



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.II.20.197/2025/13/I.

Az I.r. felperes: Felperes1

(cím16.)

A II.r. felperes: Felperes2

(cím16.)

A felperesek képviselője: dr. Kereszturi Monika Judit ügyvéd

(cím15)

Az I.r. alperes: Alperes1

(cím18)

A II.r. alperes: alperes3.

(cím17.)

Az alperesek képviselője: jogi képviselő1 ügyvéd

(Cím14)

A per tárgya: jótálláson és szavatosságon alapuló árleszállítás stb.

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Szombathelyi Törvényszék

7.P.20.403/2020/290.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes, 292. sorszám

R é s z í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megfellebbezett részében a II. r. alperessel szemben a keresetet elutasító és a felpereseket a II. r. alperes javára perköltség fizetésére kötelező rendelkezések vonatkozásában helybenhagyja, ezt meghaladóan hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot az érdemi szaktól új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az I. és II. r. felpereseket egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a II. r. alperesnek 1.566.029,- (egymillió-ötszázhatvanhatezer-huszonkilenc) Ft másodfokú perköltséget.

Az I. és II. r. felperes másodfokú eljárásban felmerült költségét együttesen 1.700.000,- (egymillió-hétszázezer) Ft-ban, az I. r. alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét 1.566.029,- (egymillió-ötszázhatvanhatezer-huszonkilenc) Ft-ban, a másodfokú eljárásban feljegyzett illetéket 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által irányadónak tekintett tényállás szerint a felperesek és az I. r. alperes között 2018. december 18-án vállalkozási előszerződés, majd azonos tartalommal 2019. január 16. napján vállalkozási – ténylegesen kivitelezési – szerződés jött létre. A szerződés 1.1. pontja szerint a felperesek, mint megrendelők megrendelték az I. r. alperes, mint vállalkozó pedig elvállalta a megrendelők kizárólagos, 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező Település1 helyrajzi szám1.-ú, 801 m2 nagyságú „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlanon felépítendő családi ház építési munkáit -304 m2 alatti egyszerű bejelentésű tervdokumentáció alapján (e-napló száma: 148645) a szerződés 1. számú mellékletét képező építési és fizetés ütemezési tervnek megfelelően, a szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki leírás szerint, a 3. számú mellékletet képező, a megrendelőkkel egyeztetett házalaprajz (mely a házterv alapja) alapján. A ház kivitelezéséhez szükséges tervek elkészíttetése, az ehhez szükséges tervezői szerződés megkötése, az ebben meghatározott jogok és kötelezettségek betartása és a terveknek a jogszabályi előírásoknak megfelelőse valamint a hatóság általi elfogadtatása az I. r. alperes felelősége és feladata volt a felperesek költségén.

[2] A szerződés 1.2. pontjában a felek rögzítették, hogy a szerződés 1. számú mellékletét képező építési és fizetési ütemezési terv tételesen tartalmazza az építési-kivitelezési munka menetét, illetve az elvégzendő részmunkákat (munkafázisokat) a kivitelezés sorrendjében, a készültségi fok megjelölésével, az I. r. alperes által vállalt végleges kivitelezési határidőket,

az egyes részmunkákhoz rendelt vállalkozói díjrészletek összegét, valamint az egyes díjrészletek fizetési határidejét. A szerződés 1.3. pontja szerint a szerződés 2. számú mellékletét képezi a részletes műszaki tartalom (műszaki leírás), mely tartalmazza a lakóház általános műszaki specifikációját, kulcsrakész állapotának részletesen műszaki tartalmát. A felek rögzítették, hogy a kulcsrakész állapot alatt a műszaki leírásban felsorolt munkákat (munkafázisokat) értik, az ott megjelölt minőségű és mennyiségű anyagokkal, gépekkel és berendezésekkel.

[3] A szerződés 2.1. pontja szerint a szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki leírásnak megfelelő, meghatározott műszaki tartalommal rendelkező, kulcsrakész állapotú lakóház építési munkáinak teljes vállalkozói díja 48.915.000,-Ft + 5% ÁFA, bruttó 51.360.750,- Ft, amely kizárólag az épület külső (terasz) és belső munkálatainak ellenértékét jelenti. A vállalkozói díj nem tartalmazta a gépkocsifelhajtó, járda, térkövezés, kerítés kivitelezési költségeit.

[4] A szerződés átalányáras vállalkozói szerződésnek minősül. A szerződés 2.2. pontja alapján a vállalkozói díj magában foglal valamennyi adót és esetleges vámot, továbbá tartalmazza a munka megvalósítása során felmerült valamennyi költséget – ideértve különösen az építőanyagokat, burkolatokat, épületgépészeti berendezéseket, a szállításra használt gépjárművek használatával kapcsolatos költségeket, a munkavégzés során keletkezett hulladék elszállításának költségét, az építési és szerelési biztosítást, illetőleg az I. r. alperes által adott előzetes ár kalkulációnak megfelelően a műszaki leírásban meghatározott vállalkozói munka teljes ellenértékét. A vállalkozói díj nem tartalmazta a vízóra telepítését (hozzávetőleg 100.000,-Ft).

[5] A szerződés 3.1. pontjában a szerződő felek megállapodtak, hogy a szerződés mellékletét képező műszaki tartalomtól való bármely eltéréshez a felperesek előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A szerződés 3.2. pontja alapján a felek megállapodtak, hogy amennyiben rajtuk kívül álló okból a szerződésben leírtaktól eltérő műszaki megoldás alkalmazása szükséges, az I. r. alperes olyan javaslatot tesz a helyettesítő megoldásra, amely az épület és a berendezések használhatóságát, minőségét és esztétikai tulajdonságait nem változtatja meg. A helyettesítő megoldás kiválasztását a szerződő felek közösen végzik és döntésüket az építési naplóban rögzítik, amelyet követően az I. r. alperes jogosult a helyettesítő megoldás alkalmazására. A szerződés 3.4. pontja alapján amennyiben a felperesek a műszaki tartalomhoz vagy a tervdokumentációhoz képest változtatást, pótmunkát kívánnak eszközölni, kötelesek ezen igényüket az I. r. alperesnek az elektronikus építési naplóban jelezni. A szerződő felek rögzítették, hogy ebben az esetben a változtatás, pótmunka megvalósításához szükséges többlet határidőt és különbözeti költségvetést az I. r. alperes jogosult és köteles meghatározni azzal, hogy a teljesítési határidő és vállalkozói díj, amennyiben a megrendelő igényt tartanak a változtatásra, pótmunkára, a meghatározott többlethatáridővel és különbözeti költséggel változik. Az I. r. alperes a tisztességes iparági gyakorlat szerint köteles a határidők és a díjak módosulását kalkulálni.

[6] A szerződés 6.5. pontjában a szerződő felek megállapodtak, hogy a végső műszaki átadásátvételi eljárásról jegyzőkönyvet vesznek fel, ennek keretében a lakóházat bejárják, az esetleges hibákat és a feltárt hiányosságokat pedig mindkét fél által aláírt hibajegyzékben rögzítik. A felek kifejezetten rögzítették, hogy abban a nem várt esetben, ha hibafelvételre kerülne sor, az I. r. alperes köteles a hibajegyzékben rögzített hibákat az átadás-átvételi

eljárástól számított 30 munkanapon belül kijavítani (javítási határidő), a hiányosságokat pedig pótolni és az ismételt átadás-átvétel időpontját kitűzni. Amennyiben hiba vagy hiányosság felvételére kerül sor, a szerződő felek a végső átadás-átvételi eljárást sikertelennek tekintik.

[7] A szerződés 6.6. pontja alapján az I. r. alperes köteles volt az építési munkálatokat az e-napló megnyitásától számított 330 napon belül, de legkésőbb 2009. december 10-ig befejezni. Hagyományos építési technológia miatt az ütemterv (1. számú melléklet) a téli időszak előre nem kiszámítható időjárási körülményeit nem veszi figyelembe. Amennyiben az időjárási körülmények és a szabvány szerinti határértékek (pára és nedvességtartalom) szerint az adott munkálatok nem végezhetők el, úgy az egyes részhatáridők és az ezzel a véghatáridő kötbérmentesen kitolódhat. Ezen változásokat az I. r. alperes köteles az e-naplóban vezetni. A felek az építési munkálatok befejezése alatt azt az időpontot értik, amikor a lakóház I. osztályú kivitelezésében, a szerződés szerint elkészült és kulcsrakész állapotban, sikeres végső műszaki átadás-átvételi eljárás keretében átadásra került. A sikeres végső műszaki átadásátvétellel egyidőben a felek elvégzik a birtokbaadást, melynek feltétele a teljes vállalkozási díj kiegyenlítése.

[8] A szerződés 6.7. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy amennyiben olyan előre nem látható körülmény adódik, amelyet az I. r. alperes a legnagyobb körültekintés mellett sem lett volna képes elhárítani [ilyen különösen: természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, háború, polgárháború, más katonai- vagy terrorcselekmény, sztrájk, jogszabályváltozás, régészeti lelőhely feltárása („vis maior”)], a kivitelezés határideje kötbérmentesen meghosszabbodik azon naptári napok számával, amikor az I. r. alperes vis maior miatt nem tudott építési munkálatokat végezni. Vis maior esetén az I. r. alperes köteles írásban, a felmerült körülményt jelezni a felperesek számára.

[9] A szerződés 6.8. pontja alapján amennyiben a felpereseknek az átadás-átvételi eljárást megelőzően minőségi vagy mennyiségi kifogása merül fel a szerződés 2. sz. mellékletében rögzített munkálatokkal (munkafázisokkal) kapcsolatosan, ezt a tényt a felek a jegyzőkönyvben rögzítik és az I. r. alperes a jegyzőkönyv felvételétől számított legfeljebb 30 nap alatt a hibákat saját költségén kijavíttatja, illetve az együttesen rögzített hiányosságokat az I. r. alperes saját költségén pótoltatja. Amennyiben az 6.8. pontban rögzített javítás-pótlás 30 napnál hosszabb időt igényel, a felek a javítási határidő tartamában kölcsönösen megegyeznek, s azt a jegyzőkönyvben és e-naplóban külön rögzítik. A szerződés 6.10. pontja alapján a javítási munkák elvégzéséről az I. r. alperes késedelem nélkül köteles a felpereseket tájékoztatni, s a felek ismét kötelesek a lakóházat megtekinteni, s annak megtörténtéről jegyzőkönyvet vesznek fel. Amennyiben a megrendelőnek nincs minőségi/mennyiségi kifogása, a felek ezt a tényt rögzítik a jegyzőkönyvben. A felperesek az elkészült munkára vonatkozóan a munkarészek átvételekor kötelesek nyilatkozni, illetőleg megfelelőség esetén azt elfogadni.

[10] A szerződés 6.15. pontja alapján a szerződő felek megállapodtak, hogy abban az esetben, amennyiben a szerződés 6.6. pontja szerint meghatározott teljesítési határidőig a végső átadásátvétel nem történne meg, a felperesek napi 3.000,- Ft összegű késedelmi kötbért jogosultak érvényesíteni az I. r. alperessel szemben, amely a végszámlában kerül elszámolásra. A szerződés 6.16. pontja alapján a szerződő felek megállapodtak, hogy az I. r. alperes végteljesítésének napja az e-főnaplóban bejegyzett munkaterület visszaadás napja.

