



Fővárosi Ítéltábla

20.Gf.40.188/2021/12-I.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Wahl István Ügyvédi Iroda (cím3; ügyintéző: dr. Wahl István Miklós ügyvéd) által képviselt Felperes1a (cím2) felperesnek – a Simon és Mester Ügyvédi Iroda (cím4; ügyintéző: dr. Mester Katalin ügyvéd) által képviselt alperes1 (cím1) I. rendű és a dr. Imrédy Ügyvédi Iroda (cím6; ügyintéző: dr. Imrédy Szabolcs ügyvéd) által képviselt alperes2 (cím5) II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelensége iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. május 19-én kelt 9.G.40.409/2019/71. számú ítélete ellen az I. és II. rendű alperesek 72. és 74. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Mellózi az I. és II. rendű alpereseket a felperes javára egyetemlegesen perköltségben marasztaló és kereseti illeték megfizetésére kötelező rendelkezését, valamint kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alperesnek személyenként 6.000.000 (hatmillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból, 60.000 (hatvanezer) forint szakértői díjból és 2.500.000 (kétfmillióötszázezer) forint fellebbezési illetékből, valamint a II. rendű alperesnek 300.000 (háromszázezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 1.500.000 (egymillióötszázezer) forint kereseti és 5.000.000 (ötmillió) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felperes és az alperesek között dr. Lesznyák Ferenc közjegyző által 2012. május 9-én közjegyzői okiratszám szám alatt közjegyzői okiratba foglalt ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogszerződés érvénytelen. Ennek eredményeképpen a Törökbálint hrsz. hrsz. alatti ingatlanra az I. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlésének elrendelését és az alperesek perköltségben marasztalását kérte. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 210. § (1), (3), (4) és (5) bekezdéseiben foglaltakra, az r.Ptk. 235. §-ára és a 236. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra alapította.

[2] Előadta, hogy a felperes és a II. rendű alperes között 2009. február 11-én ráépítési és földterület-használati megállapodás jött létre, mely szerint a II. rendű alperes nettó 870.000.000 forint értékben az általa elkészített és a felperes által jóváhagyott tervek szerint sportközpont létesítését vállalta akként, hogy a beruházást 90%-ban hitelből finanszírozza. A felperes vállalta, hogy a tulajdonában álló ingatlanra a II. rendű alperes által felveendő hitel fedezeteként 600.000.000 forint erejéig a jelzálogjog bejegyzéséhez hozzájárul, a beruházás legalább 10%-os készültségi fokának időpontjában. Az I. rendű alperes 2012. április 12-én írásban arról tájékoztatta, hogy a készültségi fok a műszaki ellenőr jelentése szerint 11,5%, ezért felhívta a jelzálogszerződés megkötésére.

[3] A kivitelező, a kft2 a jogerős építési engedélytől eltérően végzett beruházás kivitelezését 2012 áprilisában felfüggesztette, azóta építési tevékenység nem folyt az ingatlanon. A II. rendű alperes által a felperessel szemben 250.000.000 forint kártérítés megfizetése érdekében indított perben meghallgatott tanúk vallomásából szerzett tudomást arról, hogy 2016 szeptemberében a kivitelező mindösszesen 39.847.696 forintot számlázott ki vállalkozói díjként. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés megtámadását 2016. december 20-án írásban bejelentette az I. rendű alperes felé.

[4] Az I. rendű alperes a ráépítési szerződést ismerte, így tudomása volt az abban foglalt 10%-os készültségi fok elérésének követelményéről, ami a zálogjog alapításának feltétele volt. A II. rendű alperesi ügyvezető a jelentés valótlan tartalmával tisztában volt. A felperes az I. rendű alperes műszaki ellenőre által készített jelentés alapján a beruházás készültségi foka tekintetében tévedésben volt a szerződés aláírásakor, mely tévedését az I. rendű alperes okozta. A felperes a II. rendű alperes által felvett hitelek fedezeteként a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzéséhez ingyenesen, ellenszolgáltatás nélkül járult hozzá. A határidőben történő megtámadás kapcsán arra hivatkozott, hogy az időközben készült szakértői jelentésekből a létesítmény tényleges készültségi fokát nem tudta meghatározni arra vonatkozó dokumentáció hiányában, a szakértők is csak becslés alapján nyilatkoztak.

[5] A műszaki ellenőri jelentés megküldésével az I. rendű alperes megtévesztette a felperest, aki hivatkozott az r.Ptk. 210. § (3) és (4) bekezdésében foglaltakra is. Utalt arra, hogy folyamatosan szeretne volna ellenőrizni a beruházás aktuális állapotát, azonban a II. rendű alperes ezt nem tette lehetővé. A 10%-os készülségi fok mérése körében álláspontja szerint sem a tervezés folyamata nem releváns, sem a menedzsment költségek, kizárólag a beruházás tényleges kivitelezésére fordított költségek lehetnek meghatározók.

[6] A felperes utalt arra, hogy az építésfelügyeleti eljárásokban megállapításra került, hogy a II. rendű alperesnél kiviteli tervek nem készültek, így tervezési költség fel sem merülhetett. Ezen túlmenően a kivitelező nem volt regisztrált kivitelező, a projektben nem volt felelős műszaki vezető, műszaki ellenőr, építésvezető, tervellenőr és beruházás-bonyolító sem. A soft költségeknek a felmerültét vitatta, azok a 10%-os készülségi fok körében nem vehetők figyelembe.

[7] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta.

[8] Vitatta, hogy a műszaki ellenőr az ő megbízásából készítette a jelentést, ezért a felperest nem téveszthette meg. A megtámadási határidő körében arra hivatkozott, hogy a felperes tudomással bírt a beruházás készülségi fokáról, amit a 83/2013. (III. 21.) számú ÖK határozata is alátámaszt, azt a felkért magánszakértők véleményéből is megismerhette. Esetleges tévedése fennállását nem az I. rendű alperes okozta, azt a felperes kellő gondosság mellett felismerhette volna. A felperes állításával ellentétben a beruházással tisztában volt, lehetősége volt azt ellenőrizni.

[9] Álláspontja szerint a felek nem tekintették lényeges feltételnek a 10%-os készülségi fokot, mert a zálogszerződésben ez nem került rögzítésre. Hivatkozott arra, hogy az elkészült igazságügyi szakértői és magánszakértői vélemények 10% fölött határozták meg a projekt készülségi fokát, amelybe a tervezési folyamat is beleértendő. A teljes beruházás készülségi fokának vizsgálata során nemcsak a kivitelezőnek kifizetett költségeknek van jelentőségük, mivel számos más költség is felmerülhet, ami nem közvetlenül a kivitelező részére kerül kifizetésre.

[10] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében szintén a kereset elutasítását kérte. Vitatta annak bizonyítottságát, hogy a felperes tévedését akár ő, akár a II. rendű alperes okozta, valamint azt, hogy a felek lényeges körülménynek tekintették a 10%-os készülségi fok elérését. Álláspontja szerint a felperes megtámadási joga már korábban megnyílt, így keresete elkésett.

[11] A beruházással összefüggésben keletkező költségek tekintetében rámutatott, hogy nem mindegyiket közvetlenül a generálkivitelező fizette ki. Hivatkozott a teniszpálya

elkészültére és költségeire is. Tévesnek minősítette azt a felperesi álláspontot, amely szerint az épület készültségi fokát önmagában az arra költött összeg határozná meg. A II. rendű alperes 114.000.000 forintot fizetett ki a kivitelezésre, ugyanakkor a ráépítési szerződés 6.2. pontja készültségi fokról beszél a feltétel meghatározásánál.

