség iránti igények ugyan nem azonosak, de a díjleszállítás ez utóbbit is magában foglalja, vagyis értékelni kell a díjleszállítás mértéke körében a kijavítás várható költségeit, a megrendelőt ért hátrányokat, kényelmetlenségeket, a használati, esztétikai, forgalmi értékre ható értékcsökkenést egyaránt. A GK 47. állásfoglalás II. része szerint a kijavítás költségei azt megelőzően is érvényesíthetők, hogy a jogosult ténylegesen a kijavítást elvégezte volna. Amennyiben a jogosult bizalma okkal megrendül a kivitelezőben, indokolt és nem visszaélészerű joggyakorlásnak minősül, ha a megrendelő nem kéri a természetbeni kijavítást, hanem az őt ért érdeksérelem elhárítására a pénzbeli marasztalást tartja megfelelőnek. A kritikán aluli kivitelezés a perbeli esetben a pénzbeli helyállást megfelelően indokolja.

Alaptalan az alperes fellebbezése azzal összefüggésben, hogy a felperes - akár szavatossági igényként - kötelezően elsősorban csak természetbeni kijavítást kérhet. A szavatossági jogok rendszerében ugyanis a kijavítás, kicserélés szavatossági igények elsődlegessége csak a Ptk. 2003. július 1. napjától hatályos szabályai szerint érvényesül. Valójában azonban a felperes módosított keresete szerint a Ptk. 310. §-a szerinti kártérítési igényt érvényesített, az alperes érdemi védekezését is a kártérítési igénnyel szemben terjesztette elő. Az alperes fellebbezési érvelésétől eltérően a Legfelsőbb Bíróság GK 41. állásfoglalása nem azt zárta ki, hogy a jogosult a szavatossági határidőn belül a szavatossággal azonos tartalmú kártérítési igényt érvényesítsen, hanem azt nem tette lehetővé, hogy a jogosult a mulasztása folytán elévült szavatossági igénnyel azonos tartalmú kártérítést terjesszen elő a kedvezőbb - 5 éves - határidő alatt. A perbeli esetben azonban nem ez történt, a felperes igényét határidőn belül előterjesztette, szabadon dönthetett arról, hogy az őt ért vagyoni érdeksérelem miatt szavatossági vagy kártérítési igényt érvényesít. Ezen túlmenően a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a 2006. május 22-i ülésén úgy foglalt állást, hogy - egyebek között - a GK 41. állásfoglalást nem kívánja alkalmazni (BH 2006/8.).

A jogosult a hibás teljesítéssel okozott, a szolgáltatás hibájában álló kár megtérítése címén követelheti a szolgáltatás hibája miatt a dolog értékcsökkenésének, illetve a hiba ésszerű

kijavíttatásával indokoltan felmerült vagy várható költségeinek pénzbeli megtérítését [Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 2/2004. (VI. 17.) kollégiumi ajánlása, BDT2004. 9.]. A károsult felperes a Ptk. 355. § (4) bekezdése értelmében teljes kártérítésre jogosult, ezen a címen a károkozó körülmény folytán a vagyonában beállott értékcsökkenést igényelheti, amely az őt ért vagyoni hátrány csökkentéséhez vagy kiküszöböléséhez szükséges. A kár összegét a megrendelő vagyoni érdeksérelmére figyelemmel kell meghatározni, értékelve ennek során a kijavítás ésszerű, indokolt, várható költségvonzatát, a kijavítást követően fennmaradó, ennek ellenére bekövetkező értékcsökkenés mértékét (esztétikai, használati, forgalmi értékbeli csökkent értékét), végül a hiba miatt felmerült, a kijavítás során fokozottan várható használati korlátozást.

A kár mértékét is vizsgáló igazságügyi felülvélemény szerint a tetőszerkezet teljes elbontásának és újrakészítésének előírása ugyan „túl szigorú”, ugyanakkor azt is megállapította, hogy a javítás nem azonos csupán a teherbíró állapot kialakításával, hanem az szükségképpen a nem megfelelő faanyagok, elemek kicserélésére is kiterjed. Arra helyesen hivatkozott az alperes, hogy a bíróság a kijavítás módját az ítéletében - jelen esetben sem - nem határozza meg (7/1973. GKT állásfoglalás), ugyanakkor azt kell szem előtt tartani, hogy a javítás olyan műszaki állapot előállítására irányuljon - olyan terjedelmű legyen -, mintha a kivitelezés már eredetileg is hibátlan, a szerződésben kikötött minőségi követelményeknek megfelelő - azaz szerződés szerű - lett volna. Ezt a követelményt fogalmazta meg a felülvélemény szerint is helytálló módon V. J. szakértő a felsorolt műszaki szempontok szerint. Nem a tetőszerkezet - teljes vagy részleges - elbontásának, azaz a kijavítás módjának volt a perben kiemelt jelentősége, hanem annak, hogy a kijavítás eredményeként a műszakilag nem csak hibátlan, de a szerződéses minőségi követelményeket kielégítő, szerződés szerű állapot milyen ésszerű, indokolt költségkeretből valósulhat meg. A felülvélemény szerint ésszerűen javítható a tetőszerkezet, ezt alapul véve határozta meg a javítás várható, becsült költségét, és nyilatkozott az ezt követően fennmaradó értékcsökkenésről is.