[11] A szerződés 7.1. pontja értelmében az I. r. alperes az építési munkákat első osztályú minőségben volt köteles elvégezni, fokozott gondossággal és kellő körültekintéssel. A szerződés 9.2. pontja alapján a szerződést a felek csak közös megegyezéssel írásban módosíthatták. A szerződés 9.3. pontja kimondta, hogy a vállalkozási szerződés és mellékletei egymástól elválaszthatatlanok, és azok együttesen tartalmazzák a felek megállapodását. A szerződés 10.4. pontja alapján az I. r. alperes jogosult volt alvállalkozók igénybevételére azzal, hogy az I. r. alperes az igénybe vett alvállalkozó teljesítéséért úgy felel, mintha a teljesítést maga végezte volna. A szerződést megkötő I. r. alperes helyett a II. r. alperes volt az, aki a tényleges kivitelezést végezte alvállalkozóként és ő volt az, aki a további alvállalkozókkal szerződött a kivitelezésre.

[12] A kivitelezés során a ház terasza feletti tetőtartó HEA200 típusú acéltartó beépítése elmaradt, a padlásra a fedélszerkezetben 6 darab székoszlop hiányzott, így a távolság a székoszlopok között nagyobb volt a műszakilag megengedettnél, statikailag a székoszlopok kialakítása nem volt megfelelő. Az épület alatti sávalap az épület egyes részein nem megfelelő mélységben és szélességben készült el, ezért az épület keleti oldalán csak részben helyezkedik el a falazat alatt. Ezen hiányok miatt a II. r. alperes a kivitelezés során a felperesek és az I. r. alperes közötti szerződésben meghatározott műszaki tartalmat csak 95%-ban valósította meg.

[13] 2020. március 6-án az I. r. felperes az alperesek ügyvezetője, valamint egyéb1 műszaki ellenőr műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet vettek fel a perbeli lakóház kivitelezési munkáiról. Ebben rögzítették a kivitelezés kezdeteként 2019. március 11-ét, annak végeként pedig a jegyzőkönyv kiállításának napját. A jegyzőkönyvben az I. r. felperes rögzítette, hogy szükséges még a JOLA által elismert hibák kijavítása, pótlása, cseréje, a fűtési szezon elején a fűtési rendszer beüzemelése, az elektromos hálózat ellenőrzése, valamint a gyermekszoba ablakpárkányának cseréje. A felperesek kérelmére 2020. március 19-én a Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya hatósági bizonyítványt állított ki, amelyben igazolta, hogy a cím20 ingatlanon a 300 m2 meg nem haladó hasznos alapterületű új lakóépület felépítése megtörtént. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv elkészülte és a hatósági bizonyítvány kiállítása után a felperesek birtokba léptek, az I. r. felperes 2020. áprilisától az ingatlanban lakott.

[14] Az I. r. felperes, az alperesek ügyvezetője, törvényes képviselő1, a felelős műszaki ellenőr, egyéb2, a felelős műszaki vezető, egyéb3, valamint a felperesek akkor jogi képviselője és a megbízottjuk, idősebb Felperes1 2020. április 27-én a javítások, pótlások cserék elvégzésére jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben a felperesek, mint megrendelők felsorolták az általuk állított hiányosságokat az épületben, az alperesek ügyvezetője, mint kivitelező pedig nyilatkozatot tett az egyes javítások, pótlások, esetleges cserék tekintetében. A kivitelező részéről a jegyzőkönyvben törvényes képviselő1 a hibák javítását részben vállalta, azonban a felajánlott javításokra a felperesek ezt követően már nem tartottak igényt, a II. r. alperesben, mint tényleges kivitelezőben a bizalmuk megrendült. A 2020. április 25-ei jegyzőkönyvben felsorolt hibák, hiányosságok egy részét a felperesek a per megindítását követően javíttatták. A II. r. alperesi kivitelezési munkák befejezésekor az ingatlanban felmerülő javítási munkák és hiányosságok 29.400.000,- Ft-ot tettek ki.

[15] Az I. r. alperes a felperesekkel kötött szerződésben rögzített 2019. december 10-i befejezési határidőhöz képest 2020. március 6-ig késedelembe esett, azonban ezen belül

15 napos késedelme a covid járvány kialakulása miatt kimenthető – még akkor is, ha a tényleges veszélyhelyzet kihirdetésére csak később, 2020. március 11-én került sor –, a tényleges késedelme 77 nap.

[16] A felperesek az I. r. alperesnek a szerződésük 1. számú mellékletét képező fizetési ütemterv szerinti VIII-IX. ütem ellenértékét, összesen 6.315.750,-Ft-ot nem fizettek ki, így a tényleges teljesítésük 45.045.000,- Ft volt.

[17] A felperesek megváltoztatott keresetükben elsődlegesen az alperesek egyetemleges kötelezését kérték 43.657.000,- Ft, valamint ezen összeg után 2019. június 1-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A kereset I. r. alperessel szembeni jogcíme jótállási kötelezettségen alapuló díjleszállítási igény, a II. r. alperessel szembeni kereset jogcíme szerződéses kívül okozott kár megtérítése. Másodlagos kereseti kérelmükben az elsődleges kereseti kérelemmel egyező összegben kérték az alperesek egyetemleges marasztalását, az I. r. alperessel szembeni kereset jogcímeként a kellékszavatossági felelősségen alapuló díjleszállítási igényt, a II. r. alperes vonatkozásában a szerződésen kívül okozott kár megtérítését jelölték meg. Harmadlagos kereseti kérelmükben az alperesek egyetemleges kötelezését kérték mindösszesen 37.279.000,- Ft és ezen összeg után az ítélet meghozatalától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Az I. r. alperessel szemben előterjesztett ezen kereseti kérelem jogcíme a kellékszavatossági felelősségen alapuló javítási költség és értékcsökkenés megtérítése, a II. r. alperes szembeni kereset jogcíme ez esetben is a szerződésen kívül okozott kár megtérítése volt. Negyedleges kereseti kérelmükben a harmadlagos kereseti kérelemmel egyező összegben kérték az alperesek egyetemleges marasztalását, az I. r. alperes esetében jogcímként a jótállási kötelezettségen alapuló javítási költség és értékcsökkenés megtérítése volt, míg a II. r. alperes esetében változatlanul a szerződésen kívül okozott kár megtérítése. Ötödleges kereseti kérelmükben az I. r. alperes marasztalását kérték 2019. december 10-től a teljesítés napjáig járó napi 3.000,- Ft összegű kötbér, a II. r. alperest egyetemlegesen ugyanezen összeg, mint deliktualis kár megfizetésére. A felperesek akként nyilatkoztak, hogy kereseti kérelmeik közül az elsődleges, másodlagos, harmadlagos és negyedleges keresetük egymással tárgyi, eshetőleges keresethalmazatban áll, míg az ötödleges kereseti kérelmük a további négy kereseti kérelemmel valódi tárgyi keresethalmazatot képez. A II. r. alperessel szembeni kereseti kérelmek az I. r. alperessel szembeni kereseti kérelmekkel állnak valódi keresethalmazatban.

[18] A felperesek előadták, hogy vállalkozási szerződés részét képezi a szerződés megkötése előtt e-naplóba feltöltött tervdokumentáció, mint műszaki tartalom. Az e szerinti szerződéses kötelezettségét az I. r. alperes részben nem, illetőleg hibásan teljesítette, a hibás teljesítést már több szakértői vélemény megállapította. A felperesek a perben először kirendelt építész-műszaki szakértő véleményét kérték figyelembe venni, az új szakértő szakvéleményét aggályosnak tartották. Utóbbi szerint a hibás teljesítés miatti minőségi hibák 2.195.000,- Ft értékcsökkenést okoztak az ingatlanban, a javítható hibák kijavításának költsége pedig 35.084.000,- Ft-ot tesz ki. Ezen szakvélemény szerint a vállalkozói díj leszállítása 43.657.000,-Ft összegben indokolt. Előadták továbbá, hogy a szerződés szerinti munkálatok elvégzésére az I. r. alperessel kötöttek szerződést, a munkálatokat azonban ténylegesen a II. r. alperes és az általa megbízott alvállalkozók végezték, ezért a hibás munkálatok miatt a II. r. alperes kártérítési felelősséggel tartozik az I. r. alperessel egyetemlegesen, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (Ptk.) a szerződésen kívül okozott kár megtérítésére vonatkozó szabályai szerint.

[19] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes a felperesek által meg nem fizetett 6.315.750,-Ft vállalkozó díj és ezen összeg után 2020. március 1-től a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata vonatkozásában beszámítási kifogást terjesztett elő arra az estere, amennyiben a felperesek kereseti kérelmének bármelyike alapján az I. r. alperes marasztalására a törvényszék lehetőséget látna. Az I. r. alperes előadta, hogy a kivitelezést a szerződéskötéskor átadott tervdokumentáció szerint végezte. Legfeljebb a felek között 2020. március 6-án tartott bejárás alkalmával felvett hibák tekintetében állapítható meg hibás teljesítés, ezek kijavítását akkor vállalta, de annak elvégzésére a felperesek birtokba lépése miatt nem volt módja. Az I. r. alperes teljesítési késedelmet nem ismert el, a szerződésben rögzített 2019. december 10-i teljesítési határidőhöz képest a felek közös megállapodása alapján került sor a 2020. márciusi birtokbaadásra, amely alapján a felperesek a használatbavétel hatósági bizonyítványának kiállítását is kérték. A Ptk. 6:247. § (4) bekezdése alapján a felperesek birtokba lépésével a teljesítés joghatásai mindenképpen beálltak. Az alperesek vitatták a szakértő igazságügyi építész műszaki szakértő szakvéleményében meghatározott alperesi teljesítés mértékét, a szakértő által meghatározott javítási költséget és a javasolt árleszállítás arányát. Hivatkoztak e körben a 1/2012. (VI.12.) PK. vélemény azon megállapítására, amely szerint kijavítási költség címén nem követelhető aránytalanul nagyobb összeg annál, mint ami árleszállítás címén megállapítható lenne és fordítva. Vitatták azt is, hogy az alperesek egyetemleges marasztalására lehetőség lenne, mert ha lenne hibás teljesítés, az akkor vagy az egyik, vagy a másik alperes teljesítésével kapcsolatos felelősséget alapozhatna meg, de egyetemlegeset nem. Az úgynevezett „non cumul” szabály alapján szerződésen kívüli károkozás jogcímén kereset nem terjeszthető elő, mert az I. r. alperes szerződéses jogviszonyban állt a felperesekkel, a II. r. alperes pedig az I. r. alperes alvállalkozójaként szintén a szerződés alapján kapcsolódott be a teljesítésbe. Az I. r. alperes beszámítási kifogását az alapozza meg, hogy a felperesek a szerződésben meghatározott vállalkozói díjból az utolsó két ütemre eső 6.315.750,- Ft-ot az I. r. alperes részére nem fizették meg, annak ellenére, hogy a teljesítés megtörtént.