[12] Az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 2019. október 10-én kelt 20.Gf.40.290/2019/9-I. számú hatályon kívül helyező végzése folytán megismételt eljárásban hozott ítéletében megállapította, hogy a felek között 2012. május 9-én létrejött, dr. Lesznyák Ferenc budapesti közjegyző által közjegyzői okiratszám számon közjegyzői okiratba foglalt, keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződés érvénytelen. Egyúttal megkereste az Érdi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát a bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlése iránt. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket a felperesnek egyetemlegesen 12.631.150 forint perköltség, valamint az államnak 4.000.000 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

[13] Tényként állapította meg, hogy a felperes 2008. szeptember 30-án pályázatot írt ki a tulajdonában álló, Törökbálint hrsz helyrajzi számú ingatlanon megvalósítandó Sport Centrum létesítésére, majd 2009. február 11-én ráépítési és földterület-használati megállapodást kötött a II. rendű alperessel.

[14] A szerződés 3.4. pontjában rögzítették, hogy a II. rendű alperes az általa elkészített tervek alapján és általa megszerzésre kerülő építési engedély szerinti tartalommal saját beruházásában valósítja meg a sportközpontot. A szerződés 3.10. pontja szerint a beruházás várható bekerülési költsége 870.000.000 forint. A szerződés 6.1. pontja értelmében a II. rendű alperes jogosult a felperes hozzájárulásával az általa létesített felépítmények önálló ingatlankénti bejegyzésének időpontjáig 269.000.000 forint erejéig jelzálogjogot bejegyeztetni. A zálogkötelezett vállalás feltétele a felperes részéről az volt, hogy a beruházás legalább a 10%-os készültségi állapotot elérje, arra tekintettel, hogy az önkormányzati kötelezettségvállalással arányos legyen a II. rendű alperes saját költségén elvégzett addigi építési (építést előkészítő) tevékenysége (6.2. pont).

[15] A szerződés szerinti sportközpont kivitelezésének 2011 decemberi megkezdését követően építési ellenőr építési ellenőr 2012. március 31-én elkészítette az 1. számú riportot, melyben rögzítette az elkészített munkanemeket, valamint megállapította, hogy a létesítmény készültségi foka 11,5%, az építési és egyéb munkák értéke a költségvetés kiírásából számítottan 87.370.801 forint, a kivitelezés költségeinek a végleges átadás napjára prognosztizált összege 759.449.846 forint.

[16] Az I. rendű alperes 2012. április 12-én tájékoztatta a felperest a műszaki ellenőri jelentésről és az abban foglalt készültségi fokról, és kérte a finanszírozás folytatásához a jelzálogszerződés aláírását.

[17] Ezt követően 2012. május 9-én a felperes mint zálogkötelezett, az I. rendű alperes mint zálogjogosult és a II. rendű alperes mint tulajdonosi várományos ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződést kötöttek 600.000.000 forint keretösszeg erejéig, amit közjegyzői okiratba foglaltak.

[18] A beruházás kivitelezését megelőzően 2011. decembere előtt megtörtént a tervezés előkészítése, valamint az engedélyezési tervek is elkészültek, és az építési engedélyezési eljárás is lefolytatásra került. 2012. május 9-ig elkészült a gépész kivitelezési terv, a gépészeti áttörések terve, a gépész munkaközi tervek, valamint az alaprajzok, és építészmérnök építészmérnök által készített statikai, valamint fedélszerkezeti számítások is. 2012. május 9-re a sportközpont építési munkái közül a többcélú labdajáték csarnok és pálya, a fallabda épület és pályák, a fitness-öltözők-spinning-lebegés-sóbarlang-szauna építése megkezdődött, a tenispályák pedig 2012. május 7-én átvételre kerültek. Mindezekre tekintettel 2012. május 9-re a beruházás tényleges készültségi foka a műszaki ellenőri jelentésben foglaltakkal szemben mindössze 9,82%-os volt.

[19] Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg azt is, hogy a beruházás kapcsán több költségvetés is készült, így 2009 áprilisi keltezéssel egy aláíratlan költségvetés 699.032.603 forint nettó összegben, 2011 júliusi keltezéssel 759.449.846 forint nettó összegben, mely utóbbi az 1. számú riport alapját képezte.

[20] Felperes felkérésére 2013. augusztus 4-én szakértő3 igazságügyi magánszakértői véleményt készített a beruházással kapcsolatos, fennálló állapotról. Erre tekintettel az önkormányzat 2013. március 21-én zárt ülésen megtárgyalta a beruházás helyzetét, és a megállapodás megszüntetéséről döntött. Ezt követően a felperes kérelmére közjegyzői nemperes eljárásban szakértő2 igazságügyi szakértő készített szakvéleményt 2014. január 27-én, melyben a beruházás mennyiségi készültségi fokát 11,27%-ban állapította meg azzal, hogy a megépített részek jelentősen eltérnek az engedélyezett tervtől. A beruházás meghagyható szerkezetének 68.425.472 forintos műszaki értékéből levonva a 28.397.400 forint javítási szükségletet, az elkészült szerkezetek műszaki értékét nettó 40.028.072 forintban határozta meg.

[21] A szerződés megszüntetését követően a II. rendű alperes a Budapest Környéki Törvényszéken a felperessel szemben kártérítés megfizetése iránt indított pert, mely perben a 2016. február 16-án tartott tárgyaláson tanúként kihallgatott tanú1 tanú vallomásából derült fény arra, hogy a kivitelezés során összesen 40.000.000 forint értékben végeztek munkát.

[22] A felperes 2016. december 20-án kelt és az I. rendű alperes részére megküldött levelében támadta meg a jelzálogszerződést arra hivatkozással, hogy annak megkötésekor tévedésben volt abban a lényeges körülményben, hogy a szerződéskötés időpontjában a beruházás készültségi foka elérte, illetve meghaladta a teljes beruházási költség 10%-át. A keresetet ezt követően 2017. február 3-án terjesztette elő.

[23] Az elsőfokú bíróság a kereset érdemében mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a beruházás legalább 10%-os készültségi állapotának feltétele a támadott szerződés szempontjából lényeges körülménynek minősül-e. Annak ellenére, hogy a jelzálogszerződésben nem jelenik meg, a ráépítési és földterület-használati megállapodás 6.2. pontjában egyértelműen rögzítésre került, hogy a felperes a keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződés aláírását ettől tette függővé. Az I. rendű alperes a ráépítési és földterület-használati megállapodásnak ugyan nem volt részese, azonban tudomása volt erről a szerződéses rendelkezésről, melyet az igazgatósági tagok 2012. április 12-i levelükben is kifejezetten hivatkoztak. Az I. rendű alperes jelezte a felperes felé, hogy az elért készültség fokára tekintettel a finanszírozás folytatásához szükséges a jelzálogszerződés aláírása, melyből az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy az I. rendű alperes is a zálogkötelezett vállalat feltételének tekintette a 10%-os készültségi fok elérését.

[24] A felperes tévedését a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.290/2019/9-I. szám alatti hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra figyelemmel vizsgálta, és annak tulajdonított jelentőséget, hogy a megvalósult tételek alapján a beruházás készültségi foka a zálogszerződés aláírásakor 2012. május 9-én elérte-e a 10%-ot, és miből eredt a felperes tévedése, mivel az r.Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján a tévedésnek a szerződés megkötésekor kell fennállnia.

[25] Az alperesek elévülési hivatkozásával szemben megállapította, hogy a felperes a szerződést határidőben támadta meg. A építési ellenőr építési ellenőr által készített 1. számú riportban foglaltakból önmagában ugyanis nem szerezhetett tudomást a felperes arról, hogy a beruházás készültségi foka pontosan milyen mértékű, annak ellenére, hogy a meg nem kezdett épületek hiánya a felperes számára is felismerhető volt, mivel a 10%-os készültségi fokot a felek nem a megépítendő épületek számában határozták meg. A felperesnek nem felróható, hogy külön műszaki ellenőrrel nem vizsgálta a készültségi fokot, hanem elfogadta a finanszírozó I. rendű alperes által küldött műszaki ellenőri jelentésben foglaltakat. Sem szakértő3, sem szakértő2 szakvéleményéből nem következtethetett egyértelműen arra, hogy a készültségi fok 10% alatt van, mivel a beruházás 40.028.072 forint értéke az elkészült szerkezetek nettó műszaki értéke, amely a beruházás készültségi fokával nem áll összefüggésben. A hivatkozott 2013-as önkormányzati határozat is csak azt rögzíti, hogy a képviselő-testületet tájékoztatták a beruházás állásáról. A perben azonban nem merült fel olyan adat, amelyből az elsőfokú bíróság megállapíthatta volna, hogy a felperes a hivatkozott 2016. február 16-i tárgyalást megelőzően következtethetett a beruházás készültségi fokának 10% alatti mértékére. A felperes tévedését tehát legkorábban 2016. február 16-án ismerhette fel, így a szerződést határidőben támadta meg.