A kár összegszerűsége tekintetében a felülvizsgálati szakvélemény alapján az ítéltábla szűkebben a javítási költség összegét 12 000 000 Ft-ban elfogadta. Az értékcsökkenés mértékének meghatározása azonban nem műszaki szakkérdés, miután azt a javítás utáni műszaki állapotot, javítottágból fakadó egyéb - esztétikai - érdeksérelmet, a használati korlátozást, továbbá a forgalmi értékcsökkenést és ennek piaci következményeit együttesen értékelve, mérlegelve a bíróságnak kell meghatároznia. Figyelemmel arra, hogy a felperes még a szakaszos tetőbontással járó javítás után sem juthat hozzá a szerződésben meghatározott minőségű szolgáltatáshoz, és maga a javítás is jelentős használati korlátozással jár, komoly esztétikai hibák maradnak fenn, mindezeket együttesen értékelve az értékcsökkenés összegét az ítéltábla a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) és (3) bekezdése alapján mérlegelési jogkörében eljárva további 4 000 000 Ft-ban határozta meg.

Utalt az előzőeken kívül a felülvéleményező szakbizottság arra is, bár a feladata csak az épület tetőszerkezetével kapcsolatban készült szakvélemények felülbírálatára terjedt ki, a helyszíni szemle alapján azonban egyéb feltűnő szerkezeti hibák, károsodások is megfigyelhetők voltak, így a szellőzés elégtelensége és a főfal repedése. Helyesen utalt a felperes fellebbezésében arra, hogy a perben a szellőzéssel összefüggő épületgépészeti hiba, továbbá a tetőszerkezet javításával kapcsolatban felmerülő elektromos javítás költségeit is érvényesítette, ezeket az előzetes bizonyítás során készült szakértői vélemény is értékelte. A peradatok alátámasztották, hogy a tetőszerkezet hibás kivitelezésével összefüggésben a perbe vitt hibák kijavítása miatt jogszerűen érvényesíthetők ezek a tételek is, ezért ezen a címen a felperes további 1 500 000 Ft kártérítésre tarthat igényt.

Téves az elsőfokú bíróság álláspontja viszont azzal kapcsolatosan, hogy a megítélt kárösszeg

nem végleges. Valójában a vita jogerős lezárása után nincs mód arra, hogy a perben értékelt hibák javítási költsége, valamint az értékcsökkenés természetesen becsült meghatározása után utóbb a károsult - a kijavítás tényleges költségvonzatára hivatkozva - további igényeket érvényesítsen. A felperest ért teljes kár összegét a bíróság végleges jelleggel határozta meg. Ez a későbbiekben a Pp. 229. §-a értelmében „ítélt dolog”, a felek ugyanabból a ténybeli alapról származó ugyanazon jog iránt pert nem indíthatnak, ezért mellőzi az első fokú ítélet ezzel kapcsolatban kifejtett ellentétes megállapításait. A felperes szabadon döntött arról, hogy természetben kéri-e a kijavítást, amennyiben viszont a hiba várható kijavítási költsége iránti igényt érvényesít, a kár összegének meghatározásával kapcsolatos esetleges bizonytalanságból fakadó kockázatot neki kell viselnie, a későbbiekben újabb igényeket ezen a címen nem támaszthat.

A károsult vagyonában bekövetkezett károsodás összegét, valamint az értékcsökkenés mértékét a bíróság a felülvélemény készítésének időpontjára vetítve határozta meg, erre figyelemmel helytálló az alperes fellebbezése a késedelmi kamat fizetésének kezdő időpontját illetően. A felülvélemény 2005. évi árakat alapul véve kalkulálta a kijavítás költségét, az értékcsökkenés mértékét, ezért az alperes a marasztalási összeg után 2006. január 1. napjától kezdődően köteles megfizetni a törvényes mértékű késedelmi kamatot.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alperest terhelő marasztalás összegét 17 500 000 Ft-ra felemelte és a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontja tekintetében az alperes fellebbezésének helyt adva úgy rendelkezett, hogy a kötelezett 2006. január 1. napjától köteles megfizetni a törvényes mértékű késedelmi kamatot [Ptk. 301/A. § (2) bek.]. (Szegedi Ítélet tábla Gf. I. 30 351/2006.)