[20] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg árleszállítás és késedelemi kötbér jogcímén az I. r. felperesnek 7.851.765,- Ft-ot, a II. r. felperesnek 7.851.764,- Ft-ot, valamint ezen összegek után 2020. március 7-től a kifizetés napjáig járó, a késedellemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, és személyenként 355.183,- Ft elsőfokú perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet és az I. r. alperes beszámítási kifogását elutasította. Kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg a II. r. alperesnek személyenként 735.965,- Ft elsőfokú perköltséget. Az I-II. r. felpereseket személyenként 513.750,- Ft, míg az I. r. alperest 472.500,- Ft feljegyzett eljárási illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte.

[21] A törvényszék rögzítette, hogy a felperesek és az I. r. alperes között átalánydíjas kivitelezési szerződés jött létre. Az erre vonatkozó bírói gyakorlat szerint a vállalkozónak átalánydíjas szerződés esetében a felmerült költségeit nem kell külön tételesen igazolnia, és a megrendelő a díjat az esetleg alacsonyabb költségekre hivatkozással nem csökkentheti (BH.2014.48.). Emellett az egyes munkanemeken belül teljesített mennyiségi eltérés nem ad alapot az átalánydíj csökkentésére, abból levonásba helyezni csak azon költségrészeket lehet, amelyek teljes egészében az elmaradt munkarészekkel kapcsolatos díjtételeket tartalmazzák (BH.2004.322., Kúria Pfv.V.20.791/2018/8. számú ítéletének [52]

pontja). Ugyancsak nincs helye a vállalkozói átalánydíj csökkentésének pusztán azon az alapon, hogy a vállalkozó a tervben foglaltakhoz képest eltérő anyagot épített be, ha a beépített anyag megfelel a törvényes kellékeknek, a szerződésben foglalt elvárásoknak, műszaki tartalomnak, az abban meghatározott használati célnak. A vállalkozó többletmunka esetén nem tarthat igényt többletdíjazásra, a kikötött átalánydíjon felül csak az esetleges pótmunkák ellenértéke számolható el (Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.055/2004/8. számú végzése).

[22] Az elsőfokú bíróság nem osztotta azon felperesi álláspontot, hogy a perbeli szakértői vizsgálat alapjául a egyéb4 tervező által 2019. januárjában készített és az e-naplóba feltöltött építészeti műszaki leírás szolgálhat. A vállalkozási szerződés 9.2. és 9.3. pont szerinti rendelkezéseiből következően a felperesek és az I. r. alperes szerződésének tartalmát képező családi ház építési munkáinak műszaki tartalmát a szerződés 2. számú melléklete szerinti műszaki tartalom képezte, nem pedig a tervező által elkészített és az e-naplóba feltöltött, azonban a felek által írásban meg nem erősített műszaki tartalom. Ezen nem változtatna az a körülmény sem, amennyiben a felperesek azon állítása megalapozott lenne, hogy a vállalkozási szerződés mellékletét képező műszaki tartalom bizonyos jogszabályi előírásoknak nem felelne meg. A szakértőnek a kivitelezési szerződés mellékeltében meghatározott műszaki tartalom figyelembevételével kellett megállapítania az I. r. alperes tényleges teljesítését, ezen műszaki tartalom arányában százalékosan kifejezve. A szakértő úgy nyilatkozott, hogy a teljes műszaki tartalomhoz képest a készültség aránya 95%-ra tehető, figyelemmel arra, hogy a kivitelezés során elmaradt munkarészként jelentkezik a terasz feletti tetőrész stabilitását biztosító HEA200-as acéltartó beépítésének hiánya, továbbá a tetőtérben a függőleges tartóoszlopok kiosztásának nem megfelelőse, illetőleg az alapozási hiány is. A szakértő a szakvélemény időpontjára vonatkozó javítási költség és értékcsökkenés alapján az átalánydíjas vállalkozói díj vonatkozásában az árleszállítást 85%-os mértékben határozta meg a szerződésben kikötött átalánýarra vetítve. A javítható hibák javítási költségét 2020. márciusi árszinten pedig 29.400.000,- Ft-ban állapította meg.

[23] A törvényszék kiemelte, hogy az árleszállítás a szolgáltatás hibája miatti érdeksérelemmel arányosan az ellenszolgáltatás egészének vagy behatárolható részének százalékos csökkentését jelenti. A GK.47. számú állásfoglalás I. pontja szerint az árleszállítás alapja a szolgáltatás ellenértéke. Az árleszállítás megállapításánál a bíróságnak arra kell törekednie, hogy a megbomlott értékegyensúly az ellenszolgáltatás csökkentésével helyreálljon. Az árleszállítás rendeltetése tehát nem a javítási költség megtérítése, hanem a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti egyenértékűség biztosítása (BH.1985.394.I. pont). Az árleszállítás mértéke (megfelelőse) meghatározásánál az eset összes körülményéből kell kiindulni; jelentősége van a hiba jellegének, mértékének, az értékcsökkentő és a használhatóságot, valamint az élettartamot befolyásoló, továbbá az esztétikai hatásnak (BH.2017.225.III.). Mindebből következően az árleszállítás nem egzakt (tételes) költségszámítás, hanem a jogosulti érdeksérelem különböző összetevőinek együttes mérlegelési eredményeként meghatározott százalékos árcsökkenés. A bírói gyakorlat alapján a díjleszállítás mértékének meghatározásakor ugyan figyelemmel kell lenni a szakértő által részben elmaradt és hibásan teljesített munkák kapcsán indokoltnak tartott levonásokra, de ez nem jelentheti e tételek mechanikus összegzését. A Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadó, a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI.21.) PK vélemény 4. pontja szerint az arányossági feltétel vizsgálata során nem csupán az első lépcsőbe tartozó másik, hanem valamennyi, még választható szavatossági jogot figyelembe kell venni, a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékének, a szerződésszegés súlyának, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott

kényelmetlenségnek az együttes mérlegelésével. Ennek megfelelően nem kérhet például kijavítást a jogosult akkor, ha ez a kötelezettnek az árleszállításhoz képest aránytalan többletköltséget eredményezne. A rendeltetésszerű joggyakorlás követelményére figyelemmel az arányosság szempontjának a második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok közötti választás során is érvényesülnie kell. Ezért például kijavítási költség címén nem követelhető aránytalanul nagyobb összeg annál, ami árleszállítás címén megállapítható lenne, és fordítva.

[24] A 2020. április 27-én felvett hibajegyzék számos hibát rögzített a kivitelezéssel kapcsolatosan, ezekre tekintettel határozta meg szakértő igazságügyi szakértő a kivitelezés befejezésének időpontjára figyelemmel a javítási költséget 29.400.000,- Ft-ban. Az alperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy a felperesek az ingatlant birtokba vették, abba beköltöztek, és a per időtartama alatt is benne laktak, valamint arra is, hogy a szakértő által javasolt árleszállítás mértékét figyelembe véve nem valósulna meg a GK.47. számú állásfoglalásban is rögzített azon szempont, mely szerint a bíróságnak arra kell törekednie, hogy a megbomlott értékegyensúly az ellenszolgáltatás csökkentésével helyreálljon. A felperesek által igényelt árleszállítás mértéke ugyanis oda vezetne, hogy a felperesek közel ingyenesen jutnának egy 170 m2 alapterületet meghaladó családi házhoz, annak ellenére, hogy a felsorolt hibákat, hiányosságokat is figyelembe véve az ingatlant a kivitelezés befejezése óta folyamatosan lakják. A törvényszék arra is figyelemmel volt, hogy a 2020. április 27-én felvett hibajegyzékben szereplő hibák egy része az ingatlan használhatóságát, illetve élettartamát nem befolyásolja, illetőleg vannak köztük esztétikai jellegű hiányosságok is. Figyelemmel a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti arányosság követelményére is a törvényszék mérlegeléssel az árleszállítás mértékét a felperesek és az I. r. alperes közötti kivitelezési szerződésben rögzített átalányár 40%-ban, 20.544.300,- Ft-ban határozta meg.

[25] Az elsőfokú bíróság a kötbérigény vonatkozásában utalt arra, hogy a felek a kivitelezés befejezésének időpontjaként 2020. március 6-át tüntették fel. A felperesek arra hivatkoztak, hogy ezt a jegyzőkönyvet kényszerítő körülmény hatására írták alá, azt az I. r. alperes sürgette, mert így juthattak csak hozzá a pénzügyi hitel utolsó részletéhez, ezen állításukat azonban nem bizonyították. A törvényszék a szakértői véleményre figyelemmel a késedelemmel érintett napok számát 87 napban határozta meg, ebből a szakértő 10 napot a már kialakuló covid járványügyi veszélyhelyzetre tekintettel menthetőnek tartott, így a késedelmes napok száma 77 nap, a késedelmi kötbér összege 231.000,- Ft.

[26] Az elsőfokú bíróság az I. r. alperes általi beszámítást érintően kifejtette, a felperesek nem vitatták, hogy a vállalkozó díj ezen részének kifizetése nem történt meg. Az igazságügyi szakértő az I. r. alperes teljesítését 95%-ra tette a teljes műszaki tartalomhoz képest, így a szerződésben meghatározott teljes vállalkozói díj, 51.360.750,-Ft 95%-a, 48.792.713,-Ft illeti meg az I. r. alperest a felperesek által ténylegesen teljesített 45.045.000,-Ft-hoz képest, így az I. r. alperes beszámítási kifogása 3.747.713,- Ft vállalkozói díj erejéig alapos. A késedelmi kamat az I. r. alperest 2020. március 6-tól illeti meg, mivel a kivitelezés a felek által készített műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján ekkor fejeződött be, a fizetési ütemezési terv VIII-IX. ütemében meghatározott fizetési kötelezettségek a felperesek részéről ekkor váltak esedékessé.

[27] A szakértői vélemény alapján az átalányáras szerződésből a teljesített műszaki tartalom az I. r. alperes részéről 95%, ez alapján az I. r. alperest 48.792.713,- Ft vállalkozói díj illeti meg. Ebből a vállalkozói díjból a felperesek 45.045.000,-Ft-ot

teljesítettek, a tartozásuk 3.747.713,-Ft, valamint ezen összegnek 2020. március 6. napjától az ítélelhozatalig számított, a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, 1.324.454,-Ft, ami összesen 5.072.167,- Ft-ot jelent az I. r. alperes oldalán. A törvényszék a felperesek elsődleges kereseti kérelme alapján a jótállásra alapított árleszállítás iránti igényt 20.544.300,-Ft erejéig tartotta megalapozottnak, ezen összegből le kell vonni a felperesek 5.072.167,-Ft-os vállalkozói díjtartozását, így a fennmaradó árleszállítási igény 15.472.133,-Ft, amelyhez hozzá kell még adni a felpereseket megillető 231.000,- Ft késedelmi kötbért. A kettő összege 15.703.529,- Ft, amely az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadok szerint illeti meg az I. r. és a II. r. felperest.

[28] A törvényszék a II. r. alperessel szembeni keresetet illetően a Ptk. Kommentár idézése mellett arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felpereseknek egyetemleges marasztalás hiányában nincs lehetőségük arra, hogy az I. r. alperessel szemben érvényesített, jótállásra alapított árleszállítási igény mellett a II. r. alperessel szemben szerződésen kívül okozott kártérítés jogcímén terjesszenek elő igényt. Egyetemlegesség hiányában ugyanis az együttes perlés azt eredményezné, hogy az alperesek marasztalása esetén a felperesek külön érvényesíthetnék, illetve jutnának hozzá a követelésükhöz az I. r., illetve a II. r. alperessel szemben.