[26] Az elsőfokú bíróság ezt követően a beruházás tényleges készültségi fokát vizsgálta szakértőtől igazságügyi szakértő szakvéleménye, a 2020. december 18-án kelt 1. számú kiegészítése, a 2021. január 21-i nyilatkozata alapján.

[27] Az un. „soft” költségek körében – melybe az üzleti terv készítése, a megvalósíthatósági tanulmány, a beruházási költségbecslés, a program szintű tervezés, az engedélyezési terv, az építési engedély ügyintézése, a kiviteli szintű tervezés, a vállalatba adás, a lebonyolító kijelölése, a banki finanszírozás stb. tartozik – nem osztotta a felperesnek azt az álláspontját, hogy a költségvetési kiírásban meghatározottak alapján ezeket teljesen mellőzni kell. Ugyanakkor úgy foglalt állást, hogy az 1. számú riportban alkalmazott 2011-es költségvetésből nem lehet kiindulni, mert az nem a költségvetési kiírásra vonatkozó szabályok szerint került összeállításra, mivel tartalmazott olyan tételeket is, amelyek nem képezhetik részét egy beruházás készültségi foka meghatározásának. Ezt támasztja alá a magánszakértői vélemény is.

[28] Nem tekintette irányadónak a 2009 áprilisi keltezésű költségvetési kiírást sem aláírás hiányában. Erre tekintettel szakértő1 kirendelt igazságügyi szakértőnek a rendelkezésre álló iratok és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján szakértői becsléssel elkészített beruházási költségvetését vetette össze a megvalósult beruházással, és ily módon határozta meg a beruházás készültségi fokát. Ennek során csak a ténylegesen megállapított adatokból lehetett kiindulni, és nem volt helye annak, hogy bizonyos beruházási feladatok elvégzését a szakértő vélelmezzen, és az elszámolásra kerüljön a beruházás részeként.

[29] A megvalósult kivitelezésen belül a tenispályák körében alakult ki vita a felek között. szakértő1 igazságügyi szakértő pontosította a nyilatkozatát, amely szerint a tenispályák elkészültét és értékét az eredeti számításai során az építési költségnél figyelembe vette. Ezért az elsőfokú bíróság a szakértői véleménnyel egyezően 48.997.820 forintba fogadta el az elkészült épületszerkezetek építési költségét. Emellett azonban a beruházással összefüggésben felmerülő további költségeket is figyelembe kellett venni a beruházás készültségi fokának meghatározása során. Erre abból következtetett, hogy a ráépítési és földterület-használati megállapodás 6.2. pontja szerinti feltétel nem az építési tevékenység 10%-os készültségi fokának elérése volt, hanem a teljes beruházás legalább 10%-os készültségi állapota, amely mind az építési, mind az építést előkészítő tevékenységekre kiterjed. Ebbe beletartozik a tervezés és a menedzsment díj is, amit szakértő2 magánszakértő szakvéleménye is alátámasztott.

[30] A felek által sem vitatottan az engedélyezési tervdokumentáció elkészült és a perben beszerzésre került. A perben ugyanakkor nem annak volt jelentősége, hogy a terveket ki és mennyiben fizette ki, mivel a jogvita nem az egyes tételek alapján történő elszámolásra irányult, hanem azok tényleges meglétét kellett vizsgálni. A szakértő1 igazságügyi szakértő által végzett számításokat a Magyar Építész Kamara díjtáblázata is alátámasztja, melyre tekintettel az elsőfokú bíróság az engedélyezési terveket 12.928.000 forint nettó költségként elfogadta és figyelembe vette. Az engedélyezési tervek elkészítéséhez bizonyos előkészítő tevékenység elvégzése is szükséges volt, melynek megtörténtét maga az engedélyezési tervek léte igazolja, ezért az elsőfokú bíróság elfogadta az igazságügyi szakértő által meghatározott, ehhez tartozó 6.014.000 forint költség felmerültét is.

[31] A perben bemutatott kiviteli terveket az összes kiviteli terv 20%-ában határozta meg a szakértő becsléssel, melyek közül a 2012. május 9-ig elkészült terveket fogadta csak el szükségesnek a beruházás készültségi foka meghatározásánál. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az eljárásban annak volt jelentősége, hogy a tervek ténylegesen elkészültek-e, és nem annak, hogy azt ki, milyen jogosultság alapján készítette el. Az ismételten benyújtott terveket figyelmen kívül hagyta, elfogadta a felperes azon hivatkozását, hogy egyes tervek egymással megegyeznek, ezért azokat kirekesztve az elsőfokú bíróság a fűtés-hűtés gépészeti tervek (A.II.10.), az alaprajzok munkaközi terv 2011. december hó (A.II.18.), a földemáttörések (A.II.19.), statikai számítás 2011. december hó kiviteli terv (A.II.22.) és fedélszerkezet számítás 2012. február 27. (A.II.23.) terveket vette csak figyelembe. Az egy tervre meghatározott 313.333,33 forint nettó költségből számítottan így az öt darab kiviteli tervre összesen 1.566.666 forintot fogadott el.

[32] A szakértő által elszámolt menedzsment díj körében az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzés iránymutatására is figyelemmel vizsgálta, hogy a II. rendű alperes azok felmerültét és összegét mennyiben bizonyította. Az általa csatolt költséglista a bizonyítási kötelezettségnek nem felelt meg, ezért a bíróság nem tudta megállapítani, hogy a perbeli beruházással összefüggésben milyen soft költségek merültek fel ténylegesen azt is figyelembe véve, hogy a II. rendű alperes felelős műszaki vezető, műszaki ellenőr alkalmazását ténylegesen nem bizonyította, ezért a készültségi fok megállapítása során a menedzsment díj elszámolását mellőzte.

[33] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a perbeli beruházással bizonyítottan felmerült összes nettó költséget 69.506.486 forintban határozta meg, ami az elkészült épületek 48.997.820 forint összegéből, az engedélyezési tervek elkészítéséhez szükséges előkészítő tevékenység 6.014.000 forint összegéből, az engedélyes tervek 12.000.928 forint összegéből, és a kiviteli tervek 1.566.666 forint összegéből tevődik össze. Ez a beruházás teljes nettó 707.870.000 forintos költségéhez viszonyítva 9,82%-os készültségi fokot jelent. Mindebből következően megállapította, hogy a beruházás készültségi foka 2012. május 9-én nem érte el a 10%-ot, melyre tekintettel a felperes a szerződés megkötésekor a feltétel teljesülésével összefüggésben tévedésben volt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes tévedését az I. rendű alperes okozta, mivel e körben annak volt jelentősége, hogy az I. rendű alperes a műszaki ellenőri jelentésre alapítottan hívta fel a felperest a szerződés megkötésére, ezzel pedig megtévesztette a felperest.

[34] Ugyanakkor az elsőfokú bíróság az r.Ptk. 210. § (3) bekezdése esetét is megalapozottnak találta, mert amennyiben az I. rendű alperes nem tudott arról, hogy a készültségi fok nem éri el a 10%-ot, akkor a szerződés megkötésekor a felek közös tévedésben voltak.