[29] A törvényszék indokolásában kitért arra is, hogy miért tekintette aggályosnak a perben először beszerezett szakértői véleményt, miért mellőzte a felek egyéb indítványait, milyen indokkal utasította vissza és utasította el a felperesek keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmeit, a felperesek eljárás szabálytalansága iránti kifogását és utólagos bizonyítás iránti kérelmét. Részletes indokát adta a perköltségre vonatkozó döntésének is.

[30] Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása iránt. Kérték, hogy az ítéltábla a közös károkozás szabálya alapján egyetemlegesen kötelezze az alpereseket, az I. r. alperest jótállási kötelezettség teljesítése, árleszállítás jogcímén, míg a II. r. alperest szerződésen kívüli károkozás jogcímén 43.657.000,- Ft és ezen összeg után 2019. június 1-től a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamat megfizetésére. Kérték továbbá az alperesek egyetemleges kötelezését az I. r. alperest kötbér, a II. r. alperest szerződésen kívüli károkozás jogcímén 2019. december 11. napjától az árleszállítás összege megfizetésének napjáig napi 3.000,- Ft összegű késedelmi kötbér, valamint a 2019. december 11. napjától a fellebbezés benyújtásának napjáig esedékessé vált 6.483.000,- Ft kötbér összeg után törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. Kérték az I. r. alperes beszámítási kifogásának elutasítását. A felperesek másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére irányult azon indokkal, hogy a törvényszék lényeges eljárási szabályokat sértett a tényállás iratellenes, okszerűtlen megállapításával és azzal, hogy az ítéletet aggályos szakvéleményre alapította.

[31] Álláspontjuk szerint az elsőfokú határozat megváltoztatását indokolja, hogy az elsőfokú bíróság részben hibás, hiányos, iratellenes, ezért okszerűtlen tényállásból hibás anyagi jogi következtetésre jutott. A bizonyítási indítványaik egy részét nem vette figyelembe, nem tisztázta a szakértői vélemények közötti ellentmondásokat. Az ítélet megalapozatlan, mert döntését a törvényszék aggályos, homályos, hiányos, önmagával és a peradatokkal ellentétben álló szakvéleményre alapította, míg az elsőként kirendelt szakértő

igazságügyi szakértő szakvéleményét a bizonyítékok közül kirekesztette. Az alapul vett szakértői vélemény nem tartalmazza maradéktalanul a hibák, hiányosságok feltárását, nem tartalmaz semmilyen számítást, nem tartalmazza a felperesek által saját költségükön elvégzett javítások összegét sem. Az elsőfokú bíróság a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem tárgyában nem folytatott le bizonyítást, indokolási kötelezettségének csak hiányosan tett eleget.

[32] Előadták, hogy a megállapított tényállás iratellenes, mert a felek közötti jogviszony kiindulásaként a korábban kötött vállalkozási előszerződés mellékletét képező műszaki tartalmat jelöli meg a vállalkozási szerződés 9.1. pontjában foglaltak ellenére. Iratellenes azon megállapítás is, hogy az I. r. alperes a vállalkozási szerződést 2020. március 6-án teljesítette és hogy ezen a napon a lakóház végleges műszaki átadás-átvétele megtörtént. Ezen a napon egy bejárás történt, a belső munkák meg szemlélése és egy hibalista lett rögzítve. A vállalkozási szerződés 6.5. pontja értelmében a hibák miatt az átadás-átvételi eljárás sikertelennek tekintendő. Az előszerződéssel ellentétben a vállalkozási szerződés három melléklettel rendelkezik. A 3. számú melléklet a szerződés aláírásakor a már megnyitott e-naplóba feltöltött és az I.r. alperes által ismert kivitelezési tervdokumentáció részét képező földszinti alaprajz, ami meghatározta, hogy mit kell az I.r. alperesnek megépíteni. Az elsőfokú bíróság részéről a vállalkozási szerződés műszaki tartalmának helytelen meghatározása kihatással volt mind a szakértői bizonyításra, mind a teljes perre. A másodikként kirendelt szakértő szakvéleménye nem a vállalkozási szerződés mellékletén, hanem az alperesek által A/6. és A/20. alatt csatolt, hatályát vesztt előszerződés mellékletein alapul.

[33] A felperesek sérelmezték, hogy a vállalkozási szerződésben rögzített módon felkért szakértő korábbi szakértői véleményét a bíróság nem volt hajlandó okirati bizonyítékként sem befogadni. Az ítéleti tényállás a szakértői törvényben, a szakmai és kamarai előírásoknak semmiben meg nem felelő szakvéleményen alapul. A szakvélemény nem teljeskörű, többek között nem tartalmazza a garázs padlófűtésének hiányát építészeti szempontból, a tetőszerkezet életveszélyességét, az épület állékonyságára kiható részletes hibákat, a más szakértők által életveszélyesnek és veszélyesnek minősített statikai hibákat, a kármegelőzési kötelezettség körében eszközölt ráfordításokat, az igazságügyi épületgépészeti szakvéleményt, az abban meghatározott javítási költséget. szakértő5 igazságügyi szakértő szakvéleménye megalapozatlan, tény megállapításokat nem tartalmazó, nagyon nagy mértékben hiányos, homályos, ellenőrizhetetlen, hibafeltárások nélküli, tényállásellenes és okszerűtlen, önmagának többszörösen ellentmondó, saját ellentmondásait feloldani nem tudó, sem számításokkal, sem más módon semmivel alá nem támasztott. A hiányos szakvélemény következtében az elsőfokú ítélet is hiányos, többek között nem tartalmazza, hogy nem történt meg a sikeres végső műszaki átadás-átvételi eljárás keretében az átadás és az építési munkálatok befejezése sem, annak okán, hogy az I. r. alperes nem tett eleget a lakóház I. osztályú kivitelezésében a szerződés szerint elkészült és kulcsrakész állapotban sikeres végső műszaki átadás-átvételi eljárás keretében történő átadásnak, nem teljesített sem 2020. április 27-én, sem azt követően a mai napig. A kirendelt szakértő a kiegészítő szakvéleményben sem vette figyelembe a 100. sorszámú iratban felsorolt hibákat. A hiányok pótlására a szakértőt a bíróság nem szólította fel.

[34] Az ítélet nem tartalmazza a statikai, főleg veszélyes statikai hibák kijavítási költségét, mert a kirendelt építész szakértőnek ezen statikai hibák vizsgálatához és meghatározásához nem volt jogosultsága, erre a szakértő maga nyilatkozott. A bíróság statikai

szakértőt nem rendelt ki, így több tízmillió forintos bontási, javítási költség hiányzik az ítéletből. A szakértő szakvéleménye nem tartalmazza a korábban kirendelt igazságügyi épületgépész szakértő szakvéleményében meghatározott javítási összeget, és ezen szakértő által elfogadott, a felperes által elvégzett munkálatok költségét. Az ítélet nem tartalmazza az épületgépészeti munkákhoz tartozó magas bontási és helyreállítási költséget sem. Az ítélet még utalás szintjén sem tartalmaz statikai hibákat, és nem vette figyelembe azon felperesi észrevételeket, amely az egyes részösszegek eltérő Áfa-tartalmára vonatkoznak. Az elsőként kirendelt szakértő az épület hibáinak feltárása során új és veszélyes statikai hibákat állapított meg, erről a bíróságot tájékoztatta. Javasolta a hibák statikai szakértő általi felülvizsgálatát. Az elsőfokú bíróság szakértő2 igazságügyi szakértőt és az általa készített statikai szakvéleményt is hivatkozó szakvéleményt kizárta a bizonyítási eljárásból, majd elutasította a felperesek bizonyítási indítványát a később eljárt szakértőnek a tartószerkezeti szakvéleménnyel kapcsolatos bármilyen szakkérdés feltevése tekintetében. A felperesek a statikailag veszélyes ház ideiglenes javíttatására a további károk megelőzése érdekében 10,4 millió Ft-ot költöttek, amelyet a másodikként kirendelt szakértő nem vett figyelembe, az ezzel kapcsolatos válaszáért az elsőfokú bíróság kifejezetten megtiltotta. Ha egy új építésű felépítmény állékonysága veszélyes, akkor az épület nem minősülhet 80-95%-os készültségi fokúnak, mivel az nem használható.

[35] A felperesek utaltak arra az alperesi késedelem körében, hogy a veszélyhelyzet rendeleti kihirdetésére figyelemmel a 2019. december 10-től 2020. március 6-ig terjedő időszakra a covidra hivatkozással egyetlen kimenthető nap sem esik. Az elsőfokú bíróság csak vélelmezte, hogy az érintett időszakban az I. r. alperes emberei nem dolgoztak 10 napot, ezt azonban cáfolják az e-napló bejegyzései. A műszaki átadás-átvétel egyébként sem történt meg 2020. március 6-án de azt követően április 27-én sem és a mai napig sem. Az I. r. alperes a mai napig nem adta át I. osztályú minőségben a lakóházat, a törvényszék az alperesi teljesítés napját tényállás és iratellenesen határozta meg. Az I. r. alperes a szerződés szerinti VIII. és IX. ütemet el sem kezdte, így erre a felperesek fizetési kötelezettsége nem állhatott be. A bíróság által hivatkozott műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv egyetlen szóval sem tartalmazza, hogy végső átadás-átvételi eljárás történt volna és azt sem, hogy a felperesek bármilyen munkát átvettek volna, illetve, hogy az I. r. alperes bármilyen munkát átadott volna. Ezzel szemben tartalmazza a hibák felsorolását, amely a szerződés 6.5. pontja értelmében sikertelen átadás-átvételi eljárást jelent. A hatósági engedély kiadása nem helyettesíti a műszaki átadás-átvételt. Az építési hatóság a covid miatt nem volt a helyszínen, a lakóházat nem vizsgálta meg, kizárólag az I. r. alperes és a felelős műszaki vezető által tett két nyilatkozat alapján állította ki a használatbavételi engedélyt. Az e-napló bejegyzései igazolják, hogy az I. r. alperes 2020. március 6. után még majdnem két hónapig az építési területen tartózkodott, a kivitelezési hibák listája pedig folyamatosan nőtt. A covid miatt kimentésnek nincs helye, az I. r. alperes teljesítési határideje 2019. december 10-én lejárt, az azt követő naptól terheli a késedelmi kötbér.

[36] A felperesek utaltak arra, hogy a később bizonyítékok köréből kirekesztett, többször kiegészített tartószerkezeti szakvéleményre is figyelemmel lévő szakértő2 szakértő mérésekkel, feltárásokkal, az építkezés során készült fotókkal alátámasztott szakvéleménye értelmében a felépítmény fő részeit érintő hibák következtében a ház nemhogy a teljes műszaki tartalomnak, de a szabványoknak nem volt megfelelő, statikailag életveszélyes volt. A szakértő az értékegyensúly teljes helyreállítására 79.021.767,- Ft-ot állapított meg 2023. augusztusi, 27 %-os mértékű Áfa-tartalmú építőipari árakkal számolva. A felperesek indítványozták, hogy a kb. 79 millió Ft-os helyreállítási költséget a szakértő korrigálja a

2019-es kivitelezéskori árakra, hogy összehasonlítható legyen a ház kivitelezési árával, de ezt az indítványt az elsőfokú bíróság indokolás nélkül elutasította. Az elsőfokú bíróságnak szakértő² szakvéleményére kellett volna alapítania ítéletét, annak kirekesztése indokolatlan volt, azt a szakértői kamara lefolytatott vizsgálata is szabályosnak találta. szakértő⁵ szakértő szakvéleménye az, ami aggályos, önmagának többszörösen ellentmondó, többféleképpen értelmezhető: a javítási költségeket, a szükségképpen elvégzendő javítási munkákat, az azokhoz tartozó költségteleket meg sem említi, az épületgépészeti szakvéleményt figyelmen kívül hagyja, az először 80 %-ban megjelölt készültségi fokot a bíróság unszolására 95 %-ra módosította bármiféle indokolás, számítás nélkül.

[37] A felperesek szerint hibák halmazáról beszélhetünk, a felépítmény valamennyi szerkezetét, a teljes ház állékonyságát érintő hibákról, amik egymásra hatnak és egymást erősítik, életveszélyes állapotot eredményeztek. A nem megfelelő épületszerkezet jelentős értékcsökkentő tényező, ugyanis jövőbeni eladás során valamennyi ténnyől tájékoztatni kell a vevőt. Az I. r. alperes a lakóházzal kapcsolatos jogszabályok által előírt dokumentumokat sem a házra, sem a beépített eszközökre, berendezésekre vonatkozóan nem adta át a felpereseknek, ami ugyancsak értékcsökkentő tényező. Az elsőfokú ítélet iratellenesen állapítja meg, hogy a felperesek az ingatlant a kivitelezés befejezése óta folyamatosan lakják, és hogy a hibák egy része az ingatlan használhatóságát nem befolyásolja. A felperesek csak 2020. év végén költöztek be a házba, az I. r. felperes 2020. áprilisának végétől csak a javíttatási és szakértői munkák miatt és nem életvitelszerűen tartózkodott az ingatlanban. A szakvélemények tényként rögzítik, hogy az I. r. alperes által épített és kijavítás nélkül hátrahagyott, építési területnek minősült ház életveszélyes, a magyar szabványnak nem megfelelő.

[38] A fellebbezés kitért arra, hogy az elsőfokú bíróság mérlegelési jogkörben a szakvéleményben foglalt összeget annak 1/3-ával csökkentette anélkül, hogy annak valóságos tényeken és számításokon alapuló indokolását megadta volna, a mérlegelés önmagában nem jelent indokolást. Az ítéletből nem derül ki, hogy a bíróság milyen esztétikai hibákra, használatot, élettartamot nem befolyásoló hibákra utal, azok miért jelentenek 10 millió Ft értéket, milyen kapcsolatban vannak a szerződésben kikötött I. osztályú minőséggel.

[39] A felperesek álláspontja szerint a vállalkozási szerződés azon rendelkezése, miszerint az I. r. alperes az igénybe vett alvállalkozó teljesítéséért úgy felel, mintha a teljesítést maga végezte volna, nem mentesíti a felperesekkel szerződéses jogviszonyban nem álló II. r. alperest az általa szerződésen kívül, jogellenesen a felpereseknek okozott kár megtérítésének kötelezettsége alól. A felperes és a vállalkozó I. r. alperes közötti jogviszony relatív, míg a felperes és a II. r. alperes közötti jogviszony objektív jogviszony, a két alperes felelőssége eltérő Ptk. rendelkezésen alapul. A felperesek a szerződésen alapuló igényt az I. r. alperessel szemben érvényesítették, a II. r. alperessel szemben módosított kereseti kérelmüket más jogcímre alapították, az a szerződésen kívüli károkozás okán megalapozott. Mivel a felperesek a II. r. alperessel semmilyen jogviszonyban nem álltak, a II. r. alperes a felperesekkel szemben szerződésszegést elkövetni nem tudott, a Ptk. 6:142-155. §-ai és a kommentár rendelkezése akként értelmezendők, hogy a felperesek a II. r. alperessel szemben jogosultak a deliktuális felelősség, a Ptk. 6:519. §-a alapján kártérítésre. Az elsőfokú ítéletben megjelölt, a jogosultat megillető választási lehetőség nem jelenti azt, hogy a jogosultnak a szerződésszegés és a szerződésen kívüli károkozás, mint igényérvényesítési eszköz között kellene választania, hanem csupán azt, hogy a perbeli esetben a felperessel szerződéses jogviszonyban álló és szerződésszegő I. r. alperessel szemben milyen konkrét igényt

érvényesít. A választás lehetősége és joga nem azt jelenti, hogy a felperesnek a között kellene választania, hogy vagy a szerződésszegő, vagy pedig a szerződésen kívül kárt okozó, egymástól egyébként eltérő személyek ellen érvényesít igényt. A szerződésen alapuló szavatossági igény érvényesítése mellett a felpereseket változatlanul megilletik a velük szerződéses jogviszonyban nem álló, így szerződésszegést elkövetni nem tudó, de mégis kárt okozó harmadik személy II. r. alperessel szembeni jogok. A közös károkozás és az ahhoz kapcsolódó egyetemleges felelősség a szerződésszegéssel okozott károk esetében is releváns lehet. Közös károkozásként minősíthető az, ha az egyik károkozó szerződésszegésért, a másik vagy többi károkozó pedig szerződésen kívül okozott kárért felel, pl., ha a kárt a kötelezett és közreműködője közösen okozza a jogosultnak, közös károkozóként felelősségük egyetemleges. A párhuzamos kártérítési igények kizárásának szabálya jelen esetben kizárólag az I. r. alperesre vonatkozik. A Ptk. 6:145. §-a nem zárja ki azt, hogy a közreműködő károkozása esetén a kötelezettet kontraktuális, a közreműködőt pedig deliktuális alapon perelje a jogosult. Az elsőfokú bíróság a II. r. alperessel szembeni keresetet téves jogalap és téves jogi értelmezés okán utasította el, bizonyítási eljárást egyáltalán nem folytatott le, amely eljárási szabálysértés és az ítélet hatályon kívül helyezését eredményezi.

[40] A fellebbezési érvelés szerint az elsőfokú ítélet összecszerűségét tekintve is megalapozatlan, rossz műszaki tartalmat tekintett kiindulási pontnak, nem történt meg a felperesek által végzett javítások költségének elszámolása, figyelmen kívül hagyja az épületgépész által meghatározott összegeket, a statikai hibákat és azok javítási költségét. Az ítéletből hiányzik a 100. sorszámú iratban felsorolt összes hiba javítási költsége, a szakértő2 szakértő által feltárt új statikai hiba, az egyes összegek eltérő Áfa-tartalmának magyarázata. A felperesek javára megítélt kevés összeget is hibásan számolta ki a törvényszék, mivel a felperesek esetében nem számolt késedelmi kamatot, ellentétben az I. r. alperes beszámítási igényével. Az ítélet indokolásában az összecszerűségek és százalékok hibás számítások miatt nem valósak. A számítások nem áttekinthetőek, logikailag nem levezethetőek, nincsenek összefüggésben a szakvélemények összecszerűségeivel. Az elsőfokú bíróság önkényes mérlegeléssel a szakvéleményben foglalt javaslatához képest durva mértékben, 40 %-ra változtatta az árleszállítás százalékos mértékét azt állítva, hogy a 2020. április 27-i, jelentősen kisebb hibákat tartalmazó hibajegyzék az újonnan épült ingatlan használathatóságát, élettartamát nem befolyásolja, az esztétikai hibák elhanyagolhatóak. Tette ezt annak ellenére, hogy jelenleg is veszélyes minőségű az állékonysági, szerkezeti hibás felépítmény. Az elsőfokú bíróság jogalap nélkül az I. r. alperes által el nem végzett munkákra, ütemekre állapított meg 3.747.713,- Ft tartozást és annak kamatát, annak ellenére, hogy a VIII. és IX. ütem ellenértéke nem vált esedékessé, az I. r. alperes késedelme pedig kizárja a felperes késedelmét.

[41] A felperesek kérték, hogy az ítéltábla szakértő5 szakértő szakvéleményét rekesse ki a bizonyítékok közül, szakértő2 igazságügyi szakértő szakvéleményét értékelje bizonyítékként és egyéb5 tartószerkezeti szakértő szakvéleményét szakértő2 szakvéleménye részeként tegye az eljárás anyagává.

[42] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Álláspontjuk szerint a törvényszék széleskörű bizonyítás eredményeképpen, részben mérlegelés alapján helyesen állapította meg a tényállást és abból helyes anyag jogi következtetést vont le. Nem követett el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely az ügy érdemi eldöntésére kihatott volna, és amelynek esetleges orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, vagy nem ésszerű. Az elsőfokú bíróság a

rendelkezésre álló okirati bizonyítékoknak megfelelően rögzítette a jogviszony kiindulásaként a felek között 2018. december 18-án megkötött vállalkozási előszerződés 1. számú mellékletét képező műszaki tartalmat és a 2019. január 16-án megkötött vállalkozási szerződést. A törvényszék az okirati bizonyíték alapján helyesen rögzítette azt is, hogy a felek a kivitelezés végső napjaként a jegyzőkönyv kiállításának napját, 2020. március 6-át jelölték meg. A törvényszék mind a késedelembe esés időtartamát, mind a késedelmi kötbér mértékét a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ténybelileg és számszakilag is helyesen állapította meg. A bizonyítási eljárás során kétségtelenül megállapítható volt, hogy szakértő2 igazságügyi szakértő szakvéleménye bizonyítási eszközként nem vehető figyelembe. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen és aggálytalanul adott számot arról, hogy az miért került kirekesztésre, ezért megalapozatlan a felperesek azon kérelme, hogy szakértő2 igazságügyi szakértő szakvéleményét vegye figyelembe a bíróság és rekessze szakértő5 szakértő szakvéleményét. Utóbbi szakértő szakvéleménye minden, a bíróság által feltett kérdésre választ adott, így ezen szakvélemény alapján a bíróság mérlegeléssel helyesen állapította meg az árleszállítás és a késedelmi kötbér mértékét, valamint a felperesek által az I. r. alperes részére még ki nem fizetett, beszámítandó vállalkozói díj mértékét. A törvényszék indokolási kötelezettségének is eleget tett, amikor mérlegeléssel, a bírói gyakorlatban is rögzített szempontokat értékelve, figyelemmel a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti arányosság követelményére is, az árleszállítás mértékét a felperesek és az I. r. alperes közötti kivitelezési szerződésben rögzített átalány 40 %-ában határozta meg. A felperesek fellebbezése a II. r. alperest érintően is megalapozatlan: a felperesek nem vették figyelembe azt, hogy valójában az egyetemleges marasztalás hiánya okán került elutasításra a II. r. alperessel szemben a kereset és a közös károkozás szabályai ily módon nem alkalmazhatóak. Azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy miért nem állnak fenn az egyetemleges marasztalás feltételei.