[35] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes védekezését a felperes nem kellően gondos eljárása körében nem találta elfogadhatónak. Bár a felperes észlelhette a ténylegesen épülő épületrészek és a terv közötti eltérést, azonban ebből a készültségi fok mértékét megállapítani nem tudta. Nem elvárható ugyanis a felperestől, hogy olyan szakértelemmel

rendelkezzen, amely alapján meg tudja ítélni, hogy egy beruházás készültségi foka nem a műszaki ellenőr által megjelölt 11,5%, hanem csak 9,82%, de ha rendelkezett is ilyen szakértelemmel, akkor sem lett volna elvárható a megállapított különbség észlelése.

[36] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az r.Ptk. 210. § (5) bekezdésében foglaltakra a felperes megalapozatlanul hivatkozott, ugyanis a szerződés nem volt ingyenes, a zálogkötelezettség vállalása a 2009. február 11-én kelt ráépítési és földterület-használati megállapodás alapján a felperes által nyújtandó szolgáltatás része volt, mellyel szemben állt a II. rendű alperes megállapodás szerinti ellenszolgáltatása, illetve a zálogjogi biztosítékkal állt szemben az I. rendű alperes kölcsön nyújtása a II. rendű alperes irányába.

[37] Az elsőfokú bíróság az r.Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján arra hivatkozással, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményének alkalmazása nélkül is kérhető az érvénytelenség megállapítása, és érvénytelen szerződés alapján nem lett volna helye a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, a felperes keresetével egyezően rendelkezett annak törléséről.

[38] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az I. és a II. rendű alperes nyújtott be fellebbezést, míg a felperes fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő.

[39] Az I. rendű alperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte, másodlagosan a hatályon kívül helyezését indítványozta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást tévesen és iratellenesen állapította meg, melyből téves jogi következtetést vont le.

[40] Sérelmezte az eredeti állapot helyreállítása körében az ítélet rendelkezését arra figyelemmel, hogy a II. rendű alperes jelentős építési munkát végzett a felperes ingatlanán, az I. rendű alperes pedig ténylegesen 70.000.000 forint kölcsönösszeget folyósított. A ráépítési megállapodás felmondása folytán elszámolás hiányában a felperes gazdagodott az elvégzett munka eredményével, ugyanakkor a II. rendű alperes nem fizette vissza az I. rendű alperes részére a kölcsönt és így került felszámolás alá. Az elsőfokú bíróság ennek ellenére az eredeti állapot helyreállításáról nem intézkedett, kizárólag a felperes ingatlanát tehermentesítette. Ezzel egyensúlytalanságot hozott létre a felek viszonylatában, mely az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény és a 2/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglaltakat is sérti.

[41] Helytelennek minősítette a tévedés körében tett ítéleti megállapítást is, mivel az eljárásban a felperes nem bizonyította, hogy a műszaki ellenőr az I. rendű alperes megbízásából járt el. Nem felel meg az r.Ptk. 210. § (1) bekezdésében meghatározott további tényállási elemnek sem a perbeli eset, miszerint az alperes okozta a felperes tévedését vagy legalábbis arról tudott. Hivatkozott arra, hogy nem is volt jogszabálynál fogva kötelező műszaki ellenőrt alkalmazni a perbeli építési folyamatban. A beruházás megvalósulása

ugyanakkor a II. rendű alperes és a felperes közös érdeke volt, így nekik kellett volna a munkálatokat ellenőrizniük, de semmiképpen sem az I. rendű alperesnek, ugyanúgy, ahogy a készültségi fokot sem neki kellett volna ellenőrizni. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 16. § (3) és (6) bekezdésének rendelkezéseiből következően a műszaki ellenőr az építtető megbízottja, az I. rendű alperes pedig egyértelműen nem tekinthető építtetőnek.

[42] A megtévesztés megtörténtét is vitatta, mivel az olyan szándékos magatartást feltételez, amely tévedést eredményez. Ugyanakkor a felperes tisztában volt a beruházás minden mozzanatával, a műszaki ellenőri jelentésben foglaltakat elfogadta és nem vitatta, holott lehetősége lett volna meggyőződni annak helyességéről. Az I. rendű alperes csak továbbította a műszaki ellenőri jelentést, annak téves tartalmát nem ismerhette fel, nem is volt közvetlen rálátása az építkezésre. Ezzel szemben a felperesnek saját műszaki osztály állt rendelkezésre. Olyan helyzetben volt, hogy bármit bármikor ellenőrizhetett, így az r.Prk. 4. §-a alapján saját felróható magatartására, hibáira nem hivatkozhat.

[43] A BDT2013. 2924 számú eseti döntésre utalva vitatta, hogy a szerződés ingyenesnek minősülne. Hivatkozott arra, hogy tévedés címén nem illeti meg a megtámadás joga azt a szerződő felet, aki a tévedését saját maga okozta, mert kellő gondosság mellett azt felismerhette.

[44] Vitatta, hogy a 10%-os készültségi fok az I. rendű alperes tekintetében lényeges körülménynek minősülne, megismételve, hogy az a ráépítési megállapodásban került kikötésre, a perbeli szerződés viszont ilyen rendelkezést nem tartalmaz. Ezzel szemben a felperes a keretbiztosítéki jelzőlog szerződésben feltétel nélkül vállalt kötelezettséget. Amennyiben a készültségi fok ténylegesen nem éri el a 10%-ot, az csakis a felek közös tévedése lehetett, amelyet azonban nem az I. rendű alperes okozott.

[45] Sérelmezte az elsőfokú bíróságnak a megtámadási határidő körében tett megállapításait is megismételve az alapeljárásban előadottakat. Hangsúlyozta, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértői véleményből sem tudott meg többet a felperes, mint a korábbi szakértői véleményekből, így nincs jelentősége a másik perben meghallgatott tanúk vallomásának a készültségi fok tekintetében.

[46] Álláspontja szerint iratellenes, hogy az elsőfokú bíróság a beruházás készültségi fokát szakértőtől szakértő által készített szakvélemény alapján határozta meg, hiszen a szakértő 10,94%-os készültségi fokot állapított meg. Sérelmezte azt is, hogy bizonyos tételeket egyszerűen kivett az elszámolásból az elsőfokú bíróság, így pl. a menedzsment díjat, mely szükségszerűen és egyértelműen a beruházáshoz kapcsolódik, és nem vélelemnek minősül, hanem ténykérdésnek.

[47] A tervezési díjak körében is sérelmezte az elsőfokú bíróság megállapításait, mivel annak ellenére, hogy a tervezés szakkérdésnek minősül, állást foglalt abban, hogy két terv azonos-e vagy sem, így szükséges vagy sem a beruházás készültségének meghatározásánál. E mellett vitatta a figyelembe veendő tervek azonosságát is. Az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási módot sem fogadta el, mert az egy bíróság által kialakított fikció. Nem vizsgálható a perben az sem, hogy szükséges-e valamely terv elkészítése, ezzel szemben ezt az elsőfokú bíróság vizsgálta, magát szakértői pozícióba helyezve.

[48] A II. rendű alperes fellebbezése elsősorban a tenispályák kivitelezési költségének meghatározását támadta, rámutatva, hogy a tenispályák értékét a szakértő – állítása szerint – figyelembe vette, ugyanakkor annak 60.000.000 forintos kivitelezési költségére figyelemmel nem lehetne az elkészült munka nettó értéket 48.997.820 forint. Ebből következően helytelen az elsőfokú bíróság által megállapított 9,82%-os készültségi fok is.

[49] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I. és II. rendű alperesek perköltségben történő marasztalását indítványozta. Sérelmezte, hogy a kirendelt szakértő semmivel sem igazolt költségeket számolt el, amelyre sem adat, sem bizonylat, sem tényállítás nem volt, a szakértő azt csupán megbecsülte. Továbbra is állította, hogy a statikai számítás hamis okirat, ahogy az aláírt tervezői nyilatkozat is valószínűsíthetően hamis.

[50] A felperes az ítélet indokolásával kapcsolatban sérelmezte, hogy a tévedés időpontját a szerződéskötés időpontjára vizsgálta, holott a felperes tévedése korábban következett be, így ezen időpontra, azaz 2012. március 31-re az 1. számú riport elkészültére kellett a feltételek fennálltát, készültségi fokát vizsgálni.

[51] A beruházás készültségi fokához figyelembe veendő tevékenységek körében vitatta, hogy a kivitelezés számlával igazolt költségein túl más költség, így az előkészítés, tervezés, marketing, reklám, jogi költség stb. figyelembe vehető. E körben újra utalt arra, hogy a hivatkozott perben tanúként meghallgatott II. rendű alperes akkori törvényes képviselője úgy nyilatkozott, hogy nem készültek kiviteli tervek, melyet az építésügyi felügyeleti eljárás is alátámaszt. Mindez azt igazolja, hogy kiviteli terv 2012-ben nem volt, így az nem vehető figyelembe a beruházás készültségi fokánál. Vitatta a szerződés 6.2. pontjából következően, hogy a készültségi fokba a tervezés is beletartozik, mivel az nem része a szerződésnek, kizárólag az építést előkészítő tevékenységet lehet figyelembe venni.

[52] Sérelmezte a felperes, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő újraszámolta a beruházás költségét és becsléssel határozta meg, figyelmen kívül hagyva az iratokban szereplő összeget, így a ráépítési szerződésben meghatározott 870.000.000 forint. Álláspontja szerint az 1. számú riportban meghatározott teljes beruházási költséghez képest kellett volna

vizsgálni a leigazolt teljesítés mértékét, mivel a felperes tévedését az 1. számú riport alapozta meg.

[53] Az igazolt költségek körében rámutatott, hogy csak a ténylegesen igazolt költségeket lehet figyelembe venni és azokból is csak azokat, amelyek a készültség adott fokán ténylegesen szükségesek voltak. Így mivel az építésfelügyeleti eljárás igazolja, hogy műszaki ellenőr nem volt, nem volt generálkivitellezési szerződés, illetőleg a generálkiviteli szerződést arra nem jogosult vállalkozással kötötték meg, a készültségi foknál ezeket nem lehet figyelembe venni.

[54] A 2012. március 31-i állapot szerinti igazolt költségek körében kizárólag a ténylegesen elkészült munkák értékét lehetne elfogadni 37.366.804 forintban, ami az 1. számú riportban megjelölt teljes beruházási költségnek a 4,94%-a.

[55] Nem lehet ugyanakkor figyelembe venni az előkészítő tervezés díját, mivel a II. rendű alperes tényállítást és bizonyítékot nem terjesztett elő ebben a körben. Ugyanígy az engedélyezési tervdokumentáció költségeinél sem számítható a kirendelt szakértő által meghatározott becsült összeg annak ellenére, hogy nem vitatta a felperes az engedélyezési tervdokumentáció elkészítését és az engedély kiadását. A ráépítési szerződés azonban eleve rögzíti az engedélyezési tervek meglétét, így az a készültségi fok meghatározásánál nem vehető figyelembe. Másrészt a II. rendű alperes saját költségén elvégzett építési, építést előkészítő tevékenységet tartotta elfogadhatónak, ennek kifizetését pedig nem igazolta a II. rendű alperes.

[56] A becsatolt kiviteli tervek meglétét is teljes egészében vitatta, így azok egyáltalán nem vehetők figyelembe. A becsatolt okiratok nem tekinthetők valódi okiratnak a jelzett ellentmondások és szabálytalanságok okán. Mindezekre tekintettel a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyása mellett az indokolás módosítását is indítványozta a fentiek szerint.

[57] Az I. rendű alperes fellebbezésével összefüggésben rámutatott, hogy az ítéltábla hatályon kívül helyező végzése abban a kérdésben, hogy a 10%-os készültség lényeges körülmény-e, illetve a felperesi követelés nem évült el, jogerősen határozott, így ezek a kérdések ítélt dolognak számítanak. Az r.Ptk. 210. § (1) bekezdése mellett hivatkozott a (3) bekezdésre is, amely szerint mindkét fél ugyanabban a téves feltevésben volt, így bármelyik fél megtámadhatja a szerződést. Ugyanakkor továbbra is állította, hogy a felperes készültségi fokkal kapcsolatos tévedésbe ejtését az I. rendű alperes okozta a hivatkozott tájékoztatásával és felhívásával, melyet a perben bizonyított.

[58] A építési ellenőr építési ellenőrrel kapcsolatos felperesi álláspont szerint nincs jelentősége annak, hogy a riportot kinek a megbízásából készítette el, csupán az számít, hogy a jelzálogszerződés megkötésére ennek alapján az I. rendű alperes felhívására került sor.

[59] A II. rendű alperes fellebbezésével kapcsolatban az 1. számú riport megállapításait is figyelembe véve hangsúlyozta, hogy a tenispályák költsége a tényleges építési költségnek megfelelően került figyelembevételre és 9.743.900 forint összegben beszámításra, a 60.000.000 forintos költség pedig teljesen megalapozatlan.

[60] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül az I. és a II. rendű alperesek fellebbezésére és a felperes fellebbezési ellenkérelmére tekintettel.

[61] Mindkét fellebbezés alapos.

[62] Az I. rendű alperesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelme is volt, ezért az ítéltábla először ezt vizsgálta, mert az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése annak érdemi felülbírálatát kizárja. Az I. rendű alperes ezt megalapozó körülményt nem jelölt meg, a tárgyaláson ekörben a bizonyítás további nagymértékű kiegészítésének esetleges szükségességére utalt. Az ítéltábla nem talált olyan anyagi- vagy eljárási szabálysértést, amely az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését indokolta. Az elsőfokú és a megismételt eljárásban lefolytatott szakértői vizsgálat megismétlésére vagy olyan mértékű kiegészítésére nem volt szükség, amely az elsőfokú eljárás megismétlését igényelné. Az ítéltábla a II. rendű alperes által sérelmezett tenispályákkal kapcsolatos ellentmondás folytán lehetőséget látott a szakértői bizonyítás kiegészítésére, a szakértő személyes meghallgatására, ami lehetővé tette az érdemi döntést. Az a körülmény, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét a másodfokú eljárásban pontosította, szintén nem indokolja az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, tekintettel arra, hogy további bizonyításra ekörben már nem volt szükség.

[63] Alaptalanul hivatkozott a másodfokú eljárásban a felperes arra, hogy az alap szakértői véleményhez képest a tenispályák építési költségének másodfokú eljárásban történő megemlése megnyitná a felperes részére az újabb szakértői bizonyítás lehetőségét, mivel az így kiegészített és pontosított szakértői véleménnyel szemben további aggály nem merült fel. Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a további, kisebb mértékű bizonyítás lefolytatását követően érdemben bírálta felül.

[64] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta és helyesen rögzítette, ugyanakkor a bizonyítékok értékelésével az ítéltábla nem mindenben értett egyet, és az elsőfokú bíróság végkövetkeztetését sem osztotta.

[65] A felperes keresetének érdemi elbírálása során az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta elsődlegesen azt, hogy a keresettel támadott, 2012. május 9-én kelt zálogszerződés megkötése tekintetében a beruházás legalább 10%-os készütségi fokának elérése lényeges körülménynek minősült-e, ami így a szerződéses nyilatkozat megtámadásának egyáltalán alapját képezhette. Nem vitás, hogy az ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződés annak megkötésére vonatkozó feltételt nem említ, ugyanakkor a felperes és a II. rendű alperes között létrejött ráépítési és földterülethasználati megállapodás 6.2. pontja egyértelműen a zálogkötelezett vállalás feltételül szabta a beruházás legalább 10%-os készütségi állapotának elérését arra tekintettel, hogy a felperes kötelezettségvállalásával arányos legyen a II. rendű alperes mint beruházó saját költségén elvégzett addigi építési (építést előkészítő) tevékenysége.

[66] Ez a körülmény, valamint az, hogy az I. rendű alperes két igazgatósági tagja által jegyzett 2012. április 12-én kelt felperesnek szóló levélben az I. rendű alperes kifejezetten arra tekintettel kérte és hívta fel a felpereset a jelzálogszerződés aláírására, hogy a beruházás készütségi foka 11,2%-on áll, kétségtelenül bizonyítja, hogy nem csak a felperes és a II. rendű alperes vonatkozásában volt a jelzálogszerződés aláírásának feltétele a beruházás készütségi fokának 10%-os elérése, hanem az I. rendű alperes maga is ezt a körülményt tekintette annak és tudott róla. Kifejezetten az I. rendű alperes hívta fel a felperest a megvalósult készütségre tekintettel a jelzálogszerződés megkötésére, így alaptalan az az állítása, hogy e feltételről nem volt tudomása, és az rá nem vonatkozott. Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg ítéletében, hogy az I. rendű alperes is a zálogkötelezett vállalás feltételének tekintette a 10%-os készütségi fok elérését, azaz a felperes keresetében hivatkozott rendelkezés lényeges körülménynek minősül a jelzálogszerződés létrejötté tekintetében, így az a megtámadás alapjául szolgálhat.

[67] Ugyanakkor rámutat az ítéltábla arra, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben helytállóan hivatkozott az I. rendű alperes fellebbezésében arra, hogy a felperes tévedését nem ő okozta, mivel mint pénzügyi finanszírozó a beruházás bonyolításában nem vett részt, az nem volt a feladta. Nem kellett műszaki ellenőrt sem fogadnia. A perben nem bizonyított, hogy az 1. számú riportot készítő építési ellenőr az I. rendű alperes megbízásából járt el. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes tájékoztatta a felperest a beruházás készütségi fokáról, és megküldte részére a műszaki ellenőri jelentést, nem eredményezi azt, hogy a felperes tévedését a beruházás 10%-ot meghaladó készütségi foka tekintetében ő okozta.

[68] Nem értett egyet az ítéltábla az I. rendű alperes azon álláspontjával, hogy a felperes és a II. rendű alperes együttes érdeke volt a beruházás elkészülte. A beruházás szempontjából a felperes sem megrendelőnek, sem beruházónak nem minősül, ráépítési és földterület-használati megállapodást kötött a II. rendű alperessel, így azon túl, hogy a beruházás 10%-os készütségi fokának elérését szabták meg a felek a felperes által biztosított jelzálogszerződés megkötésének feltételül, a felperesnek a szerződésből fakadóan nem volt kötelezettsége egyébként a beruházás figyelemmel kísérése, ellenőrzése. Így nem is lehetett elvárás, hogy a felperes – bár műszaki osztállyal valóban rendelkezett –, a szerződésből

fakadóan a kivitelezést vagy a beruházás állását folyamatosan figyelemmel kísérje, esetleg műszaki ellenőrt alkalmazzon.

[69] A felperes tévedésének vizsgálati időpontja körében – a felperes hivatkozásával szemben –ugyancsak egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával. A tévedésnek, a megtámadási oknak annak ellenére, hogy azt a felperes az 1. számú riportban meghatározott és az attól eltérő tényleges készültségi fokra hivatkozással állítja, az r.Ptk. 210. § (1) bekezdésének rendelkezéséből fakadóan a megtámadni kívánt szerződés megkötésének időpontjában kell fennállnia. Helytállóan vizsgálta tehát az elsőfokú bíróság azt, hogy a szerződéses kötelezettségvállalás időpontjában, azaz 2012. május 9-én a felperes által megjelölt, és a kötelezettségvállalás feltételéül szabott körülményben valóban fennállt-e a tévedés.

[70] Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság ítéletében és az I. rendű alperes fellebbezésében arra, hogy a beruházás készültségi foka nem egyezik meg a kivitelezésre kifizetett alvállalkozói díj összegével vagy az elkészült építmények értékével. Mindez következik a ráépítési és földterület-használati megállapodás 6.2. pontjából, ahol maga a szerződéses szöveg is arra utal, hogy a 10%-os készültségi állapot a teljes beruházásra vonatkozik, ami a beruházó saját költségén addig elvégzett építési és építést előkészítő tevékenységet egyaránt jelenti. Mind a szakértői vélemények, mind pedig a másodfokú bíróság korábbi hatályon kívül helyező végzése is rámutatott arra, hogy nem csak a II. rendű alperesnél felmerült költségeknek, vagy kifejezetten az elkészült építményeknek van kizárólag jelentősége a beruházás készültségi fokának megállapításánál.

[71] Ebből következően a beruházás körébe tartozik mindazon előkészítő tevékenység, így a tervezés, a menedzsment, jogi tevékenység, műszaki ellenőrzés, kivitelezés irányítása stb., amely igazoltan felmerült és amelyet a beruházó a beruházás érdekében elvégzett. E körben a felperes tévesen értelmezi a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzésének iránymutatását, amikor úgy érvel, hogy a beruházás készültségi fokánál kizárólag a peres iratok közé becsatolt szerződések és a szerződések teljesítését igazoló dokumentumok, valamint a bizonyítottan kifizetett számlák vehetők figyelembe. A Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzése mindössze azt írta elő, hogy az állított és igazolt előkészítő tevékenység vehető figyelembe a beruházás szükségképpen indokolt elemének (5. oldal 5. bekezdése). Az állított tevékenység bizonyítására azonban a szabad bizonyítás rendszeréből fakadóan nem kizárólag a felperes által már hivatkozott szerződések és számlák mint okirati bizonyítékok szolgálhatnak. Így tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy az engedélyezési eljárás, valamint az alperes által csatolt és utóbb az elsőfokú bíróság és a szakértő által figyelembe vett kiviteli tervek tényállítás és okirati bizonyítás hiányában nem vehetők figyelembe, mert azok a hatályon kívül helyező végzés szerinti vélelem körébe sorolhatók.

[72] Maga a felperes is elismerte, hogy az engedélyezési eljárás lefolytatásra került, vannak engedélyes tervek, sőt arra hivatkozott, hogy a kivitelezés az engedélyezett tervektől eltérően folyt. Mindez az engedélyezési eljárás lefolytatását és az engedélyes tervek létét

kétséget kizáróan bizonyítja. A felperes tévesen hivatkozott arra, hogy a ráépítési és földterület-használati megállapodás időpontjában már az engedélyeztetési eljárás lefolytatására került, így az nem tartozik a beruházás körébe. Ezzel szemben a szerződés 3.8. pontja azt rögzíti, hogy a beruházó az önkormányzat által írásban jóváhagyott tulajdonosi hozzájárulást is tartalmazó építési engedélyeztetési tervdokumentációt nyújthat be az építési hatósághoz engedélyeztetés céljából, a 3.9. pont szerint pedig valamennyi hatósági engedély beszerzése és költségeinek viselése a beruházó kizárólagos feladata és költsége. Mindebből tehát az következik, hogy a felperes fellebbezési ellenkérelmében írtakkal ellentétben a beruházás körébe az építési engedélyeztetési eljárástól kezdődő valamennyi eljárás, tervezés, építési- és egyéb tevékenység beletartozik és ennek költsége a beruházás készülségi foka meghatározásánál is figyelembe veendő.

[73] A hatályon kívül helyező másodfokú végzés iránymutatása szerint az elsőfokú bíróság megfelelően járt el, amikor mellőzte a beruházás költségeiből azokat a soft költségnek, utóbb menedzsment díjnak nevezett tételeket, melyek a beruházással kapcsolatos, de nem igazolt tevékenységhez kapcsolódtak, mert azokat a szakértő továbbra is csak vélelmezte, azok tényleges felmerültét konkrét adat vagy bizonyíték a perben nem támasztotta alá. Alaptalanul sérelmezte ezért az I. rendű alperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a szakértő által felszámított 4.719.133 forint menedzsment díjat nem fogadta el.

[74] Ezzel szemben az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a 2012. május 9-ig elkészített, és utóbb az építési hatósági eljárásban, majd a peres eljárásban bemutatott kiviteli tervek a beruházás készülségi foka tekintetében figyelembe veendők, mivel azok szükségesek az építési tevékenység folytatásához, ezért indokoltak. Meglétüket mind a felperes által hivatkozott peres eljárásban meghallgatott, a tényleges kivitelezést végző cég képviselőjeként eljáró tanú tanúvallomása (keresetlevél F/6. melléklet, BKT jegyzőkönyv 8., 9., 10. oldal), mind a felperes által hivatkozott és indítványára beszerzett építésügyi hatósági eljárásban keletkezett határozat (Pest Megyei Kormányhivatal PED/EF/82-6/2015. határozat 4. oldal 2: bekezdés) is alátámasztja. A felperes állításával szemben a határozat nem a kiviteli tervek teljes hiányát rögzíti, hanem a teljes kivitelezési dokumentáció meglétét hiányolja azzal együtt, hogy egyes kiviteli tervek meglétét maga is rögzíti. Az építésfelügyeleti eljárásban hozott határozatból a felperes hivatkozásával szemben éppen az állapítható meg, hogy ugyan a hatósági eljárásban a teljes kiviteli tervdokumentációt a II. rendű alperes nem bocsátotta a hatóság rendelkezésére, azonban léteztek kiviteli tervek. Ezek létezése és felhasználása tekintetében nincs jelentősége a jelen per szempontjából annak, hogy a tervező a rendelkezésre bocsátott terveket az előírás szerinti alakban és formátumban a szükséges kellékekkel felszerelve, a kivitelezéshez szükséges tartalommal készítette-e, kizárólag annak van jelentősége, hogy azok ténylegesen elkészültek-e és rendelkezésre álltak-e. A kiviteli terveket a kirendelt igazságügyi szakértő szakértői szemmel vizsgálta és állapította meg, hogy 15 tervlap és 1 tervezői nyilatkozat alkalmas a kiviteli tervdokumentum minősítésre.

[75] A felperes alaptalanul és iratellenesen állította fellebbezési ellenkérelmében, hogy kiviteli tervlapok egyáltalán nem készültek, mivel a hatósági iratok és a tanúvallomás is ennek ellenkezőjét támasztotta alá. Mind a szakértő, mint az elsőfokú bíróság csak a 2012. május 9-ét megelőzően elkészült tervezői nyilatkozatot, illetőleg tervlapokat vizsgálta, mivel

az ezt követően készültek a beruházás készültségi foka megállapításakor már nem vehetők figyelembe.

[76] A tévedés fennálltának elbírálása során a 10%-os készültségi fok megállapításakor jelentősége van annak, hogy utóbbit milyen beruházási értékre vetítetten vizsgálja a bíróság. Az ítéltábla ebben a körben is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. A ráépítési és fölterület-használati megállapodás 3.10. pontjában rögzített, a beruházás várható bekerülési költségeként feltüntetett 870.000.000 forint a szerződés aláírásakor beállított becsült érték, mely a beruházás tényleges készültségi fokának meghatározásánál nem lehet irányadó. Helytállóan hagyta figyelmen kívül mind a szakértő, mind az elsőfokú bíróság az aláíratlan költségvetést is. Ugyanakkor egyetértett az ítéltábla azzal a szakértői és az ezt elfogadó elsőfokú bírósági állásponttal, hogy a 2011-es, az 1. számú riport alapját képező árazott költségvetést figyelmen kívül hagyta végösszegében, mivel az olyan tételeket is tartalmazott, amelyek nem képezhetik részét egy beruházás készültségi foka meghatározásának, így például céges furgont vagy konyhai eszközöket. Nem volt ezért akadálya annak, hogy az elsőfokú bíróság szakértőtől igazságügyi szakértőnek a rendelkezésre álló iratok, a helyszíni szemlén látottak és szakmai tapasztalata alapján szakértői becsléssel elkészített beruházási költségvetését tekintse irányadónak.

[77] Tekintettel arra, hogy a beruházás készültségi fokát, mint a jelzálogszerződés megkötésének feltételét a felek a szerződésben – a felperes hivatkozásával szemben – nem a kivitelezőnek kifizetett költség összegében határozták meg, hanem a beruházás készültségi fokának százalékos mértékében, a százalékos mérték meghatározásánál tévesen állította a felperes, hogy a becsléssel megállapított beruházás összköltségéhez a ténylegesen elkészült munkák becsült értékének viszonyítása helytelen arányszámot eredményez. Ezzel szemben, mint ahogy arra a szakértő meghallgatása során is rámutatott, nem lehet egy szerződésben meghatározott, de a beruházás későbbi megvalósulása során már irányadónak nem tekinthető 870.000.000 forintos beruházói becsült értékhez hasonlítani az alvállalkozó részére kifizetett alvállalkozói díjat a beruházás készültségi fokának megállapításánál, hanem azt a szerződést kötő felek szerződéses megállapodása szerint kell figyelembe venni.

[78] Az elsőfokú bíróság a vélelmezett soft költségek egy részét, mint menedzsment díjat a fentebb kifejtettek szerint helyesen hagyta figyelmen kívül, ugyanakkor alaptalanul sérelmezte a felperes a fellebbezési eljárásban, hogy egyes soft költséget a másodfokú hatályon kívül helyező végzés iránymutatásával szemben mégis elfogadott. Az engedélyezési tervek, valamint a kiviteli tervek elkészülte ugyanis nem vélelmen alapuló megállapítás, hanem bizonyítottan ténylegesen elvégzett és igazolt tevékenység volt, ezért annak értékét és bekerülési költségét szakértői módszerrel egyéb okirati bizonyítékok hiányában a szakértő helyesen állapította meg, és azt az elsőfokú bíróság is helyesen vette figyelembe. Osztotta az ítéltábla az elsőfokú bíróság végkövetkeztetését abban, hogy a perbeli beruházással bizonyítottan felmerült, elkészült épületek költségét 48.997.820 forintban, míg az engedélyezési tervek elkészítésével felmerült előkészítő tevékenységet 6.014.000 forintban, az engedélyezési terveket pedig 12.928.000 forintban a szakértő által meghatározott összegben elfogadta és figyelembe vette.

[79] Tévedett azonban, amikor az eljárásban csatolt egyes kiviteli tervlapokat úgy rekesztette ki a bizonyítékok sorából és hagyta figyelmen kívül, hogy annak indokát nem adta. Az I. rendű alperes ugyanakkor alap nélkül állította fellebbezésében, hogy a bíróság szakkérdésben foglalt állást, amikor a tetőmetszetek (A.II.16.) és a fedélszerkezetszámítás (A.II.23.), valamint a födémáttörések (A.II.11.) és a födémáttörések (A.II.19.) egyezőségét állapította meg. E tervek egyszerű vizuális összevetése alapján is egyértelműen látható, hogy azokban eltérés nincsen, ennek megállapításához különleges szakértelemre nem volt szükség. Erre tekintettel a 2012. május 9-ét megelőzően elkészült kiviteli tervlapok közül az egyezőség miatt két tervlap figyelmen kívül hagyása indokolt volt.

[80] Az ítéltábla a kitűzés (A.II.12.), valamint a kitűzés (A.II.20.) tervlapok elsőfokú bíróság által állított egyezőségét nem találta alaposnak, egyrészt arra figyelemmel, hogy a szakértő ezeket a tervlapokat külön-külön figyelembe vette, és a vizuális megvizsgálásuk alapján is különbözőséget mutatnak. Az ítéltábla álláspontja szerint ezért a szakértő által is két különböző kiviteli tervlapnak minősített „Kitűzés” megnevezésű tervlapot egyenként lehet figyelembe venni. Az elsőfokú bíróság az iratokhoz csatolt és a szakértő által megvizsgált további tervlapokat – melyeket az indokolásában nem részletezett –, figyelmen kívül hagyta, így az A.II.21. alatti CSPOK alaprajzok, metszetek, homlokzatok, konszig., sporttech., árazatlan költségvetés 2011. november hó részleges kiviteli terv, az A.II.15. alatti alaprajzok, munkaközi terv 2011. december hó, az A.II.14. alatti alapozás részletrajz.pdf., az A.II.13- II. homlokzatok – alaprajzok.pdf., az A.II.13-I. metszetek geodéziai homlokzatok.pdf. tervlapokat. A fenti kiviteli tervdokumentumok meglétét azonban az iratok kellően alátámasztják, azt a szakértői vélemény is rögzíti és tartalmazza.

[81] Az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltakkal ezért egyetértve a beruházás készülségi fokának vizsgálata során ezeket a tervlapokat a szakértő által – az ítéltábla megítélése szerint is helyes szakértői módszerrel – megállapított átlagos értéken figyelembe kell venni. Egy tervlapot a szakértő 313.333,33 forint átlag összegben árazott be. Ennek eredményeként az ítéltábla az elsőfokú bíróságtól eltérően a 12 darab tervlapra 3.760.000 forintban elfogadhatónak találta a beruházás készülségi foka szempontjából figyelembe veendő kiviteli tervek összköltségét.

[82] A II. rendű alperes fellebbezésben a beruházás készülségi fokával kapcsolatban vita tárgyává tette az elkészült teniszpályák értékét, ezért az ítéltábla is vizsgálta, hogy a teniszpályák mennyiben készültek el a jelzálogszerződés megkötésének időpontjára, és az milyen értékben vehető figyelembe, a szakértői vélemény és a további szakértői nyilatkozat, valamint az okirati bizonyítékok között valóban van-e ellentmondás.

[83] E körben iratellenesen állította a felperes, hogy a teniszpályák elkészültét csak a 2. számú riport bizonyítja. Ezzel szemben az iratokhoz csatolt 2012. május 3-ai átadás-átvételi jegyzőkönyv, mint okirati bizonyíték igazolja, hogy a jelzálogszerződés megkötése előtt a salakos teniszpályák a jegyzőkönyv szerinti készülségi fokban részben ugyan

hiányosan, de elkészültek. A felperes által hivatkozott alvállalkozói, illetőleg vállalkozói számlákban ugyan a teljesítés időpontja későbbi időponttal került feltüntetésre, azonban a bizonyítékok egyenként és összeségében történő, r.Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő értékelése alapján az átadás-átvételi jegyzőkönyvben foglaltak elfoghatóak az ítéltábla megítélése szerint arra is figyelemmel, hogy maguk a felek sem vitatták azt, hogy 2012. június 9-én – ugyan sátorfedés nélkül –, az elkészült, rendelkezésre álló salakos teniszpályán megnyitó versenyt bonyolítottak le. A jegyzőkönyvben rögzített hiányosságok teljesítésére biztosított 30 napos határidő pedig összhangban van a 2012. június 9-ei időponttal.

[84] Már az elsőfokú bíróság is észlelte, hogy az alapeljárásban született szakértői vélemény szerint ugyan a teniszpályák elkészültét szakértő kirendelt igazságügyi szakértő megállapította, azonban a szakértői véleményben megjelenő számítás alapján felmerült a kétség, hogy azt a szakértő valóban értékelte-e. A megismételt elsőfokú eljárásban készült kiegészítő szakértői vélemény számszaki megállapításai és a szakértő nyilatkozata tekintetében a II. rendű alperes fellebbezésében előadottak alapján az ítéltáblában is kétség merült fel. A szakvélemény adatai ugyanis nem támasztották alá kétséget kizáróan, hogy a szakértő a kiegészítő szakértői véleményét az elsőfokú bíróság kirendelő végzésének megfelelően készítette el, és figyelemmel volt-e a 2012. május 3-ai átadási jegyzőkönyv tartalmára. Az ítéltábla ezért – tekintettel arra, hogy a bizonyítás kiegészítése a másodfokú eljárás kereteit nem haladta meg – a fellebbezési eljárásban a szakértőt ismételt meghallgatta.

[85] A szakértő a szakvéleményét áttekintette és azt az elé tárt ellentmondásra és adatokra is tekintettel módosította. A szakértő megerősítette, hogy az alap szakvéleményben csak 5%-ban, az 1. számú riport alapján értékelte a teniszpályákat, amit a 3. számú melléklet előkészítő tevékenységként a földmunkák és a betonalap elkészítésénél tartalmaz. A 2012. május 3-ai átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített hiányok megléte mellett az elkészült salakos teniszpályák tényleges értékét azonban nem vette figyelembe, így a számítása sem megfelelő. Utóbb ezért a fellebbezési tárgyaláson ezt a szakértő annyiban pontosította, hogy véleménye szerint a jegyzőkönyvben szereplő hiányosságok figyelembevételével a teniszpályák konzervatív számítás mentén összességében 80%-ban készültek el, így az elkészült munkák értékét a teniszpályára eső további munkavégzésre tekintettel 48.997.820 forintról mindösszesen 70.387.820 forintra módosította.

[86] Mindebből az következik, hogy a perbeli beruházással bizonyítottan felmerült összes nettó költség összege is változik. Az ítéltábla ennek megfelelően az alábbiak szerint számolt: 70.387.820 forint az elkészült épületek költsége; + 6.014.000 forint az engedélyezési tervek elkészítésével felmerült előkészítő tevékenység költsége; + 12.928.000 forint az engedélyes terv költsége; + 3.760.000 forint kiviteli tervek költsége. Így mindösszesen 93.089.820 forint összegben fogadta el az elkészült munkák kapcsán megállapítható összes nettó költséget, ami azt jelenti, hogy a beruházás teljes nettó, a szakértő által meghatározott 707.870.000 forintos költségéhez viszonyítva a készültségi fok az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított 9,82%-hoz képest 13,15%-ra módosul. Ennek megfelelően a beruházás készültségi foka 2012. május 9-én meghaladta a 10%-ot, melyre tekintettel nem állapítható meg, hogy az ingatlan jelzálogszerződés aláírásakor a felperes a beruházás készültségi foka tekintetében tévedésben volt.

[87] Emiatt nem volt jelentősége annak, hogy a felperes a megtámadási határidőt betartotta-e, ebben a kérdésben azonban az ítéltábla korábbi hatályon kívül helyező végzésében már állást foglalt.

[88] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla a lefolytatott további bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság ítéletét az r.Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

[89] Az I. és II. rendű alperesek fellebbezése eredményre vezetett, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének alpereseket egyetemlegesen perköltségben marasztaló ítéleti rendelkezését megváltoztatva kötelezte a pervesztes felperest az r.Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az első- és a másodfokú perköltség viselésére.

[90] Erre figyelemmel a felperes köteles megfizetni az I. és II. rendű alpereseknek a perrel összefüggő költségét, ami az első- és másodfokú eljárás jogi képviselettel kapcsolatos ügyvédi munkadíjából, továbbá a másodfokú eljárásban az I. rendű alperes által előlegezett 60.000 forint szakértői költségből áll. Az ügyvédi munkadíjat az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban állóan állapította meg úgy, hogy figyelemmel volt az elsőfokú perköltségnél az alap- és megismételt eljárásban kifejtett tevékenységre, valamint hozzászámította a korábbi másodfokú végzésben alpereseknek személyenként megállapított 1.000.000 forint másodfokú perköltségét. A pervesztes felperes köteles továbbá megfizetni az I. rendű alperesnek az eredményes fellebbezés folytán megfizetett 2.500.000 forint fellebbezési illetéket.

[91] A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján a felperes személyes költségmentességére tekintettel le nem rótt 1.500.000 forint kereseti és 2.500.000 forint fellebbezési illetéket, valamint a jelen másodfokú eljárásban a II. rendű alperesnél feljegyzett 2.500.000 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Budapest, 2021. december 2.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

dr. Szunyogh Zsófia s.k.

dr. Csonka Balázs s.k.

előadó bíró

bíró