[43] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 370.§ (1) bekezdése alapján, a fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül, így az nem érintette az I. r. alperesi beszámítást részben elutasító döntést, tekintve, hogy az I. r. alperes fellebbezést nem terjesztett elő. A másodfokú eljárásban a felperesek a korábbi keresetváltoztatás szerinti kereseti kérelmüket mind az érvényesített jogcím, mind a keresetek egymáshoz való viszonya tekintetében pontosították, erre figyelemmel az alperesek jogi érvelésüket kiegészítették, mely nyilatkozatok szintén meghatározták az ítéltábla általi felülbírálat kereteit. Az ítéltábla felhívására az I-II. r. felperesek úgy nyilatkoztak, hogy az I. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmeik (elsődlegesen jótállás címén árleszállításra, másodlagosan szavatosság címén árleszállításra, harmadlagosan szavatosság címén javítási költség és értékcsökkenés megfizetésére, negyedlegesen jótállás címén javítási költség és értékcsökkenés megfizetésére irányuló kereseti kérelem) egymással eshetőlegesen viszonyban állnak, ezekkel azonban valódi tárgyi keresethalmazatot képez az I. r. alperessel szembeni késedelmi kötbér megfizetése iránti igény. Az I. r. alperessel szembeni kereseti kérelmekkel pedig valódi keresethalmazatot képez a II. r. alperessel szembeni, az I. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelemmel a marasztalási összegeket illetően azonos kereseti kérelmük. A másodfokú eljárásban az I. r. és II. r. alperesek az ellenkérelmüket e nyilatkozat ismeretében úgy egészítették ki, hogy a Ptk. 6:524. §-a alapján az I-II. r. alperesek egyetemleges kötelezésére irányuló kereseti kérelem nem foghat helyt.

[44] A bírói gyakorlat értelmében amennyiben az elsőfokú határozattal szembeni fellebbezés az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére irányuló kérelmet is tartalmaz, a kérelem sorrendiségétől függetlenül a másodfokú bíróság először a fellebbező fél által

hivatkozott eljárási szabálysértés megvalósulását vizsgálja, hiszen az érdemi döntésre kiható, a másodfokú eljárásban orvosolhatatlan eljárási szabálysértés az érdemi felülbírálatot kizárja. Jelen esetben a felperesek másodlagos fellebbezési kérelme az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult, azonban az ítéltáblának azt is vizsgálnia kellett, hogy ha fennáll a felperesek által megjelölt, vagy más, hivatalból észlelt eljárási szabálysértés, az kihat-e az eljárás egészére, az I. és a II. r. alperessel szemben előterjesztett valamennyi kereseti kérelemre.

[45] Az elsőfokú ítélet részbeni hatályon kívül helyezését eredményező, lentebb kifejtett eljárási szabálysértéstől függetlenül a II. r. alperessel szembeni keresetet elutasító döntéssel szembeni fellebbezés nem megalapozott. Az eljárási szabálysértés – jellegéből adódóan – nem befolyásolja a II. r. alperesre vonatkozó döntést, e tekintetben ugyanis jogkérdésben kellett állást foglalni, az érdemi felülbírálatnak ezen részben akadálya nem volt.

[46] Rögzíti az ítéltábla, hogy az elsőfokú eljárásban 247. alatt előterjesztett, majd 257. szám alatt engedélyezett keresetváltoztatást, a másodfokú eljárásban pontosított kereseti kérelmet követően nincs jelentősége annak, hogy az elsőfokú bíróság korábban nem észlelte, a II. r. alperesre kiterjesztett eredeti kereset meg nem engedett személyi keresethalmazatot tartalmazott. Utólag annak sincs relevanciája, hogy az elsőfokú eljárásban több alkalommal előterjesztett keresetváltoztatás engedélyezése iránti kérelmek tárgyában az elsőfokú bíróság nem mindig hozott alakszerű döntést, esetenként a kérelem előterjesztését követően csak hosszabb idő elteltével döntött. A másodfokú eljárásban az ítéltábla felhívására adott választ követően a kereset meg nem engedett személyi keresethalmazatot nem tartalmazott.

[47] Az elsőfokú bíróság a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet elutasító döntését a Ptk. 6:148.§-hoz írt kommentárban (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez) megjelenő azon jogi álláspontra alapította, hogy az I. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem nem kártérítési, hanem egyéb kötelmi jogcímen alapult. A kellékszavatossági, jótállási vagy jogszavatossági igény kapcsán – miután azok nem kártérítési alapúak – fel sem merülhet a II. r. alperes egyetemleges felelősségét megalapozó közös károkozás. Az ítéltábla ezen elsőbírói okfejtéssel egyetért, a fellebbezésben írtakra is figyelemmel az alábbiakra mutat rá:

[48] A Ptk. 6:2.§ (1) bekezdése szerint (1) kötelem keletkezhet különösen szerződésből, károkozásból, személyiségi, dologi vagy más jog megsértéséből, egyoldalú jognyilatkozatból, értékpapírból, jogalap nélküli gazdagodásból, megbízás nélküli ügyvitelből és utaló magatartásból. Gyakori, hogy a kötelemelekben jogosulti, vagy kötelezetti, vagy akár mindkét oldalon több személy szerepel (többalanyú kötelem). A kötelezetti többalanyúság osztott kötelezettséget, vagy egyetemleges kötelezettséget jelent (Ptk. 6:28. § és 6:29.§).

[49] Sem a jelenleg hatályos Ptk., sem a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) nem határozza meg taxatíve az egyetemlegesség eseteit. A Ptk. 6:29. § (1) bekezdése a következők szerint rendelkezik: Ha többen tartoznak egy nem osztható szolgáltatással, a teljesítés bármelyik kötelezettől követelhető. Egyetemleges a kötelezettség abban az esetben is, ha többen úgy tartoznak egy osztható szolgáltatással, hogy a jogosult

bármelyik kötelezettől követelheti a teljesítést. A törvényszöveg a második mondat szerinti eseteket nem bontja ki, annak értelmezése a joggyakorlatra marad.

[50] A jogirodalom álláspontja szerint „Az egyetemlegességhez nem szükséges, hogy a követelés, illetve a tartozás ugyanabból a jogviszonyból eredjen. Egyetemlegesség létrejöhet *különböző* jogviszonyok alapján is... azonban szükséges, hogy a követelések illetve kötelezettségek *ugyanarra a jogi célra* irányuljanak.” (Magyar Magánjog, főszerkesztő: dr. Szladits Károly, III. kötet Kötelmi jog általános rész Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata 1941. 82. oldal). Korábban a jogirodalom megkülönböztette az úgynevezett látszólagos egyetemlegességet – amikor a követelések, között nincs belső összefüggés, célközösség (pl a biztosító és a károkozó helytállási kötelezettsége a károsulttal szemben) – a valódi egyetemlegességtől. Ez a különbségtétel a bírói gyakorlatban korábban sem jelent meg: az egyetemlegesség feltétele az, hogy – akár megállapítható a követelések közötti belső összefüggés, akár nem – a szolgáltatás, a kötelem tárgya „egy” legyen. Az egyetemlegesség kiindulópontja tehát az, hogy a felek „ugyanazzal” tartoznak a jogosultnak, értve ezalatt nemcsak azt, hogy az adott pénznyomban kifejezett összeg azonos, hanem azt is, hogy a kötelezettségeknek vagy azonos a jogalapjuk, vagy eltérő jogalap hiányában azonos a tartalmuk (közös károkozás, illetve adós-készfizető kezes egyetemlegessége).

[51] A Ptk. 6:148. §-nak szabályozásából szöveg szerint ugyan nem következik, de az ahhoz fűzött kommentár kifejti, a közreműködésért való felelősség azt lehetővé teszi, hogy kártérítési alapon a jogosult megrendelő a vele szerződő vállalkozóval kontraktuális, az alvállalkozóval szemben, amely esetében nincs szerződéses kapcsolat, deliktuális kártérítési igényt érvényesítsen. A kártérítési kereseteknél tehát nem kizárt az egyetemlegesség, az együttes perlés (BH2003.115., BDT2010.2363., BDT2006.1511.). Az elsőfokú bíróság által is helyesen meghivatkozott Ptk. kommentár a már kifejtett dogmatikai okfejtéssel egyezően jut arra a következtetésre, hogy amennyiben a jogosult az egyik kötelezettel szemben kártérítési, míg a másik kötelezettel szemben más jellegű kötelmi igényt érvényesít, az összecszerű egyezéstől függetlenül e követelések nem azonos (nem „egy”) kötelmi tárgyat jelentenek, ezért az egyetemlegesség törvényi feltételei hiányoznak. A jótállási, szavatossági alapon előterjesztett igények a szerződésen alapulnak, a szerződés rendelkezéseihez, részben annak tartalmához igazodnak, részben a szerződésben kikötött (ellen) szolgáltatás(ok)hoz képest határozhatók meg, míg a deliktuális kártérítési igény összecszerűségének meghatározásakor figyelembe veendő körülmények körébe a szerződés rendelkezései nem tartoznak bele. A különböző kötelezettekkel szemben ekként érvényesített követelések jogcímei konkurálnak egymással, s a jogosultat az elsőfokú ítéletben is meghivatkozott feltételes választási jog illeti meg.

[52] A bíróság a fél kérelméhez kötve van, s ez a kötöttség kiterjed az érvényesíteni kívánt igénynek a fél által megjelölt jogalapjára is [Pp. 7. § 8. pont, Pp. 342. § (1) és (3) bekezdés]. A felperesek az I. alperessel szemben jótállási, szavatossági, illetve kötbér igényt, a II. r. alperessel szemben deliktuális kártérítési igényt kívántak érvényesíteni. Az alperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy az egyetemleges kárfelelősség feltételei nem állnak fenn, az árleszállítás mértéke, a javítási költség összege, a kötbér nem minősül kárnak.

[53] A jótállási, szavatossági alapon támasztott igény nem azonos a deliktuális kártérítési igényvel, e követelések tartalmukban akkor is eltérnek egymástól, ha összegük egyébként egyező: az árleszállítási igény a szerződés szerinti szolgáltatás, ellenszolgáltatás

értékéhez képest határozható meg, a javítási költség a ténylegesen megfizetett, vagy megfizetendő, a hibát orvosló munkák ellenértéke. Ehhez képest a deliktuális kártérítési igény nem a szerződésben meghatározott szolgáltatás-ellenszolgáltatáshoz és nem is (csak) a javításhoz kapcsolódó munkák ellenértékéhez képest határozható meg. Az árleszállítás, a javítási költség nem minősül kárnak. A kár objektív dolog, vagy megvalósult a vagyonsökkenés, van elmaradt haszon, esetleg felmerült költség, vagy nincs. Ugyanígy a javítási költség is elválhat a kárigénytől, ezek egymással nem szinonim fogalmak.

[54] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása annyiban szorul kiegészítésre, hogy az nem tér ki külön az I. r. alperessel szemben kötbérre alapított igény és a II. r. alperessel szembeni deliktuális kárigény kapcsolatára. Úgy tűnik, a törvényszék fenti okfejtését csak az árleszállítás, kijavítási költség, illetőleg szerződésen kívül okozott kár vonatkozásában adta elő, nem lehet azonban eltérő álláspontra jutni a kötbérigény tekintetében sem.

[55] A kötbér is szerződésen (annak megszegésén) alapuló követelés és ugyan káráltalány jellegű jogintézmény, de a kötbér fizetési kötelezettség nem a ténylegesen bekövetkezett kárhoz, hanem a kötbérfizetési kötelezettség alapjaként szolgáló szerződési feltétel megvalósulásához kötődik. A kötbér a kárfelelősséggel nem azonosítható, az a szerződési feltétel bekövetkezte esetén akkor is jár, ha nincs tényleges kár. Ha pedig nincs tényleges kár, a deliktuális kárfelelősség feltételeit eleve nem lehetne a kötelezett vonatkozásában vizsgálni. Ezért az I. r. és II. r. alperes között az egyetemlegesség ugyanazon okokból nem állhat fenn, mint a már említett szavatossági, jótállási igények esetében.

[56] Ha nem áll fenn egyetemleges kötelezettség, a már említettek szerint a felperesnek választási joga van, hogy melyik kötelezettel szemben érvényesít igényt. Ezen választási joga a keresetlevél benyújtásáig áll fenn. A konkrét esetben a felperesek választási jogukat gyakorolva megindították a pert az I. r. alperes ellen, a II. r. alperest csak utóbb vonták perbe. Eljárásjogi akadálya nem volt annak, hogy a felperesek ezt követően a keresetüket a II. r. alperesre kiterjesszék [a megváltoztatott kereset nem tartalmazott a Pp. 173. § (2) bekezdés c) pontjába ütköző vagylagos, eshetőleges személyi keresethalmazatot], de az eddig kifejtettek alapján fennálló anyagi jogi akadálya volt annak, hogy a választási jog gyakorlását követően a jelen perben a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem alapos legyen. Ebből következően nincs jelentősége annak, hogy a II. r. alperessel szemben folyt perben, ezen belül a bizonyítási eljárásban, milyen eljárási szabálysértések állapíthatók meg vagy lennének megállapíthatók, mert ezen eljárási szabálytalanságok nincsenek kihatással a II. r. alperessel szemben hozott érdemi döntésre.

[57] A fentiekre figyelemmel az ítéltábla részítéletével [Pp. 383.§ (4) bekezdése] a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet elutasító döntés vonatkozásában a támadott ítéletet a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[58] Ezen túlmenően azonban a felperesek fellebbezése megalapozott annyiban, hogy az elsőfokú határozat az I. r. alperessel szembeni döntést tartalmazó részében érdemi felülbírálatra alkalmatlan, az elsőfokú bíróság a bizonyításra vonatkozó eljárási szabályokat oly módon és mértékben sértette meg, hogy az kihatással volt az érdemi döntésre.

[59] A bizonyítás kérdéskörében az ítéltábla eljáróban rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság, nem tulajdonított jelentőséget azon lényeges körülménynek, hogy a felperesek jótállási és szavatossági igényt is érvényesítettek az eshetőleges kereseti kérelmekkel. A bizonyítási érdek és teher eltérő a jótállásnál a szavatossághoz képest. Az elsőfokú bíróság a Pp. 237. § (29 bekezdése szerinti feltételek fennállta ellenére e körben nem végzett anyagi pervezetést, a szakértői bizonyítás költségeinek előlegezésénél e körülményre nem volt figyelemmel. A jótállásnál a felperesnek elegendő azt bizonyítania, hogy a hiba fennáll, minden más, a mentesüléshez szükséges tény, körülmény bizonyítása az alperes feladata. Ezzel szemben a szavatosságnál (a fogyasztói szerződésre vonatkozó vélelem kivételével) nemcsak a hiba meglétét bizonyítja a felperes, hanem azt is, hogy a hiba oka fennállt már az alperesi teljesítésnél. Ennek jelentősége jelen pert tekintve - a több különböző kompetenciájú szakértő szükségességére is figyelemmel - abban is áll, hogy egyáltalán nem mindegy, az adott szakkérdés vonatkozásában (hiba megléte, oka, keletkezése, mentesülési körülmény, javíthatóság, javítási költség összege) a szakértői díjat melyik félnek kell előlegeznie, illetve ugyanazon kompetenciájú szakértő esetében milyen arányban előlegezik a felek a szakértő díját. A szakértői díjelőleg előlegezésének elmaradása teljes, vagy részbeni bizonyítatlanságot eredményez, ennek jogkövetkezménye azonban attól függően róható a felek terhére, hogy melyik kereseti kérelem kapcsán melyik peres félnek miként alakul a bizonyítási érdeke.

[60] Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a perben új szakértőként kirendelt szakértő által készített szakértői véleményt aggálytalannak tekintette és azt ítéleti döntése alapjaként fogadta el. Az aggályos szakvéleményen alapuló tényállás mind a fennálló hibák, hiányosságok, mind a jótállási, szavatossági igények megalapozottsága, összepszerűsége, mind a késedelem, kötbérigény tekintetében nagy mértékben hiányos, érdemi döntés alapjául nem szolgálhat.

[61] A Pp. 316. §. (1) bekezdése értelmében a kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, ha

a) hiányos, illetve nem tartalmazza a szakvélemény jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemeit,

b) homályos,

c) önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy

d) egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér.

[62] Hiányos a szakvélemény, ha a szakértő nem válaszol a bíróság által feltett kérdésekre, vagy ha a szakvélemény csak „formálisan” tartalmazza a kérdésekre adott válaszokat. Homályos a szakvélemény, ha annak tartalma – akár egyes kérdések vonatkozásában – nem egyértelmű. A szakértőnek az általa lefolytatott vizsgálat alapján szakmai ténymegállapításokat kell tennie, majd ezen ténymegállapításokból kell levonnia a következtetéseit, és ennek eredményeként kell megválaszolni a feltett kérdéseket. Ha mindezek a szakvéleményből a logika és az általános intelligencia alapján nem követhetők,

nem érthetők, a szakvélemény homályos, és így aggályos (Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez). Homályos a szakvélemény – többek között –, ha az a formális logika törvényszerűségének nem felel meg (Pp. 316. §-ához fűzött részletes indokolás). Homályos a szakvélemény akkor is, ha a feltett kérdésekre nem adott egyértelmű, a bíróság és a felek számára értelmezhető válaszokat. (...) A szakvélemény aggályos továbbá, ha egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér [Pp. 316. § (1) bekezdés d) pont]. Ezen pont tartalma nehezen meghatározható, a bíróságnak a szakvélemény teljes tartalmának ismeretében nyílik lehetősége arra, hogy bármely olyan körülményt kiemeljen, amely alapján a szakvélemény helyességéhez nyomatékos kétséget fűz. Ide tartozhat az is, ha a szakvélemény a bíróság és a felek részéről nem követhető, nem ellenőrizhető (Kompakt kommentár a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvényhez).

[63] Amennyiben a másodfokú bíróság aggályosnak minősíti az elsőfokú bíróság által beszerzett szakértői véleményt, a felülbírálat keretében két lehetősége van: vagy megpróbálja az aggályosságot kiküszöbölni (orvosolni az eljárási szabálysértést), a szakvéleményt kiegészíteti [Pp. 369.§ (3) bekezdés b) pont], nagyobb mértékű hiányosság esetén, vagy amennyiben az aggályosság kiküszöbölésére nincs mód, az érdemi döntés új szakértői vélemény beszerzését teszi szükségessé, akkor az elsőfokú bíróság határozatát hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasítja (Pp. 381.§).

[64] Ahogyan arra a felperesek helytállóan hivatkoztak már az elsőfokú eljárás során is, a 241. sorszám alatt csatolt, utóbb 243., 277., majd 280. sorszám alatt kiegészített építési szakértői vélemény nagymértékben hiányos, az lényegében semmilyen részletes számítást nem tartalmaz arra nézve, hogy milyen munkanemek azok, amelyek javítható hibának minősülnek, ezek javítási költsége az anyagköltségre és a munkadíjra is figyelemmel miként alakul. Az utoljára elkészült 280. sorszám alatti szakértői véleménykiegészítés is csak összegzésként, de nem részletes bontásban tartalmazza az egyes átfogó jelleggel meghatározott munkanemek anyagköltségét és díjtételét. Semmiféle számítást, részletes levezetést nem tartalmaz azonban arra nézve, hogy a szakértő által meghatározott összegek milyen egységarak, normák alapján kerültek meghatározásra. A szakértői véleményben nem található részletes levezetés, kimutatás, amely alapján akár a felek, akár a kirendelő bíróság ellenőrizni tudná, milyen alapadatok, részösszegek útján jutott el a szakértő az általa leírt számszaki megoldáshoz.

[65] Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a perben felmerültek áthidalókkal kapcsolatos statikai jellegű problémák, e körben pedig a szakértő maga is úgy nyilatkozott 262. sorszám alatt, hogy a bíróság által feltett kérdések megválaszolására teljeskörűen nem rendelkezik kompetenciával. A kompetencia akár csak részleges hiánya eleve megkérdőjelezi a szakvélemény helyességét.

[66] Az elsőfokú bíróság az eljárása során maga is szükségesnek tartotta többféle kompetenciájú, így épületvillamossági és épületgépészeti szakértő kirendelését is. Az épületvillamossági szakértő munkatervének kidolgozását követően e szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges költségeket a felperesek nem előlegezték (amellett, hogy elmaradt a bizonyítási érdekre, teherre történő kioktatás, fel sem merült a megosztott költségelőlegezés lehetősége). Ahhoz képest, hogy az építési igazságügyi szakvélemény elkészítéséhez az elsőfokú bíróság korábbi álláspontja szerint is szükséges lett volna egy épületvillamossági

szakértői vélemény, ennek elmaradásakor a törvényszék az építési igazságügyi szakértő felé nem fogalmazott meg olyan kérdést, hogy épületvillamossági szakértői vélemény hiányában az árleszállítással kapcsolatos igény teljeskörűen vizsgálható-e, milyen következménnyel jár az adott szakterületre vonatkozó hibák, költségek figyelmen kívül hagyása.

[67] Az épületgépészeti szakértői vélemény elkészült, azt szakértő4 igazságügyi szakértő 118. sorszám alatt előterjesztette. E szakértői véleményre a felperesek 126. sorszám alatt határidőn belül észrevételt terjesztettek elő, az elsőfokú bíróság azonban nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a szakértői véleményre tett észrevételek megválaszolása szükséges-e. Sem az elsőként kirendelt szakértő2 építési igazságügyi szakértő, sem az őt követően kirendelt szakértő5 igazságügyi szakértő feladatává nem tette, hogy az árleszállításra irányuló igény körén belül értékelje és vegye figyelembe az épületgépészeti igazságügyi szakértői véleményt, amelyről azonban nem állapítható meg - mert erre vonatkozóan az elsőfokú bíróság sem az eljárása során, sem az ítéletében nem adott számot -, hogy azt a törvényszék aggályosnak, vagy aggálytalannak tekintette-e. Amennyiben az épületgépészeti szakértői vélemény aggályos, úgy annak kiegészítése iránt kellett volna az elsőfokú bíróságnak intézkednie, ha pedig az aggályosság nem szüntethető meg, akkor arról kellett volna tájékoztatnia a feleket. ha pedig a szakvélemény aggálytalan, akkor az részét kellett volna hogy képezze az utóbb kirendelt építésügyi szakértői eljárásnak.

[68] Tekintettel arra, hogy az épületgépészeti szakvéleményt már az elsőként kirendelt szakértő sem értékelte a díjleszállítás indoklásának vizsgálatakor, szakértő2 szakvéleménye is aggályosnak tekintendő. Átalánydíjas szerződés esetén a díjleszállítás indoklásának vizsgálatakor kérdéses, hogy az egyes építési szakterületek kihagyása mellett aggálytalan megállapítások tehetőek-e. Így alappal nem foghat helyt azon fellebbezési érvelés, hogy a szakértő5 szakvéleménye helyett ezen szakvéleményhez kellene visszanyúlni, ezt alapul véve dönteni a felek jogvitájában.

[69] Figyelemmel arra, hogy a szakértői vélemény aggályosságára az I. és II. r. felperesek maguk is hivatkoztak a fellebbezésükben, így erre az eljárási szabálysértésre az ítéltáblának a felek figyelmét nem kellett felhívnia [Pp. 370.§ (3) bekezdés]. Ugyanakkor a szakértői vélemény kiegészítése a jelenlegi peradatok alapján a másodfokú eljárásban nem volt elvégezhető, tekintettel az építési igazságügyi szakértői vélemény előkérdésének tekinthető épületgépészeti szakértői véleménnyel kapcsolatos tisztázatlan helyzetre, valamint arra, hogy az eltérő jogcímenek előterjesztett eshetőleges kereseti kérelmek folytán az épületvillamossági szakértő kirendelésének elmaradása nem róható kizárólag a felperesek terhére, az I. r. alperest pedig a már kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság elmulasztotta tájékoztatni a rá háruló bizonyítási teherről.

[70] Mindezek alapján új szakértői vélemények beszerzése a másodfokú eljárásban nem ésszerű, figyelemmel a több egymáshoz kapcsolódó, különböző kompetenciát igénylő szakvélemény szükségességére is, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az I. r. alperessel szembeni keresetet elutasító részében a Pp. 381.§-a alapján hatályon kívül helyezte azzal, hogy az elsőfokú bíróságnak az eljárást az érdemi tárgyalási szakban kell folytatnia.

[71] Tekintettel arra, hogy az építési igazságügyi szakértői vélemény aggályossága önmagában is megalapozta a Pp. 381. § alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, a másodfokú eljárásban nem bírt relevanciával, hogy az ítéltábla több olyan eljárási szabálysértést is észlelt az elsőfokú eljárás során, amelyeknek orvoslása nem, vagy csak részben lett volna lehetséges a másodfokú eljárásban. A megismételt eljárásban azonban az elsőfokú bíróságnak a következőkre is figyelemmel kell lennie:

[72] A felperesek a keresetlevelet 2020. augusztus 3-án terjesztették elő. Ekkor a Pp. 7. § (1) bekezdés 12. pontjából és a Pp. 215. §-ából, valamint 216. §-ából következően a perfelvételi szak lezárását követően eltérő szabályozás vonatkozott az új tényállítások előterjeszthetőségét illetően az úgynevezett elsődleges tényekre, és más szabályozás vonatkozott az úgynevezett másodlagos tényekre. A kereseti kérelem benyújtásakor és a perindítás hatályának beálltakor a kereseti kérelmet közvetlenül megalapozó tényeket, az e körben előadott tényállításokat a perfelvételi szak lezárását követően a felperes csak akkor módosíthatta, egészíthette ki, ha keresetváltoztatás iránti kérelmet terjesztett elő. A 2020. évi CXIX. törvénnyel módosított Pp. 7. § és Pp. 214. § rendelkezéseiből következően 2021. január 1-től a folyamatban lévő eljárásokban a perfelvétel lezárását követően az új tények előadására egységesen immár a Pp. módosított 214. §-a vonatkozott és vonatkozik. A módosítás lényege, hogy a tényállítások megváltoztatása az elsődleges tények esetében sem jelent keresetváltoztatást, ugyanakkor valamennyi (elsődleges és másodlagos) tényállítás megváltoztatása kapcsán irányadó, hogy arra az érdemi szakban csak a Pp. 214. §-a szerinti feltételek fennállta esetén kerülhet sor. Az utólagos bizonyítás szabályait meghatározó Pp. 220. §-a 2021. január 1. napjától e szabályozással összhangban módosult.

[73] Az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel arra, hogy a perfelvételi szak lezárását követően, az 54. sorszám alatti végzése meghozatala után a peres felek mindegyike, de különösen a felperesek úgy terjesztettek elő okirati bizonyítékokat, úgy tettek további tényelőadásokat, hogy ezzel egyidejűleg az utólagos tények előadásának, illetőleg az utólagos bizonyításnak a feltételeit nem igazolták. Így a törvényszék nem gyakorolt kontrollt a felperesek által módosított hibalista tekintetében sem.

[74] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a Pp. 214. §-a és Pp. 220. §-a szerinti szabályozásra is figyelemmel értékelnie kell, melyek azok a tényállítások és bizonyítási indítványok, bizonyítékok, amelyek a perfelvételi szak lezárulta után figyelembe vehetők. Mindezekre tekintettel mi tekinthető a peres felek által hatályosan előterjesztett és értékelhető tényállításnak, bizonyítási indítványnak. Ehhez képest kell határozni arról a bíróságnak, hogy a felek által indítványozott bizonyítási eljárás lefolytatása milyen körben szükséges, milyen körben szükségtelen, a már lefolytatott bizonyítás alapján megalapozottan lehet-e állást foglalni abban a releváns kérdésben, hogy mi volt a szerződés műszaki tartalma. A szerződés műszaki tartalmának meghatározása megelőzi a szakértő kirendelését, hiszen a szakértő az adott műszaki tartalomhoz képest tud állást foglalni a hibás, hiányos teljesítés, javíthatóság, javítási költségek körében. A felek megállapodása tartalmának feltárása nem bízható a szakértőre (ténykérdés), azonban szükség esetén a szakértői bizonyításnak ki kell terjednie arra is, hogy a felek által eltérően hivatkozott műszaki tartalmak közül melyik, esetleg mindkettő alkalmas volt-e a kivitelezési munkák megkezdésére, elvégzésére. Amennyiben nem, vagy részben nem, úgy a szerződés szerinti hiányzó műszaki tartalom mely előírások, sztemderdek, szabványok alapján állapítható meg, a kivitelezés ezeknek megfelelt-e.

[75] Azt az elsőfokú bíróság helyesen ismerte fel, hogy a perbeli kérdések jelentős része szakkérdés, és azt is, hogy az igazságügyi építési szakértő kompetenciával nem rendelkezik épületvillamossági, épületgépészeti kérdésekben, tehát több szakértő kirendelése szükséges. Az épületvillamossági szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítvány teljesítésével összefüggésben a felperesek a szakértő díjelőlegének megfizetésére vonatkozó kötelezettségüknek határidőben nem tettek eleget, a törvényszék azonban kizárólag a felperesek kötelezettségévé tette a költségelőlegezést, nem volt figyelemmel arra, hogy az elsődleges kereseti kérelem és a negyedleges kereseti kérelem jótálláson alapult az I. r. alperessel szemben, így nem tájékoztatta a peres feleket arról sem, hogy a jótállási, illetőleg szavatossági jogcímen előterjesztett kereseti kérelmek eltérő bizonyítási érdekhez és bizonyítási teherhez vezetnek. Ennek az eltérő bizonyítási érdeknek és tehernek a jogkövetkezményeit sem vonta le teljeskörűen az elsőfokú bíróság. Az épületgépészeti szakkérdés vonatkozásában a szakértői bizonyítás az észrevételek ellenére befejezetlen maradt.

[76] A megismételt eljárásban a jótállási, szavatossági igény körében a bizonyítási érdekről és teherről a feleket tájékoztatni kell. A szerződés műszaki tartalmának meghatározását követően indítvány esetén az épületgépészeti, épületvillamossági szakértői bizonyítást le kell folytatni. Ezt követően kerül abba a helyzetbe az elsőfokú bíróság, hogy építési igazságügyi szakértőt rendeljen ki. A szakértői költségek előlegezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a jótállás jogcíme a bizonyítási terhet részben megfordítja. A vizsgálandó „hibalista” terjedelmét pedig befolyásolja, hogy a felek mely tényelőadásait tették meg az eljárási szabályoknak megfelelően.

[77] Az ítéltábla felhívja a figyelmet arra, hogy a bírói gyakorlat értelmében a törvényi feltételek fennállta esetén az árleszállítás (díjleszállítás) mértékének megállapítása bírói kompetencia, még akkor is, ha a szakértő támpontokat, javaslatokat fogalmaz meg e körben. Az árleszállítás a szolgáltatás hibája miatti érdeksérelemmel arányosan az ellenszolgáltatás egészének vagy behatárolható részének százalékos csökkentését jelenti. Az árleszállítás nem egzakt (tételes) költségszámítás, hanem a jogosulti érdeksérelem különböző összetevőinek együttes mérlegelése eredményeként meghatározott százalékos árcsökkentés, amelynél fogva a hiba miatt értékcsökkent szolgáltatással arányos, csökkentett ellenszolgáltatás alakul ki (Legfelsőbb Bíróság GK 47. számú állásfoglalás) [Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez].

[78] Az ítéltábla részítéletével a II. r. alperessel szembeni kereseti kérelmeket jogerősen elbírálta, a Pp. 383.§ (5) bekezdése értelmében kizárólag e vonatkozásban tudott dönten a másodfokú perköltség viseléséről. A II. r. alperessel szemben pervesztes felperesek a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a II. r. alperes által felszámított másodfokú perköltség, a pertárstól függetlenül érvényesített ügyvédi munkadíj megfizetésére. Ennek összegét az ítéltábla a 17/2024. (XII.9.) IM rendelet (Ükr.) 3. § (1) bekezdés b) pontja szerint, a felszámítottal egyezően állapította meg, figyelemmel arra is, hogy a költségfelszámítást a felperesek nem vitatták.

[79] Hatályon kívül helyezés esetén az ítéltábla a Pp. 386. § (3) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban felmerült perköltség összegét csak meghatározza, azok viselése kérdésében az elsőfokú bíróság dönt. A másodfokú bíróság a felperesek együttes

másodfokú perköltségét az Ükr. 2. § a) pontja, az I. r. alperes másodfokú perköltségét az Ükr. 3. § (1) bekezdés b) pontja figyelembevételével állapította meg, mindegyik esetben vitatás hiányában, a felszámítottal egyezően. Az ítéltábla a másodfokú eljárásban felmerült, meg nem fizetett fellebbezési illeték összegét 2.500.000,- Ft-ban állapította meg, ennek II. r. alperest érintő fellebbezésre vetített arányosítását szükségtelennek tartva, hiszen az I. r. alperesre vonatkozó döntéssel szembeni jogorvoslati kérelem eleve a maximális mértékű illetéket alapozza meg [Itv. 46.§ (1) bekezdés].

Győr, 2026. május 21.

dr. Szalay Róbert sk.

dr. Konarik Attila sk.

dr. Mészáros Zsolt sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró