



Debreceni Ítéltábla

Gf.III.30.370/2024/8.

A Debreceni Ítéltábla a Miskolci 2. sz. Ügyvédi Iroda (cím., ügyintéző: dr. Cserba Attila ügyvéd) által képviselt Felperes (Cégjegyzékszám, cím.) felperesnek – a dr. Demeter Csaba ügyvéd (cím) által képviselt Alperes (Cégjegyzékszám, cím) alperes ellen vállalkozói díj és járulékai megfizetése iránti perben a Miskolci Törvényszék 2024. október 7. napján kelt 10.G.40.146/2021/116. számú ítélete ellen a felperes 117. sorszámú fellebbezése alapján az alulírott napon megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 525 196 (ötszázhuszonötezer-százkilencvenhat) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes mint vállalkozó és az alperes, mint megrendelő 2018. április 18-án – meghívásos pályázat eredményeként – vállalkozási szerződést (a továbbiakban: szerződés) kötöttek a Város1 hrsz1 helyrajzi számon nyilvántartott, címl szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlan) megvalósuló 18 lakásos társasház, iroda és mélygarázs építési beruházás megvalósításának az építési munkái kivitelezésére.

A szerződésben rögzítették, hogy: a tárgyi kivitelezési munka részletes műszaki tartalmát a Kft.1 által MŰÉP-566-01/M2 számon készített és Város1 Megyei Jogú Város illetékes osztálya által 2017. december 20. napján ÉKO 451032-20/2017. számú határozattal jóváhagyott tervek adják, beleértve az ezen tervekhez kapcsolódó villanszerelési, gépészeti, gyengeárami és külső közműre vonatkozó terveket, illetve ezeknek az előzmény terveit. A tervezettől eltérő, az alapozási mód változásából (résalapozás helyett cölöpalapozás) eredő költségeket mind tervezési, mind kivitelezési vonatkozásban a szerződésnél figyelembe vették. A vállalkozási ár tartalmazza a pályáztatási eljárás során az Kft.2 által végzett tervfelülvizsgálat során megállapított eltérésekből adódó többletköltségeket, azonban a költségvetésben szereplő gépészeti tervek nem teljeskörűek, a végleges gépészeti kiviteli terv a vállalkozói díj változásával járhat (4. pont). Az alperes kijelentette, hogy valamennyi tervdokumentációt átadta a felperesnek, aki ennek az átvételét elismerte (12.3. pont). A munka megkezdésének időpontja 2018. április 18., a teljesítési határidő a külső homlokzati elemek tekintetében 2019. augusztus 1., míg a teljesítés végső határideje 2019. október 1. A megrendelő előre teljesítést elfogad (3. pont).

Amennyiben a felperes tervezési hibát észlel, köteles azt haladéktalanul az alperes felé jelezni, aki kötelezi magát, hogy erre vonatkozó tervezői utasítást ad (12.6. pont).

Az alperes fenntartotta a jogot arra, hogy a II. ütemben I. számú melléklet szerinti költségvetésben szereplő bármely anyagot ütemterv szerinti kivitelezői megkezdést megelőző 30. napig módosítsa, vagy a kivitelezőnek jelezve saját maga biztosítsa. Ennek az

átalányárból történő levonása, illetve elszámolása a melléklet szerinti tételes árakon történik (12.7. pont).

A vállalkozási díj egyösszegű nettó 715 000 000 Ft, amely átalánydíj, teljeskörűen fedezetet nyújt mindazon munkák elvégzéséért, melyet szerződő felek a szerződés 1. pontjában megjelölt tárgy és a 4. pont szerint megjelölt tervdokumentációkban műszaki tartalomként az I. számú melléklet szerinti egységárakon rögzítettek (3. pont), azzal azonban, hogy a belső udvari bevilágító kupola anyagköltségét nem a költségvetésbe beállított 16 868 963 Ft figyelembevételével számolják el, hanem a közösen kiválasztott szállító által megjelölt árat tartják irányadónak.

A felperes a szerződés feltételeinek megfelelően elkészített munkát a teljesítés időpontja előtt 10 nappal, míg amennyiben az elkészült munka szakhatósági átadást vagy jóváhagyást igényel, az átadás időpontja előtt 30 nappal volt köteles készre jelenteni (6.3. pont).

A felperes az elvégzett munkákról 6 rész-számlát és 1 végszámlát állíthatott ki (5.2. pont). A 10.6.-7. pontban előírták, hogy a felperes építési naplót vezet. A felperes köteles a kivitelezés során felhasznált víz- és energia költségét az alperes, illetve ingatlanulajdonos részére megtéríteni.

A felperes túlmunka elszámolására nem volt jogosult. Amennyiben az alperes tervező bevonásával tervmódosítást hajt végre, úgy a tervmódosításból eredő többletköltséget a felperes pótmunkaként számlázhatta le. A pótmunkák elrendelése csak építési naplón keresztül történhetett (12.2. pont). Az alperes által írásban, az építési naplóban elrendelt pótmunkák esetében a felperes TERC normákat és 3 000 Ft-os rezsi óradíjat használhatott azzal, hogy az anyag oldalon a beszerzési árat + 2,5% szállítási- és anyagigazgatási költség terheli (2.5. pont). A felek a 7.1. pontban megállapodtak abban, hogy ha a felperes hibájára visszavezethető késedelmes teljesítés következik be akár a külső homlokzati elemek, akár a végső teljesítési határidő vonatkozásában, úgy a felperes napi 250 000 Ft kötbért köteles megfizetni, illetve az alperes ezt jogosult a számlából levonni. A 7.2. pont szerint a munkaterület átadás késedelmes teljesítése esetén, vagy az alperes által előidézett akadályoztatás, károkozás, munkaleállítás miatt a felperes jogosult határidő-módosításra. A felperes az általa kivitelezett munkarészekre a vonatkozó hatályos jogszabályokban előírt jótállási és szavatossági feltételeket vállalt. A jótállás időtartama 24 hónap, a jótállás és szavatossági időtartam kezdete a végszámla benyújtását megelőző műszaki átadás-átvétel napja. A peres felek a jótállási idő letelte előtt felülvizsgálatot tartanak, a felperes javítja a felmerült hibákat. A felperes az öt terhelő jótállási kötelezettségek biztosítására bankgaranciát nyújt be a végszámlával egyidejűleg az alperes részére, melynek összege a teljes nettó vállalási ár 5%-a (11. pont).

A felek, valamint a Kft.2 (az utóbbi mint a felperes által megjelölt gépészeti alvállalkozó 2018. májusában tett észrevételére, hogy a betervezett gépészeti, műszaki megoldások felülvizsgálata és részbeni áttervezése szükséges) 2019. április 16-án megállapodást kötöttek, mivel az eredeti gépészeti terveket a 2018. szeptember 10-ig elvégzett részletes felülvizsgálatot követően az alperes kérésére 2018. decemberben a gépi légbefűvés tekintetében kiegészítették. A kiegészítéssel bővített terveket az alperes a felperesnek 2019. március 26-án küldte meg. A felek a gépészeti munkarész költségét nettó 156 761 906 Ft-ra módosították azzal, hogy ezen vállalási ár egyösszegű és átalányáras, az átadott tervek teljeskörű megvalósítására vonatkozik, a tűzvédelmi dokumentáció és a katasztrófavédelem által meghatározott gépi légpótlási rendszer teljes kiépítéséhez szükséges építészeti kiegészítő munkákkal együtt. Ezen túlmenően az esetleges alperesi igényből fakadó pótmunka elszámolására a felek vállalkozási szerződése az irányadó.

A felek 2019. április 18-án aláírt „megállapodása” szerint a felperes számos tervhibát és tervhiányosságot jelzett az alperesnek. A tervezővel történt többszöri egyeztetést követően a hibákat kijavították, a hiányzó terveket pótolták.

Mivel a felperes a tetőszerkezet vonatkozásában az eredeti tervek statikai és építészeti ellentmondásainak a megszüntetéséhez szükséges korrekciókat, illetve az utólag átadott fedélszéktervet 8 000 000 Ft pótmunkával tartotta megvalósíthatónak, az alperes a saját költségén készítetett egy alternatív födém és egy könnyebb tetőkialakítási tervet, amelynek a pótmunka ellenértékét 4 000 000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy az tartalmazza a változtatásokból adódó valamennyi többletköltség (anyag és díj) igényt. A felperes egyidejűleg nyilatkozott, hogy a tetőszerkezet és a tetőtéri lakások mennyezetének szintvonalától felfelé valamennyi munkanem tekintetében további költségigénye nincs.

A felek és a Kft.2 a 2019. április 16-ai megállapodásukat 2019. október 31-én módosították akként, hogy az egyösszegű vállalkozói díj 134 385 583 Ft, amely teljeskörűen tartalmazza a Kft.2 által készített, a 2019. augusztus 6-ai állás szerinti gépészeti tervdokumentáció és a mellékelt műszaki tartalom egyösszegű és átalánydíját, a gépészethez kapcsolódó teljeskörű építőmesteri munkával együtt. Nem tartalmazza az építészeti pótmunkákban szereplő tetőfelépítményeket érintő bádoggyszerkezetek egyösszegű átalánydíjas pótmunkáját, valamint az alperes által ezen időponton túl megrendelt műszaki változtatásokból adódó pótmunkák ellenértékét. A felek a gépészeti munkarész teljes befejezésének a határidejét 2019. november 15. napjában határozzák meg azzal, hogy ezen határidő a szerződésben rögzített egyéb határidőket nem módosítja, és nem vonatkozik az alperes által biztosított légtechnikai eszközökre, melynek beszerelési határideje a leszállítást követő 10 nap.

Az alperes 2018. július 20-án, október 4-én és október 11-én emlékeztetőben kérte a megvalósulási műszaki ütemterv elkészítését és átadását a felperestől, majd 2019. november 28-án azt, hogy a szerződés mellékletét képező pénzügyi-műszaki ütemtervet aktualizálja. Ez utóbbi kérelmét 2019. február 8-án, április 4-én, május 31-én, július 5-én az építési naplóba is bejegyezte. A felperes 2018. május 17-én e-mailben műszaki ütemtervet, majd 2018. november 7-én, szeptember 26-tól december 21-ig frissített építési ütemtervet küldött az alperesnek. A felperes a belső udvari bevilágító kupola kivitelezésére nem talált a szerződésben kikötött ellenértéknek megfelelő alvállalkozót. Az alperes ezért a Kft.3-mal kötött 2018. október 5-én vállalkozási szerződést az alumínium nyílászáró szerkezetek – többek közt a bevilágító kupola – gyártására és beépítésére. Ezen – 2019. február 22-én módosított – szerződésben az üvegtető vonatkozásában kikötött szállítási határidő 2018. december 20-a, míg a homlokzati nyílászárók vonatkozásában 2019. január 30-a, a homlokzati és beltéri nyílászárók beépítésének határideje 2019. május 20-a, a vállalkozói díj pedig nettó 28 641 550 Ft volt.

2019. augusztus 5-én a felperes az építési e-naplóban az első ütem szerződéses munkáit – a homlokzatot és a tetőszerkezetet a pótmunkák és a módosított tervet érintő rész kivételével – készre jelentette. Az alapján a műszaki ellenőr a tárgyi munka műszaki átadás-átvételi eljárását 2019. augusztus 15-re tűzte ki. Ezen a napon, a bejárást követően az építési e-naplóban rögzítették, hogy a homlokzatképzés, a homlokzati elemek a felületképzéssel – lábazat kivételével –, a tetőszerkezet a deszkázatokkal elkészült, befejezetlen a gépészeti felépítmények burkolása, az üvegtető szegélyezések és a fémlemezfedés.

A felperes és az alperes között 2019. augusztus közepétől vita alakult ki az épület hidegburkolása, burkolati anyagainak a kiválasztása és biztosítása körében. Az alperes a burkoló anyagokról 2019. nyarán közvetlenül a Zrt.1 gyártóval tárgyalt, amelyről a felperest nem értesítette.

A felperes az építési naplóban 2019. szeptember 18-án rögzítette, hogy a lakásokra nem készült a kiviteli tervhez burkolati terv, így a lakások hidegburkolati anyagárát átlagos

burkolati árral kalkuláltak. Kérte, hogy az alperes által kiválasztott burkolatot a szerződés második ütemében az alperes vegye ki a költségvetésből és a segédanyagokkal együtt saját hatáskörben szállítsa le. Az alperes 2019. szeptember 27. napján e-mailben továbbította a Kft.4 által készített burkolati látványterveket a felperes ügyvezetőjének. A felperes a hidegburkolást részben a látványtervek alapján végezte.

A felperes a perbeli ingatlan őrzés-védelméért 2019. októberében nettó 419 200 Ft-ot, novemberben nettó 428 000 Ft-ot, decemberben nettó 296 800 Ft-ot, a szolgáltatóknak a 2019. október 1-jét követő munkavégzése idejére az áramfogyasztásért 634 909 Ft-ot, gázfogyasztásért 491 018 Ft-ot, mobil WC használat biztosítása költségeként 2019. október-december hónapokra mindösszesen nettó 140 000 Ft-ot fizetett meg. A felperes 2019. december 14-én az épületet használatra alkalmasan készre jelentette azzal, hogy az építési naplóban rögzítette; az emelet 6. számú lakás pótmunkáit az eredeti szerződéses munkák befejezése után kívánja elkezdni, annak a teljesítését 2020. január 15-ig vállalta. Az építési naplóba 2019. december 17-én tett bejegyzésében kérte az alperest, hogy ezzel együtt a műszaki átadás-átvételi eljárás időpontját haladéktalanul, a lehető legrövidebb időn belül tűzze ki.

A felperes a 2019. december 16-ai e-mailben közölte az alperessel, hogy az alvállalkozó tájékoztatása szerint a védőrács beüzemelését 2019. december 19-én végzik, így ezen időpontig a GSM modul telepítését szükséges megoldani. Ebben az időpontban az alperes vezetősége külföldön tartózkodott, így a GSM modul telepítése nem történt meg. A GSM modul beüzemelését-betanítását ezért az alperes csak 2020. januárban oldotta meg, az ezzel kapcsolatban felmerült 112 000 Ft költséget megfizette, azonban ezt a felperes végszámlájának az összegéből levonta.

A műszaki átadás-átvétel 2020. január 7-én kezdődött meg, 2020. január 14-én az alperes jegyzőkönyvben rögzítette, hogy ezen a napon az épületet használatba vételre alkalmas állapotban átveszi. Az épület rendeltetésszerű használatra történő birtokba vételét a felperes az építési naplóba 2020. január 13-án jegyezte be.

A felperes 2020. január 27-ei építési naplóbejegyzése szerint a pótmunkaként megrendelt E/6. lakás ortopéd rendelővé való átalakítását a tervnek megfelelően ezen a napon befejezték, a lakást a beruházó/bérlő részére használatra átadták.

Az alperes 2020. január 28-én e-mailben küldte meg a felperesnek az épület festése és glettelése vonatkozásában kifogásolt részekről készült fényképfelvételeket.

A felperes 2020. január 28-án 143 484 742 Ft vállalkozói díjról végszámlát állított ki, 2020. január 27. teljesítési időpont és 2020. február 27. fizetési határidő megjelölésével. Az alperes 2020. február 27-én 117 332 662 Ft-ot átutalással megfizetett. A 2020. február 19-ei levelében – arra hivatkozva, hogy a szerződés 7.1. pontja alapján a köztes határidő tekintetében 32 nap, a végső határidő tekintetében 97 nap, mindösszesen 129 nap felperesi késedelemre figyelemmel 32 250 000 Ft kötbér követelése áll fenn – bejelentette, hogy ebből 97 nap késedelemre eső kötbért, azaz 24 500 000 Ft-ot a végszámla összegében beszámítással érvényesít, azzal, hogy a fennmaradó napok, illetve összeg vonatkozásában jogfenntartó nyilatkozatot tett. Az alperes a végszámla összegéből ezen túlmenően levont 652 080 Ft-ot (a 2019/KU/285, 2020/KUJO/1. és 2020/KU/118. számú számlái összegét). A felperes a levont számlákat utóbb, a 2020/KU/118. számú számla – GSM modul SIM kártya betanítása – 112 000 Ft ellenértékén kívül pénzügyileg rendezte. Az alperes a végszámlából visszatartott továbbá 1 000 000 Ft-ot a mélygarázs és a földszint közötti lépcsőház burkolására, amiből azonban 976 186 Ft-ot utóbb megfizetett a felperesnek.

2020. február 24-én a Zrt.2 a felperes részére jótállási bankgarancia okiratot állított ki 34 783 724 Ft-ot meg nem haladó összegre.

Város1 Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztálya 2020. február 28-án felhívta e-mailben az alperest arra, hogy az épület déli oldalán az ingatlan kapujának ki-behajtó két oldalán a járda-úttest szegélykő közötti zöldterületet, járdát, a Városrészl felsősor kapubehajtó előtt a közút aszfaltburkolatát állítsa helyre, az épület keleti oldalán fennmaradó törmeléket szállítsa el, a területet füvesítse és az út felé eső folyókat tisztítsa ki. Az alperes ezt 2020. március 5-én továbbította a felperesnek azzal, hogy ezen munkálatok elvégzése iránti igényét már az épület átadásakor is jelezte a felperesnek, és felhívta, hogy (az alperes feladatát képező füvesítés kivételével) a levélben foglalt hiányosságokat az e-mail elküldésének napját követő naptól számított 10 napon belül pótolja. Amennyiben ennek a felperes 2020. március 16-ig nem tesz eleget, mindezekről a saját hatáskörében a felperes költségére, a bankgarancia rovására intézkedik.

Az alperes a 2020. március 6-án kelt levelében felhívta a felperest arra is, hogy – a postára adását követő – 10 napos határidőben végezze el a levélben részletezett festés, glettelés, ajtófordítás garanciális javítási munkákat, és a 2020. március 5-ei e-mailben már jelzett munkákat.

A felperes az alperes 2020. február 19-ei, a végszámlával kapcsolatos levelére küldött, 2020. február 25-én kelt ügyvédi válaszlevelében az alperes kötbérigényét megalapozatlannak tartotta és visszautasította, a kötbérkövetelése beszámítását jogtalannak tekintette, az alábbiakra hivatkozva: A szerződés 7.2. pontja szerint jogosult határidőmódosításra, a munkaterület késedelmes átadása, vagy a megrendelő által előidézett akadályoztatás, károkozás, munkaleállítás miatt. Álláspontja szerint „egyrészt a vállalkozási szerződés teljesítésének véghatárideje a felek között módosításra került, így semmiképp nem lehet megalapozott a kötbér 2019. október. 1. napjától történő számítása.” A 6. számú lakásra a befejezési határidő eleve 2020. január 15-e volt. A vállalkozási szerződés 7.1. pontja szerint kötbér csak a vállalkozó hibájára visszavezethető késedelmes teljesítés esetén érvényesíthető. A teljesítést azonban „a módosított határidőhöz képest is” a levelében példálózóan felsorolt, „egyértelműen a megrendelő érdekkörébe tartozó” tényezők akadályozták. Egyértelmű, hogy „a késedelem a kivitelezőnek nem volt felróható. Ennek megfelelően tehát a kötbér érvényesítésére nincs kellő jogalap.” Kijelentette, hogy a bankgaranciát „a mai napon átadja” az alperesnek, „így annak összegének vállalkozói díjból történő levonására nincs jogalap”. Kérte az őt megillető vállalkozói díj megfizetését.

Ilyen előzmények után az alperes vállalkozási szerződést kötött 2020. március 30-án a Kft.5-tel az épület földszintjén glettelési és festési munkálatok nettó 1 982 205 Ft vállalkozási díj ellenében történő elvégzésére, 2020. május 15-én pedig a Kft.6-tal nettó 830 000 Ft vállalkozási díjért az épület és a mellette lévő terület tereprendezésére.

Az alperes és a felperes 2022. január 13-án a perbeli ingatlanon tartott garanciális bejárásról jegyzőkönyvet vettek fel. Abban a felperes által javítani vállalt hiányosságon túl rögzítették, hogy az alperes 2020. március 6-ai felhívásában foglalt takarítási és tereprendezési munkáknak a felperes nem tett eleget, azokat az alperes szakcéggel végeztette el, melynek számlával igazolható összege 830 000 Ft + áfa, amelynek a felperes által történő megfizetését kérte az alperes. A felperes ettől elzárkózott, állítva, hogy az alperes által kért munkákat elvégezte.

Az alperes 2022. január 27-én a Zrt.2-nek a bank által kiadott jótállási bankgaranciából 2 812 205 Ft-ot lehívására jelentett be igényt, amelynek az alátámasztására okiratokat csatolt.

A Zrt.2 2022. január 31-én tájékoztatta a felperest arról, hogy a bankgarancia terhére az alperestől 2 812 205 Ft erejéig igénybejelentés érkezett, valamint, hogy az igénybejelentés tartalmilag és formailag is megfelel a garancia előírásának. A Zrt.1 az igénybejelentés szerinti összeget az alperesnek teljesítette. A garantőr bank az igénybejelentés kezelési díjaként 61 790 Ft-tal is megterhelte a felperes bankszámláját.

A felperes 2020. március 31-én előterjesztett kérelmére dr. Közjegyző Város1 ..számú közjegyző 3107/N/42/2020/3. számú végzésével igazságügyi szakértői bizonyítást rendelt el, a felperes által megjelölt 7 kérdésben igazságügyi műszaki szakértői vélemény adására a Nemzeti Szakértői és Kutatóközpont (NSZKK) Város1 Kirendeltségét rendelte ki.

[2] A felperes a módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze alperest:

I. 33 260 873 Ft elmaradt vállalkozói díj és annak a 2020. február 28. napjától,

II. 4 344 557 Ft szerződésszegéssel okozott kár, valamint annak a 2020. február 28. napjától,

III. 2 409 927 Ft többletmunkával felmerült költség, vagy szerződésszegéssel okozott kár és annak a 2021. október 15. napjától járó késedelmi kamata,

IV. 2 812 205 Ft jogalap nélküli gazdagodás jogcímén, és

V. 61 790 Ft szerződésszegéssel okozott kár és annak a 2022. február 1. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére.

A I. keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:34., 6:58., 6:238. §-ára, 6:255. § (1) és 6:252. § (1) bekezdésére alapította, és akként részletezte, hogy a követelt 33 260 873 Ft-ból 24 500 000 Ft a jogtalanul beszámított kötbér miatt elmaradt vállalkozói díj, 1 743 170 Ft a szerződés részét nem képező, azonban a felperes által elvégzett látványtervi burkolás többletköltsége, 3 194 891 Ft az épületvillamos munkarész elmaradt díja, 2 376 932 Ft pótmunkák elmaradt díja, 112 000 Ft a garázs bejárati rács GSM modul SIM kártyájának az alperes által a szolgáltatótól közvetlenül megrendelt betanításáért az alperes által jogtalanul, a felperes végszámlájából levont összeg visszakövetelése, 1 333 880 Ft organizáció költségnövekmény.

Előadta, hogy felek megállapodása szerint a munka megkezdésének időpontja 2018. április 18-a, míg a teljesítés végső határideje 2019. október 1-je volt azzal, hogy a külső homlokzati elemek tekintetében a határidő 2019. augusztus 1., míg az E/6. szám alatti lakás vonatkozásában 2020. január 15-e volt. Állította, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítette, az alperes műszaki átadás-átvétel keretében az épületet 2020. január 14-én átvette. A végszámlával érvényesített 154 949 816 Ft-ból azonban csak 143 484 742 Ft-ra adott ki teljesítési igazolást, amiből további 24 500 000 Ft-ot késedelmi kötbérre jogtalanul levonva, összesen 118 308 848 Ft-ot fizetett meg. Az alperesnek késedelmi kötbér fizetésére nem köteles, mivel a szerződésben is rögzítették azt, hogy a gépészeti tervek nem teljeskörűek, a felperes által bevont Kft.2-vel háromoldalú megállapodás jött létre, melynek utolsó – 2019. október 31-ei – módosítása szerint a gépészeti munka teljes befejezésének időpontját 2019. november 15-ében, míg az E/6. számú lakás utóbb megrendelt rendelővé való átalakításának a kivitelezési munkái teljesítési határidejét 2020. január 15-ében határozták meg. Mivel a szerződés az épület generálkivitelezésére vonatkozik, a szerződéses szolgáltatás oszthatatlan, így az épület és az E/6. lakás teljesítési határideje nem válhat külön, ezért a teljesítés kivitelezési határidejét is ez határozza meg. A teljesítését – a keresetlevele F/120. számú mellékletben kimutatott – egyes munkarészek (a hidegburkolat, a bevilágító kupola elkészítése, és a külső nyílászárók beépítése) tekintetében az alperes számtalan tervmódosítása, és az alperesi késedelem (az ehhez elkészített terveket csak 2019. március 26-án kapta meg) folyamatosan akadályozta, jelentősen késleltette, ami szintén késedelmet okozott. Az alperes kötbérkövetelésével szemben részletesen kifejtette, hogy álláspontja szerint melyek azok a körülmények, amelyek kizárják a késedelmét. Kiemelten hivatkozott arra, hogy a burkolatkiosztási terv a kiviteli tervdokumentáció része volt. Az E/6. lakás terveit az alperes többször módosította és 2019. november 28-án rendelte meg.

Az épületvillamossági munkarészek vállalkozói díja 36 186 559 Ft, amelyből az alperes 30 821 151 Ft-ot fizetett meg, azonban e munkákért (egyéb 2 170 517 Ft elszámolására figyelemmel) a felperesnek további 3 194 891 Ft jár.

Az I. kereset harmadik tétele (pótmunkák) körében állította, hogy az alperes sorozatosan pótmunkákat rendelt meg, amelyek elvégzéséért további 2 376 932 Ft vállalkozói díjkövetelése áll fenn. 112 000 Ft megfizetésére azért tartott igényt, mert az alperes ezt a végszámlájából jogosulatlanul vonta le arra hivatkozva, hogy azt az alperes fizette meg egy alvállalkozónak a GSM modul betanításáért.

A vállalkozói díj körében további 1 333 880 Ft megfizetése iránti igényt a sorozatos alperesi módosítások (organizációs költségnövekménye) miatt támasztott. Az I. kereseti kérelem szerinti követelések összecsúszását az NSZKK Város1 Intézete 29200-801/15688-9/2020. számú kiegészített igazságügyi műszaki szakértői véleményre alapította.

A II. kereseti kérelmének a tény- és jogalapja szerint az alperes – azzal, hogy a szerződés I. ütemében a bevilágító kupola kivitelezésére és a külső nyílászárók beszerzésére közvetlenül kötött vállalkozási szerződést – szerződésszegést követett el, aminek a következtében kárt szenvedett, mivel ezeknek a munkáknak a szerződés szerinti nettó ellenértékéért kikötött 30 792 202 Ft bevételből a 6,5%-os részhányadát kitevő (kerekítve) 2 000 000 Ft haszonból esett. Ezt, a per során a szakértői vélemény alapján összecsúszásában 4 344 557 Ft-ra felemelt kereseti kérelmét a Ptk. 6:142. §-ára, 6:62. § (3) bekezdésére, 6:142. §-ára, 6:143. § (2), 6:144. § (2) bekezdésére, 6:527. §-ára és 6:552. § (1) bekezdésére alapította.

A III. kereseti kérelmét arra alapította, hogy szerződésben 2019. október 1. napján meghatározott teljesítési időponthoz képest az alperes magatartása következtében csak 2020. január 14-én lehetett az elkészült művet átadni. Ez azonban a részére olyan többletköltségeket okozott, melyek a szerződés határidőben történő teljesítése esetén nem merültek volna fel. Ezen a címen az általa megfizetett őrzés-védelmi költséget, energiaköltséget és mobil WC biztosításának költségét érvényesítette. Állította, hogy 2019. október 1-jét követően őrzés-védelemmel mindösszesen 1 144 000 Ft, áramköltségként 634 909 Ft, gázköltségként 491 018 Ft, míg a mobil WC költségeként 140 000 Ft kiadása merült fel. Az alperest ezért mindösszesen 2 409 927 Ft megfizetésére kérte kötelezni elsődlegesen a Ptk. 6:244. § (1) és 6:245. § (1) bekezdései alapján többletmunka címén, másodlagosan szerződésszegéssel okozott kár címén.

A IV. kereseti kérelmét megalapozó tény- és jogállítása szerint az alperes kellő jogalap nélkül és a bankgarancia szabályainak megsértésével hívott le a garantőr banktól 2 812 200 Ft-ot. A követelése jogszabályi alapként a Ptk. 6:431. § (1) bekezdésére, 6:432., 6:435. és 6:579. §-ára hivatkozott.

Az V. kereseti kérelemben a bankgarancia jogellenes lehívása teljesítésének költségeként a bank által a terhére felszámított további 61 790 Ft kezelési díjnak mint szerződésszegéssel okozott kárnak a megtérítését igényelte.

[3] Az alperes az ellenkérelmében kérte a kereseti kérelem elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását.

Az I. kereseti kérelemmel érvényesített követelés elutasítását 24 500 000 Ft vállalkozói díj tekintetében a késedelmi kötbérkövetelése beszámításával történt teljesítésére hivatkozva kérte. A fennmaradó 8 760 873 Ft vállalkozói díj követeléssel szemben a perben benyújtott beszámítási nyilatkozatával beszámítási kifogást terjesztett elő.

Vitatta a felperesnek a késedelmes teljesítése okára tett állításait, kérte az azok bizonyítására becsatolt, a közjegyzői eljárásban beszerzett igazságügyi szakértő véleménynek a bizonyítékok köréből a kizárását.

Vitatta, hogy a szolgáltatás oszthatatlanságára tekintettel a teljesítési végső határidő az E/6. jelű lakás átalakítási munkáinak a határidejére módosult. Állította, hogy a felek e tekintetben a szolgáltatást az eredeti teljesítési végső határidő megtartásával oszthatóvá tették. Az alperes a kötbér számításánál abból indult ki, hogy külső munkarész tekintetében a szerződésben kikötött teljesítési határidő 2019. augusztus 1., az átadás-átvétel időpontja 2019. augusztus 15-e, a kivitelezési véghatáridő 2019. október 1-je, az átadás-átvétel időpontja 2020. január 13-a volt, ami 104 nap késedelem. A felperes tehát 136 nap késedelembe esett, ami miatt – 250 000 Ft/nappal számolva – 34 000 000 Ft késedelmi kötbért kívánt beszámítani a felperes I. kereseti kérelme szerinti követelésével szemben.

A felperes a kötbérfelelőssége alóli kimentésére alaptalanul hivatkozott az alperesre visszavezethető tervmódosításokra, mivel – a Ptk. 6:252. § (3) bekezdése, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 3. § (1), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 39/A. § (5) bekezdése alapján, továbbá a Kúria GK 54. számú állásfoglalása szerint is – a felperes, mint megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező társaság köteles lett volna a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni, és az alperest a terv fennálló, felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni. Állította, hogy a felperes megszegte ezt a kötelezettségét. A részére az ajánlati felhívással 2018. január 16-án megküldött teljes dokumentációt megkapta, tervhibát azonban csak az alapozással és a gépészeti tervekkel kapcsolatban jelzett. További tervhibára és hiányosságra legelső alkalommal csak 2018. november 9-én hivatkozott.

A felperes késedelme a nem megfelelő munkaszervezési, anyagbeszerzési eljárásának, egyéb organizációs hiányosságának, valamint annak a következménye, hogy a felperes kérésére a kiviteli tervet többször módosítani kellett. A késedelem tényleges oka a felperes hiányos tervellenőrzése, nem megfelelő munkaszervezése, nem megfelelő időben történő anyagrendelése és anyagszállítása, valamint a szakemberhiány volt.

Nem vitatta, hogy a Zrt.1-gyel tárgyalásokat folytatott, azonban arról nem értesítette a felperest, ezzel együtt vitatta a felperesnek a burkolási pótmunkák díjaként vagy kártérítésként igényelt követelését.

A III. kereseti kérelemmel szemben arra hivatkozott, hogy az ott szereplő tételek többletmunkának nem tekinthetők; kártérítésként pedig az igénye azért alaptalan, mivel a felperes teljesített terhére róhatóan késedelmesen, így az ezzel felmerült többletköltségeket is magának okozta. Így minden, a késedelem miatt felmerült költségét és kárát magának kell viselnie. E körben hivatkozott a Ptk. 6:525. §-ára is.

[4] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6 358 699 Ft-ot, ezen összegből 3 484 704 Ft után 2020. február 28. napjától, míg 2 873 995 Ft után 2022. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1 301 845 Ft perköltséget.

[5] Az elsőfokú bíróság a felperes valódi tárgyi keresethalmazatot alkotó kereseti kérelmeit külön-külön vizsgálva, azokat kisebb részben megalapozottnak, nagyobb részben megalapozatlannak ítélte.

[6] Az ítéleti döntése fellebbezett részének az indokolása szerint a felperes 33 260 873 Ft elmaradt vállalkozói díj megfizetésére kötelezés iránti I. kereseti kérelmét mindössze az alperes által ki nem fizetett elektromos kivitelezési munkák ellenértékeként 1 034 657 Ft követelés tekintetében találta alaposnak.

Nem találta megalapozottnak második tételeként érvényesített 1 743 170 Ft látványtervi burkolás többletköltsége megfizetésére kötelezés iránti követelést. Megállapította, hogy a szerződésben látványtervi burkolásról nem volt szó, így mivel a szerződés átalánydíjas volt, a Ptk. 6:245. §-a alapján a felperes az átalánydíjon felül csupán a pótmunka ellenértékét igényelheti, valamint esetlegesen a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költséget, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előre látható. A látványtervi burkolás vonatkozásában maga a felperes sem pótmunkára hivatkozott, és az sem volt megállapítható, hogy az alperes szerződéstől eltérő utasításai tették volna szükségessé a látványtervek szerinti burkolást. Mivel a felperes nem bizonyította, hogy a szerződés hatálya alá tartozó teljesítés során pótmunkát végzett volna, az erre alapított keresetét elutasította.

Az I. kereseti kérelem harmadik részeként a felperes által a pert megelőzően beszerzett szakértői vélemény alapján igényelt 3 194 891 Ft épületvillamossági szerelés elmaradt díját az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértő – felek által nem vitatott – villamossági szakértői véleménye alapján részben, 1 034 657 Ft erejéig megalapozottnak találta. A negyedsorban, elmaradt pótmunkadíjként érvényesített 2 376 932 Ft megfizetésére az alperest azért nem találta kötelezhetőnek, mivel a szakértői vélemény szerint nem volt megállapítható ezen munkálatok pótmunka jellege, ezért ezeket a felperes az egyösszegű vállalkozói díj ellenében köteles volt elvégezni. Az I. kereset ötödik tételeként igényelt 112 000 Ft megfizetése iránti követelés azért megalapozatlan, mert ezt, a nála a kapu GSM modul betanításával összesfüggésben felmerült költséget az alperes a Ptk. 6:62. § (1), (3) bekezdése alapján jogszerűen vont-e le a vállalkozói díjból.

Az I. kereseti kérelem utolsó tételeként a felperes az alperes sorozatos módosításai miatt 1 333 880 Ft összegben organizációs költségnövekményre tartott igényt. Az elsőfokú bíróság a beszerzett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az építési e-napló és emlékeztetők tanúsága szerint az alperes nem kezdeményezett tervmódosítást, a tervi hiányosságokat a felperesnek a tervek rendelkezésre bocsátását követően jeleznie kellett volna. Ennek az elmaradása miatt őt terheli a tervmódosításokhoz kapcsolódó késedelemmel felmerült többletköltsége is, mivel az az ő magatartására, mulasztására visszavezethető. Ezzel indokolva ezt a kereseti kérelmet is megalapozatlannak ítélte, ezért elutasította.

[7] Ezután az alperes beszámítása megalapozottságát vizsgálva rögzítette, hogy az alperesnek kellett a késedelmes napok számát és a kötbérkövetelés összecszerűségét bizonyítani, míg a kötbérfelelősség alóli mentesüléséhez a Ptk. 6:186. § (1) bekezdése szerint a felperesnek a szerződésszegését kellett kimentenie, amihez a Ptk. 6:142. §-a alapján azt kellett bizonyítania, hogy a határidőben történő teljesítés érdekében szerződésszerűen járt el, vagyis a késedelmet az ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa.

Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy az alperes által a kötbérkövetelés számítása körében figyelembe vett késedelmes napok számítását a felperes nem vitatta, így tényszerűen rögzíthető, hogy a 2020. augusztus 1-jei közbenső teljesítési határidő körében 36 nap, míg a

2019. október 1-jei végső teljesítési határidő körében 104 nap volt a felperesi késedelem, amely megalapozhatta a kötbérfizetési kötelezettségét.

A kimentéshez szükséges konjunktív feltételek vizsgálatával kapcsolatban a Ptk. 6:58., 6:238. §-a, 6:239. § (1) és (2) , 6:245. § (1) és 6:252. § (1)-(3) bekezdésének az ismertetése után rámutatott arra, hogy a kivitelező köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni, és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni, és ha a terv valamely hibája vagy hiányossága a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a kivitelező késedelem nélkül köteles erről a megrendelőt tájékoztatni. Az Épkiv. 3. § (1) bekezdés értelmében a kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, amely a kivitelezési dokumentáció olyan hiányosságából adódik, amelyet a vállalkozó kivitelezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.

Rögzítette, hogy a felperes által a kereseti összezszerűségének a bizonyítására csatolt, a perindítást megelőzően közjegyzői eljárásban beszerzett szakértői véleményt a bizonyítékok köréből a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 301. § (1) bekezdésének a) pontja alapján kirekesztette.

„Mivel azonban az I. kereseti kérelem tárgyát képező vállalkozói díj, továbbá a II. és IV. kereseti követelése összezszerűsége is részben szakértői bizonyítást feltételezett” a felperes indítványára igazságügyi építészmérnök szakértőt rendelt ki (elsőfokú ítélet indokolása [78] bekezdés), akinek – az épületvillamossági munkarész tekintetében – társszakértő bevonásával készített, többször kiegészített szakvéleményét a felperes hivatkozásával szemben aggálytalannak fogadta el.

Ez alapján megállapította azt, hogy: a felperes a teljes tervdokumentáció áttekintését követően sem volt tisztában a fontosabb tervi hiányosságokkal. A felperesnek a közműegyeztetési nyilatkozatok hiányát, az építész és tartószerkezeti tervek közötti ellentmondást, a csapadékvíz elvezetés kidolgozatlanságával kapcsolatos tervhibákat, az alaprajz és a homlokzati rajz ellentmondását a parapet és nyílászárók tekintetében, a fedélszék tervhiányát, az üvegtető gyártmányterv hiányát, a felperes F/3. számú mellékletében jelzett tervhibákat már az ajánlatadás idején, de legkésőbb a szerződés melléklete szerinti ütemtervben szereplő szerkezetépítés megkezdését megelőzően, míg az északi támfal és a keleti kerítés alatti lábazat tervhiányát a hiányzó támfaltervet és a hiányzó külső tereprendezési tervet szintén már az ajánlatadás idején, de legkésőbb a szerződés melléklete szerinti ütemtervben szereplő, erre vonatkozó munkálatokat megelőzően fel kellett volna ismernie. Ezek azonban akadályoztatást a kivitelezés menetére nem jelentettek. A tervellenőrzés hiányossága azonban kihatott a kivitelezés folyamatára, a pótlólagosan készített tervek lelassíthatták a kivitelezés menetét. Amennyiben a terveket előzetes tervvizsgálat alá vetették volna, kikerülhetők lettek volna a tervi hiányokból adódó anomáliák, és a pályázat kiírásakor lehetett volna a tervek pótlását megoldani. A felperes készített statikus ütemtervet, amit frissített, azonban az nem volt alkalmas a határidők esetleges változásainak a lekövetésére. A kivitelezési folyamatban bekövetkező változások hatásának a kivitelezés ütemezhetősége szempontjából történő kimutatásához azonban – bár az nem jogszabályi kötelezettsége – dinamikus ütemterv készítése lett volna szükséges.

Az elfogadott szakvélemény alapján, figyelemmel a bírói gyakorlatra úgy foglalt állást, hogy a felperes nem hivatkozhatott a tervszolgáltatásból eredő késedelemre a kötbérfizetés alóli mentesülés körében. Megjegyezte azt is, hogy az egyes kivitelezési munkálatokat megelőzően észlelt tervi hiányosságok alperes részére történő jelzését követően a felperes határidőmódosítást nem kért annak ellenére, hogy az a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettsége körébe tartozott volna. Habár ez nem is volt

jogsabályi kötelezettsége, a szerződés tartalmából adódóan, a kivitelezés terjedelme és összetettsége okán szükséges lett volna, hogy a felperes dinamikus (pénzügyi-műszaki) ütemtervet készítsen.

Mivel a felperes anélkül, hogy a tervellenőrzési kötelezettségének eleget tett volna a munkát – kötbérköteles teljesítési határidő mellett – elvállalta, a Kúria BH2021.257. számú döntése szerint ennek jogi és műszaki kockázatát nem háríthatta át az alperesre, ekként a hiányos és késedelmes tervszolgáltatásra történő hivatkozással a késedelem alól nem mentesülhetett. Amiatt pedig, hogy a kötbérfizetési kötelezettség alól nem tudta magát kimenteni, a vég számlával érvényesített vállalkozói díjköveteléséből az alperes által 24 500 000 Ft kötbérlevonás jogszerű volt.

[8] A továbbiakban azt vizsgálta, hogy az I. kereseti kérelemben igényelt és megalapozottnak ítélt 1 034 657 Ft vállalkozói díjkövetelést megszüntette-e az alperes 34 000 000 Ft tőke és járulécai erejéig előterjesztett beszámítása.

Ennek eredményeként megállapította, hogy mivel a késedelem alól a felperes magát kimenteni nem tudta, a szerződésben kikötött 2020. augusztus 1-ei közbenső teljesítési határidő elmulasztása miatt megalapozott az alperes 9 500 000 Ft késedelmi kötbérkövetelésének a beszámítása, így az kioltotta a felperest az I. kereseti kérelem körében megillető 1 034 657 Ft vállalkozói díjigényt. A bírói gyakorlat értelmében oszthatatlan szolgáltatás esetében teljesítési késedelem csak a teljesítési vég határidő túllépésével következhet be. A teljesítési vég határidő 2019. október 1. napja volt, mely alapján jogszerűen számította be az alperes a 104 napi kötbér követelését.

[9] Az elsőfokú bíróság a felperes II. kereseti kérelemként érvényesített, összegében 4 344 557 Ft-ra felemelt kereseti követelését – az indokai részletes kifejtése mellett – az elsődlegesen megjelölt jogalapon, szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti igényként, összecszerűségében részben a perben kirendelt szakértő véleményét elfogadva, 3 484 704 Ft erejéig találta megalapozottnak.

[10] Megalapozatlannak ítélte a felperes III. (a szerződésben kikötött 2019. október 1. napi teljesítési határidőt követően felmerült elsődlegesen többletmunka költség, másodlagosan szerződésszegéssel okozott kár jogcímén érvényesíteni kívánt) 2 409 927 Ft megfizetése iránti kereseti kérelmét. Az ítéletnek az erre vonatkozó indokai szerint a felperes ennek a megfizetésére többletmunka költségeként nem tarthat igényt, mivel ezek többletmunkának nem minősülhetnek, hiszen a műszaki tartalomhoz semmiképpen nem kapcsolódnak. A másodlagos jogcímen is megalapozatlannak ítélte a felperes ezen követelését, mivel ezek a költségei a saját állítása szerint is a teljesítési határidő túllépéséből eredtek, ugyanakkor a felperes nem tudta kimenteni magát a késedelem alól. A késedelemből eredően keletkezett költségeit ezért nem háríthatja át az alperesre.

[11] Alaposnak találta felperesnek a IV. és V. kereseti kérelmét, az alperesnek – a bankgarancia jogosulatlan lehívásával szerzett – 2 812 205 Ft jogalap nélküli gazdagodás visszatérítésére és a bankgarancia lehívásával egyidejűleg a bank által a felperes terhére levont 61 790 Ft mint kártérítés megfizetésére kötelezése iránt.

[12] Az elsőfokú bíróság így az I-V. keresetéből az alperest a felperes javára 3 484 704 és 2 812 205, valamint 61 790 Ft, összesen 6 358 699 Ft főkövetelés és az első tőkeösszeg után a

vég számlájában megjelölt 2020. február 28-ai fizetési határidőtől, míg a jogalap nélküli gazdagodásként visszatérítendő két utóbbi tőkeösszeg után a bankgarancia lehívásának a napjától, 2022. február 1-től járó, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelemi kamata megfizetésére kötelezte az alperest, a keresetet ezt meghaladóan elutasította.

[13] A – 42 889 352 Ft pertárgyérték alapul vételével – felperest 15%-ban, az alperest 85%-ban találta pernyertesnek, és a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján rendelkezett a perköltségviselésről.

[14] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, az alperes marasztalása főösszegének 28 346 408 Ft-ra (tehát 21 987 709 Ft-tal történő) felemelését [amiből 24 500 000 Ft jogosulatlan késedelmi kötbér-beszámítás miatt meg nem fizetett vállalkozói díj, 401 824 Ft pótmunka (látványtervi burkolás) díja, 1 034 657 Ft épületvillamossági munka elmaradt díja, 2 409 927 Ft – vagylagosan – többletmunkával felmerült költség, vagy szerződésszegéssel okoz kár], az alperesnek az I. kereseti kérelmében érvényesített felemelt marasztalási főösszeg után a 2020. február 28-tól, míg a III. keresetében kért 2 409 927 Ft-nak a keresetlevél benyújtásának az időpontjától a kifizetésig járó megjelölt mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezését. Kérte az alperesnek az első- és a másodfokú perköltségében történő marasztalását.

Másodlagosan kérte a Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[15] Az I. kereseti kérelme elutasítása tekintetében eljárási és anyagi jogszabálysértésre is hivatkozott. Megsértett eljárási szabályként jelölte meg a Pp. 276. § (1), 279. § (1), 315. § (1), 316. § (1) és 346. § (5) bekezdését. Álláspontja szerint a bizonyítás eredményének okszerűtlen minősítése eredményezte a késedelmi kötbér alperesi beszámítása jogszerűségének a téves megállapítását. Kiemelten hivatkozott az indokolási kötelezettség megsértésére. Állította, hogy az eljárás során tételesen hivatkozott olyan szerződésekre [így a 2019. október 31-én kelt „Megállapodás (1. sz. módosítása)” megjelölésű okiratra], amelyek – T1, és T2 tanúvallomásával is alátámasztottan – a teljesítési véghatáridő módosítását eredményezték. Ehhez képest azonban az elsőfokú bíróság e hivatkozásai egyikét sem említette az ítéletének az indoklásában, így nem állapítható meg, hogy ezeket a megállapodásokat miért nem vette figyelembe. Az elsőfokú ítélet indokolása a [89] bekezdésében pedig iratellenesen tartalmazza azt, hogy nem kért határidőmódosítást. Továbbra is állította, hogy a szerződésben kikötött eredeti teljesítési határidőt módosították, az elsőfokú bíróság ebben a körben tévesen állapította meg a tényállást.

[16] Az elsőfokú bíróság a késedelmi kötbérfelelősség alóli kimentése kapcsán megsértette az elsőfokú eljárás lényeges szabályait azzal, hogy – a fellebbezésben részletesen kifejtettek szerint – okszerűtlenül mérlegelte a tényeket, a rendelkezésre álló bizonyítékokat; a késedelmi kötbérigénnyel szembeni védekezése tekintetében pedig – a fellebbezésben egyenként kifogásolt – megállapításait a perben kirendelt szakértő szakvéleményének olyan részeire alapozta, amelyeknek a helyességéhez nyomatékos kétség fér, ami miatt tévesen nem tekintett egyetlen késedelmes napot sem kimentettnek, annak ellenére, hogy szerinte teljes egészében kimentette a késedelmét.

A BDT2019.4087. számú döntésre utalva hangsúlyozta, hogy napra pontosan meg kell határozni, hogy az objektív késedelem teljes időtartamához képest milyen időszakra

fogadható el a kimentés. Az elsőfokú bíróság azt helyesen határozta meg, hogy az eljárás során azt kellett bizonyítani; az akadályozó tényezők milyen hatást gyakoroltak a kivitelezési folyamatra. A jelen esetben ez volt olyan szakkérdés, amelyre indítványozta a szakértői bizonyítás lefolytatását.

Azt nem vitatta, hogy a kötbérfelelősség alóli kimentéshez a késedelmet előidéző oknak olyannak kell lennie, amely az ellenőrzési körén kívül esik, és hogy jogszabály előírja a terv vizsgálatát. Az ellenőrzési kötelezettséget illetően ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül az adott körülmények között tőle elvárható szakmai gondosság követelménye. A jogszabály szerint a hangsúly „a tőle elvárható gondosság mellett” kitétlen van.

A szakértői vélemény szerint az ajánlattételkor a tervfelülvizsgálat indokolt lett volna, ez azonban téves. A tervfelülvizsgálat nem azonos a vállalkozót jogszabály alapján terhelő tervvizsgálattal, mivel az magas szakképzettséget igénylő, külön megbízás alapján végzendő mérnöki tevékenység, nem a kivitelező végzi, amelynek a díjazását nyilvánvalóan a megrendelőnek kell megfizetnie. Egy ajánlatadás során tervfelülvizsgálat vállalkozó általi elvégzése nemcsak, hogy nem kötelező, de nem is elvárható. Fenntartotta, hogy ajánlatadóként tüzetesen átvizsgálta a kiviteli tervdokumentációkat. Habár ő talált és jelzett az alperesnek a kiviteli tervben ellentmondást, hibát, amit a jelzésére ki is javítottak, a szakértő is azt állapította meg, hogy a terv kivitelezésre alkalmas volt. Ezen túlmenően pedig az ajánlati szakaszban mást nem kellett ellenőriznie, tervfelülvizsgálatot (minden átvett részletterv felülvizsgálatát) nem kellett végeznie.

A fellebbezésben (a 13 – 14. oldalon) ismét 33 pontban tételesen felsorolta azokat, a kivitelezés során felmerült akadályozó vagy késleltető tényezőket/feladatokat, amelyek nem tartoztak az ellenőrzési körébe, „hiszen azok mind az alperes megrendelése alapján kerültek kialakításra”, és amelyeket a szerződéskötéskor ő nem láthatott előre. Az ezek miatti késedelem ezért a részéről elháríthatatlan volt, amit a kimentésénél figyelembe kellett volna venni.

Sérelmezte, hogy bár az lett volna a szakértő feladata, hogy véleményt mondjon arról: ezeket az akadályokat előre láthatta-e, számolnia kellett-e velük, valamint, hogy összességükben mennyi idővel hátráltatták munkájának a befejezését, a szakértő ezt elhárította azzal, hogy a felperes által megjelölt késedelmi okok elméletileg fennállhattak, azonban ezt a szakértő nem tudta felelősséggel számszerűsíteni, az elsőfokú bíróság pedig ezt elfogadta, és ezzel indokolva nem találta igazoltnak a kimentett napok számát.

Álláspontja szerint – a BDT2019.4087. számú döntés indoklásának a [147] bekezdésében írtakra figyelemmel – ez a szakértői bizonyításnak olyan hiányossága, amit kiküszöbölni szükséges és lehetséges, mivel az építési feladat mennyiségei adottak, a kivitelezési időnormák használatával az időigény meghatározható.

Sérelmezte azt is, hogy miközben az elsőfokú bíróság az ítélete indoklásának a [99] bekezdésében a késedelem alól kimentett napok számát nem találta igazoltnak a szakértő által megállapított 81 napban, az indokolás [78] és [91] bekezdésében azt rögzítette, hogy a felperesnek a szakértői véleménnyel szemben bejelentett aggályai alaptalanok.

Mivel az elsőfokú bíróság által elfogadott kiegészített szakértői vélemény megkerülte erre a kérdésre az érdemi válaszadást, ezért alkalmatlan arra, hogy az alapján napra pontosan meg lehessen határozni, hogy az objektív késedelem teljes időtartamához képest milyen időszakra fogadható el a kimentés. Nem tartotta ugyanis elfogadhatónak azt, a szakértői vélemény további megállapításain alapuló következtetést, ami szerint a dinamikus ütemterv hiánya gyakorlatilag kizárta a kimentett napok számának szakértői megállapítását.

Az elsőfokú bíróság által az új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványának az elutasítása sérti a Pp. 315. § (1) bekezdését, ezzel ugyanis elzárta a megfelelő bizonyítástól,

mivel egy megfelelően megalapozott szakértői véleményben a kimentett napok száma megállapítható, minimálisan szakértői becsléssel.

Kérte, hogy az ítéltábla a Pp. 378. (3) bekezdése alapján – közvetlenül vagy megkeresett bíróság útján – rendeljen el szakértői bizonyítást a következő kérdésekre: állapítsa meg a szakértő

1. azon napok számát, amelyek a megrendelő késedelmes teljesítése, vagy az általa előidézett akadályoztatás (tervek folyamatos módosítása, tervszolgáltatás elmulasztása, az általa megbízott vállalkozó késedelme, munkaleállítás stb. ...) miatt történtek, illetőleg azt, hogy ezen alperesi akadályoztatások összességükben hány kimentett napot eredményeznek a felperes részére.

2. Azt is, hogy esetlegesen a késedelem mely része vezethető vissza a vállalkozó hibájára, és ez utóbbinak a mértéke hány napban határozható meg. Ezen kérdések megválaszolásánál a szakértő vegyen figyelembe valamennyi, a kivitelezést átmenetileg akadályozó, vagy késedelmet okozó tényezőt, valamint azoknak a teljesítésre gyakorolt hatását tételesen rögzítse. A kérdés megválaszolásakor vegye figyelembe az eljárás iratait, a felek beadványait, a tanúvallomásokat is.

A másodlagos fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy mivel az elsőfokú bíróság az új szakértő kirendelésére előterjesztett bizonyítási indítványát elutasította, és az elsőfokú eljárás lényeges szabályának ez a megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, mindenképpen szükséges egy új szakértői vélemény beszerzése, és amennyiben az ítéltábla szerint erre a másodfokú eljárásban nincs lehetőség, úgy annak az orvoslása a másodfokú eljárásban nem észszerű. Szükséges ezért az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése.

Az anyagi jogi felülvizsgálat során a Pp. 369. § (3) bekezdés a), b), c) és d) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlását kérte azzal, hogy ennek során az ítéltábla tekintse a fellebbezése részének és vegye figyelembe valamennyi a perben tett nyilatkozatát.

Anyagi jogszabálysértésként hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az I. kereseti kérelmével érvényesített elmaradt vállalkozói díjköveteléséből 24 500 000 Ft elutasításával (az alperes 24 500 000 Ft késedelmi kötbérigénye beszámítása megalapozottságának a megállapítása miatt) a késedelmi kötbérfelelősség alóli kimentését szabályozó anyagi jogszabály, a Ptk. 6:186. § (1) bekezdése téves értelmezésével és alkalmazásával, a perben beszerzett szakértői vélemény elfogadásával a kivitelezést akadályozó, vagy késedelmet okozó tényezők megállapítását, értékelését illetően aggályos szakvéleményre alapította a döntését.

Részletesen kifejtette, hogy miért megalapozatlan az elsőfokú ítéletnek a [98] bekezdésében rögzített az az indokolása, amelyik a terhére rója többek között azt, hogy az ajánlatadás idején jeleznie kellett volna a közműegyeztetési nyilatkozatok hiányát, a csapadékvíz elvezetés kidolgozatlanságával kapcsolatos tervhibákat, az alaprajz és a homlokzati rajz ellentmondását a parapet és a nyílászárók tekintetében, az üvegtető gyártmányterv hiányát, az északi támfal és a keleti kerítés alatti lábazat tervhiányát.

A kimentés körében a szakértő – és ennek következtében az elsőfokú bíróság is – túlzott jelentőséget tulajdonított a dinamikus ütemterv hiányának, holott maga is rögzítette, annak az elkészítése nem kötelező, de arra egyébként eleve nem volt is lehetőség, mivel az alperestől megkapott alapadatok nem voltak megfelelőek (pl. módosított statikai tervben fel nem tüntetett, csak a kivitelezéskor megismert pincejáratok, amelyek az alapok megerősítését, mikrocölöpözését igényelték). A szakértő és az elsőfokú bíróság nem vette kellő súllyal figyelembe azt, hogy a kivitelezés során az alperesnek folyamatosan – a felperes által tételesen megjelölt és igazolt – „újabb-és újabb” módosítási igényei voltak, amelyeket a felperes előre nem láthatott, azokkal a teljesítés idejének a megtervezésénél nem

kalkulálhatott, továbbá, hogy a felperes folyamatosan kérte az átdolgozott feladatokhoz tartozó terveket, ezek hiányában az ütemezés nem volt lehetséges. Az az állítása is figyelem kívül maradt, hogy az alperes úgy kérte tőle többször az ütemtervet, hogy az annak az elkészítéséhez szükséges műszaki információt, a változtatások terveit a kérése ellenére nem szolgáltatotta (pl. a gépészeti terv, elektromos terv).

Álláspontja szerint az elháríthatatlanság az előreláthatósággal együtt a szerződéskötéskor vizsgálható, hiszen nem kellett és nem is lehetett előre látnia azokat a kivitelezés során felmerült – a fellebbezésében (a 13 – 14. oldalon) 33 pontban tételesen felsorolt – akadályozó vagy késleltető tényezőket/feladatokat, amelyek nem tartoztak az ellenőrzési körébe, és nem kellett számolnia azokkal a módosításokkal, amiket az alperes menet közben megrendelt. Ennek megfelelően ez a részéről elháríthatatlan volt, amit a kötbérfelelősség megállapításakor figyelembe kell venni.

[17] Arra hivatkozással kérte az alperesnek további 401 824 Ft és járulékai megfizetésére kötelezését, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény félreértelmezésével, tévesen állapította meg azt, hogy nem bizonyította; az alperes szerződéstől eltérő utasításai szerint végezte el – a vállalkozói díj ellenében eredetileg is a feladatába tartozó – a látványtervi burkolást. A csatolt 2019. augusztus 22-i emlékeztető 4.62.2. pontja, a 2019. október 3-i emlékeztető 4.62.2. alatti bejegyzése, a 2019. november 28-i emlékeztető, az e-napló 501. oldalának a bejegyzése, a 2019. december 11-én felvett előzetes hiba- és hiányjegyzék tartalma és az arra vonatkozó üzenetváltások is cáfolják azt az alperesi állítást, hogy nem kért látványtervi burkolást.

Iratellenes, hogy nem jelezte az építési naplóban a látványtervi burkolás elvégzését, mivel a csatolt e-napló 524. oldalán tett bejegyzése ellenére, a bejegyzést követően a burkolást látványtervek szerint készítette el (az alperes által meghatározott) 734,16 négyzetméteren, amit az alperes át is vett. Mindezzel bizonyította, hogy az alperes ráutaló magatartással megrendelte ezt munkát, amit elvégzett. Mivel pedig (az elsőfokú bíróság iratellenes megállapításával szemben) a látványtervi burkolás nem volt az eredeti szerződés része, azonban az 700 négyzetmétert meghaladó felületen elkészült, ami (szakértői becslés alapján) 15%-os többlet időráfordítással és költséggel járt, a felperes által készített kimutatás szerint a látványtervi burkolás többlete 401 824 Ft, amelynek megfizetését alappal igényelheti. Arra is hivatkozott, hogy 46 nap alatt végzett a burkolási munkálatokkal, amelyek látványtervi kivitelezés nélkül 40 napig tartottak volna, ezzel 6 nap késedelem is kimentettnek tekintendő.

[18] Szerinte téves az épületvillamossági munka elmaradt 1 034 657 Ft díja megfizetésére kötelezés iránti keresetének az alperes beszámítása miatti elutasítása is. Azzal érvelt, hogy mivel a késedelme teljes időtartama kimentettnek minősül, így a beszámítás joghatályosan nem szüntetheti meg az alapos követelést. Az ellentétes döntés sérti a Ptk. 6:49. § (1) és (2) bekezdését.

[19] Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul utasította el a III., 2 409 927 Ft többletköltség megfizetése iránti keresetét azzal az indokkal, hogy ő teljesített késedelmesen, ezért a határidő túllépésével keletkezett többletköltségeit nem háríthatja át az alperesre.

Arra hivatkozott, hogy teljes egészében kimentette a késedelmet, ezért az alperes köteles a szerződésben rögzített teljesítési határidőt követően felmerült őrzési, energia- és mobil WC szolgáltatással kapcsolatos költségek megfizetésére. A fellebbezett rendelkezés ezért sérti Ptk. 6:245. § (1) bekezdésének második fordulata. Érveit részletesen kifejtve nem értett egyet azzal sem, hogy ezek a költségek többletmunka költségeként sem érvényesíthetők az

alperessel szemben, mivel nem a szerződés műszaki tartalmát képező munkákhoz kapcsolódnak.

A többletmunka fogalma nem szűkíthető le a tényleges munkavégzésre, abba a fél által nyújtott teljes kör beleértendő, azok a szolgáltatások is, amelyekre a kivitelezés során feltétlenül szükség van. Ilyen az őrzés-védelem, az energiaköltség és a munkavállalók részére mobil WC biztosítása. Ezen tevékenységek határidőn túl történő biztosítása többletmunkának minősül, mellyel kapcsolatosan felmerült költség megfizetésére az alperes köteles, mivel azokat ő okozta azzal, hogy a kivitelezés során sorozatosan módosította a terveket.

Az összecszerülés megalapozására hivatkozott egy másik eljárásban kirendelt szakértő által adott és csatolt szakértői véleményre.

Hivatkozott az alperes részéről az együttműködési kötelezettség megszegésére, ami akkor is szerződésszegést eredményez, ha maga a szerződés nem tartalmaz olyan tételes rendelkezést, mely szerint a megrendelő is köteles elősegíteni a teljesítést. Az a fél, aki az együttműködési kötelezettségét megszegi, köteles a másik fél ebből származó kárát a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint megtéríteni.

[20] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását, és a felperes másodfokú perkölsége megfizetésére kötelezését.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéletben tett megállapítások nem ellentétesek az ügyben a felek által becsatolt okirati bizonyítékokkal és a meghallgatott tanúk nyilatkozataival, melyekből és az aggálymentes szakvéleményből helyes következtetéseket vont le, a jogi álláspontja is teljességgel megalapozott, az ítélet indokolása teljes és következetes.

A felperes azzal, hogy kérte, az ítéltábla valamennyi perbeli nyilatkozatát tekintse a fellebbezése részének, nem tett eleget a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontban írt kötelezettségének, mert azt a Kúria gyakorlata szerint a fellebbezésben való szöveges körülírás nélkül nem lehet a korábbi beadványra visszautalással teljesíteni.

Érvei részletes kifejtése mellett arra hivatkozott, hogy megalapozatlan a fellebbezés a hatályon kívül helyezésre irányulóan, mivel az elsőfokú bíróság arra alapot adó eljárási szabálysértést nem követett el.

A felperes alaptanul állította az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértését a késedelembe esése és a mértéke körében az általa állított tények és a csatolt okirati bizonyítékok figyelmen kívül hagyása miatt a teljesítési határidő és ezáltal a késedelembe esése téves megállapítása kapcsán.

Alap nélkül érvelt a felperes a késedelmes teljesítése téves megállapítása érdekében az E/6. számú lakás tekintetében is a szerződés szerinti szolgáltatása oszthatatlanságára, arra: azzal, hogy az építési e-napló 2019.12.14-ei bejegyzésével (1/F/30.) a felperes az E/6. lakást az eredeti szerződéses munkáktól teljesen külön kezelte, a szolgáltatását az alperes beleegyezésével oszthatóvá tette.

A felperes tévesen értelmezi a szerződés 7.2. pontját is, mert az sem tette lehetővé a számára a szerződési határidők egyoldalú jognyilatkozattal való módosítását. A tervmódosításokra tekintettel pedig a felperes – ahogyan azt elsőfokú bíróság helyesen megállapította – soha nem nyújtott be igényt a szerződés szerinti teljesítési határidő módosítására. Ellenkezőleg, a 2018. november 7-én és a 2019. december 14-én e-mailben benyújtott aktualizált (módosított) ütemtervekben is 2019. szeptembert jelölte meg a kivitelezés befejezési időpontjaként, ezzel a véghatáridőt megerősítette.

A fellebbezésben hivatkozott 2019. április 16-i (F/33.) háromoldalú megállapodás, és a felek közötti 2019. április 18-án kelt megállapodás (F/34.) sem tartalmaz a felperes részéről a köztes, vagy a végső határidő módosítása iránti kérelmet, a felek sem a kötbérterhes közbenső, sem a végső teljesítési határidőt kölcsönös, egybehangzó nyilatkozattal nem módosították, sőt a 2019. október 31-i megállapodásukban kifejezetten rögzítették, hogy a gépészeti munkarész teljes befejezési határidejének a 2019. november 15-ében való meghatározása a szerződésben rögzített egyéb határidőket nem módosítja. Az elsőfokú bíróság ezért eljárási szabálysértés nélkül állapította meg a felperes késedelembe esésének az időpontját és a késedelmének a kötbérfizetési kötelezettsége alapját jelentő mértékét is.

Nem sértett az elsőfokú bíróság eljárási szabályt azáltal, hogy a késedelmes teljesítésének, a késedelme mértékének, ennek kapcsán a késedelmi kötbér felelősség alóli kimentésének a megállapításához elfogadta bizonyítékként a perben kirendelt szakértő kiegészített szakvéleményét, az ugyanis a fellebbezésben hivatkozott okokból nem alkalmatlan.

A felperest terhelte a bizonyítás abban, hogy az objektív késedelméből mennyit (hány napot) lehet kimentetnek tekinteni. Az, hogy a szakértő ezt szakértői módszerrel nem tudta (napra pontosan) megállapítani, a szakértői véleményt nem teszi aggályossá, az elsőfokú ítéletet pedig ennek – a szakértői vélemény kiegészítésének az elrendelése nélküli – elfogadásával lényeges eljárási szabálysértéssel meghozottként, megalapozatlanná. A szakértő megindokolta, hogy a projekt aluldokumentáltsága miatt nem tudta rekonstruálni a konkrét kivitelezési folyamatot, nem lehet meghatározni, hogy a felperes által hivatkozott körülmények késleltették-e, és ha igen, akkor összességükben mennyivel a munkák határidőre történő befejezését.

Hiába kritizálja a felperes az elkészült szakvéleményt és annak a kiegészítése során tett szakértői megállapításokat, az elsőfokú bíróságnak kellett a fentiek alapján a bizonyítatlanságból származó jogi következtetéseket levonnia és a bizonyítatlanságot a felperes terhén értékelnie, mivel ez jogkérdés.

A felperes alaptalanul érvelt azzal is, hogy nem volt a szakértői vélemény szerinti tervmegvizsgálási kötelezettsége. Az elsőfokú ítéletben felhívott jogszabályok közül a Ptk. 6:252. § (3) bekezdése a vállalkozó számára a kivitelezési szerződés megkötését megelőzően a tervdokumentáció megvizsgálásának kötelezettségét írja elő, valamint azt, hogy a kivitelező a megrendelőt figyelmeztetni köteles a terv felismerhető hibája, hiányossága esetén. A terv fogalmát nem lehet szűken értelmezni, ebbe tartozónak kell tekinteni a dokumentáció minden olyan elemét, amely a vállalkozás műszaki tartalmát meghatározza. Ennek megfelelően a terv része minden olyan szakhatósági rendelkezés, amely a szerződésszerű teljesítéshez szükséges munkákat, munkarészeket foglal magában (BH1996.651.1).

Ebből következően a felperes alaptalanul sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szakvélemény nyomán túlzott jelentőséget tulajdonított a dinamikus ütemterv hiányának. Azzal, hogy nem készült dinamikus ütemterv – és az építési naplóban sem tüntette fel az esetleges akadályoztatások kezdetét és végét – a felperes vette el annak a reális lehetőségét, hogy a késedelembe megnyilvánuló szerződésszegés következményei alól a későbbiekben sikeresen kimenthesse magát.

A felperes megtévesztően tervmódosításként jelöli azokat a változtatásokat és pótlólagos terveket, amelyek azért készültek, mert a szerződéskötéskori tervellenőrzési kötelezettségének egyáltalán nem, vagy részben nem a szakcégtől elvárható mértékben tett eleget, és ezért a tervhibákra és tervhiányokra csak a kivitelezés közben derült fény. Az alperes tervmódosítást csak a lakások helyiségének egybenyitására, ezáltal elmaradó munkára kezdeményezett.

Részletesen kifejtette, hogy a felperes fellebbezésében hivatkozott pótlólagos tervek közül melyek azok, amelyek vagy nem vezettek csúszáshoz, vagy amennyiben okoztak is

késedelmet, úgy az a felperes mulasztására vezethető vissza, ezért azokkal a jelentős késedelmet kimenteni nem lehet.

A felperes által felsorolt, tervmódosításoknak nevezett változtatások oka a szerződés megkötésekor fennálló, a felperes által már az ajánlatadási fázisban észlelhető tervhányok pótlása és a tervi ellentétek feloldása miatt szükségessé váló új tervek készítése volt. Ezek a változtatások mind elkerülhetőek lettek volna, amennyiben a felperes a hivatkozott jogszabályokban számára előírt és a szerződésben is vállalt tervellenőrzési kötelezettségének eleget tett volna, és a hiányzó tervek pótlására, illetve a tervi ellentétek feloldására a szerződés megkötése előtt sor kerül.

A felperes által elkészített és az alperes részéről változtatás nélkül elfogadott ütemterv és az építési napló összevetése igazolja, hogy a felperes késése nem az alperesnek felróható, sokkal inkább a felperesnek már az ajánlatadás időszakában is megnyilvánuló nem megfelelő tervellenőrzési kötelezettségének elmulasztására, a kivitelezés során tanúsított nem megfelelő munkaszervezési, anyagbeszerzési eljárására és egyéb organizációs hiányosságára vezethető vissza, továbbá azért, mert a felperes kérésére is több alkalommal módosították a kiviteli tervet, azonban ezekben az esetekben soha nem nyújtott be igényt a tervmódosításból eredő határidőmódosításra.

Alaptalanok a felperesnek a késedelmi kötbérigénye megalapozottsága tekintetében a bizonyítás eredményének okszerűtlen minősítésére, a tényállás téves megállapítására hivatkozásai, annak kapcsán arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen nem fogadott el egyetlen késedelmes napot sem a felperes által kimentettnek.

Nem vitás, hogy a késedelmi kötbérfelelősség alóli kimentése érdekében a kimentési oknak a felperes ellenőrzési körén kívülnek kell lennie. Téves a felperesnek az érvelése, hogy az ellenőrzési kötelezettség tekintetében a tőle elvárhatóságon van a hangsúly, ami nem objektívizálható. Ezzel szemben az ellenőrzési körön kívül eső mentesülési ok megfogalmazása a felelősség többi eleméhez hasonlóan absztrakt, amit a jogalkotói szándék szerint objektív mércével és nem felróhatósági alapon kell megközelíteni. Az ellenőrzési körön kívüli fordulat a jogalkotói törekvés fényében helyesen a vis maior tartalmi elemeként értelmezendő.

Hivatkozott a Kúria Pfv.20784/2021/6. számú precedensképes határozatában kifejtettekre, amely szerint a Ptk. 6:142. §-a rögzíti a kötbérfelelősség alóli mentesülés feltételeit. Ezek a feltételek konjunktívak.

Nem állapítható meg a szakvélemény ellentmondásossága és hiányossága, azaz tartalmi aggályossága, ezért a fellebbezésben hivatkozottakkal ellentétben a Pp. 315. § (1) bekezdése nem sérült, ugyanis az aggálytalan szakvéleményre figyelemmel az elsőfokú eljárás során nem volt és a jogorvoslati eljárásban sincs szükség új szakértő kirendelésére.

Az elsőfokú bíróság eljárási és anyagi jogszabálysértés nélkül állapította meg a kötbérfelelősség alóli kimentés vizsgálata során, hogy a teljesítési véghatáridő mikor járt le, és ehhez képest a 2019. december 14-i teljesítés miatt (a közbenső határidő körében 36 nap, míg) a véghatáridő tekintetében 104 nap volt a felperes objektív késedelme. Utalva a Debreceni Ítéltábla Gf.III.30.131/2024/14. számú határozatára kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a kimentéshez bizonyítandó releváns tények tekintetében helytállóan telepítette a bizonyítatlanság terhét a felperesre. Összegzése szerint alaptalan tehát a felperesnek a 24 500 00 Ft kötbér jogosulatlan beszámítása miatt az alperesnek ugyanilyen összegben történő marasztalása iránti fellebbezési kérelme.

Alaptalan a fellebbezés az alperesnek a látványtervi burkolás elvégzéséért követelt 401 824 Ft megfizetésére kötelezésre irányulóan is.

Nem iratellenes az elsőfokú bíróságnak az ténybeli következtetése, hogy az alperes nem rendelte meg a látványtervi burkolást. Az építési napló a 429. oldalon 2019.09.13-ai műszaki ellenőri bejegyzésként is tartalmazza, hogy „a látványtervekkel kapcsolatban rögzíteni kívánjuk, hogy ez nem megrendelői igény volt, hanem a korrekt kivitelezést segítő beszállítói felajánlás”. A burkolatok megrendeléséről és finanszírozásáról pedig a felperes gondoskodott.

A fellebbezésben hivatkozott, az e-napló 524. oldalán lévő bejegyzés nem cáfolja azt az ítéleti megállapítást, hogy a felperes nem tudta az ellenkezőjét bizonyítani.

Az elsőfokú ítélet helyes álláspontjával egyezően pedig, mivel a látványtervi burkolás vonatkozásában maga a felperes sem hivatkozott pótmunkára, az ezzel felmerült pluszkiadásokat sem háríthatja át az alperesre, figyelemmel arra, hogy a megrendelő által szolgáltatott tervekkel kapcsolatban a vállalkozónak megvizsgálási és figyelmeztetési kötelezettsége van. Az pedig, hogy a szakértő végül számított ki a látványtervi burkolással kapcsolatos többletköltséget, azért nem bizonyítja a felperes e követelésének a megalapozottságát, mivel jogkérdés e követelés jogalapjának a fennállása, de a szakértői vélemény is azt tartalmazza, hogy „ezen munkálatok a szerződés eredeti tartalmába tartoztak, ezen munkálatok pótmunkának nem minősültek”.

Szerinte a fellebbezés az épületvillamossági munka elmaradt díjaként 1 034 657 Ft megfizetésére kötelezése iránt a kötbérfelelősség alóli eredménytelen kimentés miatt, e követelésének az alperes kötbérkövetelése beszámításával bekövetkezett megszűnése folytán nem foghat helyt.

Alaptalan a többletmunkavégzésért igényelt (egyébként 2 409 509 Ft helyett szerinte számítási hiba miatt helyesen) 2 409 927 Ft marasztalására irányuló fellebbezés is. A fellebbezési érvelésével szemben ugyanis a felperesnek ezek a költségei – ha bizonyítottan felmerültek is – nem többletmunkával kapcsolatban keletkeztek.

[21] A fellebbezés megalapozatlan.

[22] Az ítéltábla a fellebbezést a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el, ennek során nem lépte át az elsőfokú ítélet felülbírálatának a Pp. 370. § (1) bekezdése szerinti (a fellebbezési kérelem és az ellenkérelem megszabta) korlátait, mivel a fellebbezésben nem hivatkozott, olyan eljárási szabálysértést, vagy téves anyagi pervezetést, amely erre okot adott volna, nem észlelt [Pp. 370. § (2) és (3) bekezdései].

[23] Az ítéltábla a másodfokú eljárás kereteit az alábbiak szerint állapította meg.

Az alperes nem fellebbezett, a felperes pedig a fellebbezésében nem támadta az elsőfokú ítéletnek:

- az alperest 6 358 699 Ft és késedelmi kamatai megfizetésére kötelező,
- ezáltal az I. kereseti kérelemből a burkolással kapcsolatos elmaradt vállalkozói díjköveteléséből 1 341 346 (1 743 170 – 401 824) Ft;
- az épületvillamossági munka elmaradt díjából 2 160 234 Ft (3 194 891 – 1 034 657) Ft;
- pótmunkavégzés elmaradt díjaként 2 376 932 Ft;
- a GSM modul betanításáért 112 000 Ft és
- az organizáció miatti költségnövekményként 1 333 880 Ft, továbbá

– az alperes (bevilágító kupola és külső nyílászárók más vállalkozótól történt beszerzésével és beépítésével elkövetett) szerződésszegésével okozott kártérítésként igényelt követeléséből 859 853 (4 344 557 – 3 484 704) Ft követelését, valamint

– az alperesnek a felperes IV., 2 815 205 Ft jogalap nélküli gazdagodás visszatérítésére kötelezése iránti keresetével szemben ugyanilyen összegű kijavítási költség megtérítése iránti követelése miatti beszámítási kifogását elutasító rendelkezéseit és azok indokolását. Ezek ezért nem képezték a másodfokú eljárás tárgyát, így az ítéltábla az elsőfokú ítéletet ezekben a részeiben nem érintette.

Az ítéltábla a másodfokú felülbírálat korlátjaként rögzíti azt is, hogy – az alperes hivatkozásával egyezően – nem felelt meg az eljárási szabályoknak az, hogy a felperes a fellebbezésének indokolásaként többször visszautalt az elsőfokú eljárás során előterjesztett beadványaira azzal, hogy „valamennyi előadását” kérte a „jelen fellebbezése részének is tekinteni” (117. sorszámú fellebbezés 5. oldal hatodik bekezdés). Ahogy ugyanis azt a Kúria már számos alkalommal kifejtette: a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja alapján a fellebbezésben szövegesen körül kell írni azt az eljárási vagy anyagi jogszabálysértést, amin a fellebbezés alapul, ez határozza meg ugyanis a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének a terjedelmét (pl.: Kúria Pkf.II.24.839/2019/3. számú határozatának [7] pontja, Pf.VI.24.583/2022/2. számú határozatának [15] és [20] pontjai). Mindezt tehát egy korábbi beadványra történő visszautalással nem lehet teljesíteni (pl.: Kúria Pfv.IV.20.829/2022/6. számú határozatának [26] pontja), mert az parttalanná tenné a fellebbezést, és megakadályozná azt, hogy a másodfokú bíróság minden kétséget kizáróan megállapíthassa felülbírálati jogkörének a határait (pl.: Debreceni Ítéltábla Pf.I.20.428/2022/8. számú határozatának [30] pontja). Az ítéltábla ezért nem tekinthette a fellebbezés részének az abban hivatkozott beadványokat, és nem minősíthette az ott írt nyilatkozatokat a fellebbezés indokolásának. E jogi álláspont helyességét az is alátámasztja, hogy az elsőfokú eljárás során előadott nyilatkozatok a kereset alátámasztását (illetve a jelen esetben az alperes beszámítási joga cáfolatát) szolgálják, a fellebbezésben viszont már azokat az érveket kell kifejteni, amelyek a fellebbezett határozatban foglalt konkrét ténybeli és jogi álláspontot támadják. Annak a meghatározása pedig, hogy az elsőfokú eljárás során előadott érvek közül melyek lehetnek alkalmasak a fellebbezett határozatban leírt álláspont cáfolatára, nem a másodfokú bíróság feladata, hanem – a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja alapján – a fellebbezőé. Az ítéltábla ezért a felperes fellebbezésének az indokolásaként csak azokat az érveket vehette figyelembe, amelyeket a fellebbezésében szövegesen is körülírt.

[24] Az ítéltábla elsőként a hatályon kívül helyezés iránti másodlagos fellebbezési kérelmet vizsgálta meg, mert ennek a mikénti eldöntésétől függött az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatossága.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseként a konkrét jogszabály [Pp. 346. § (5) bekezdés] megjelölésével az indokolási kötelezettség megsértésére hivatkozott. Ez a fellebbezése azonban kellő alap nélküli. Ennek oka egyrészt az, hogy az elsőfokú ítélet indokolása [89] bekezdésével ellentétes az a fellebbezési állítása, miszerint az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vette figyelembe azt „a körülményt”, hogy az eredeti vállalkozási szerződésben meghatározott határidő módosításra került, így a késedelembe esése 2019. október 1-jén nem következett be, és ezt nem is indokolta meg (117. sorszámú fellebbezés 15. oldal utolsó bekezdés). Az elsőfokú ítélet indokolása ugyanis a [89] bekezdésében az elsőfokú bíróság jogi álláspontjaként tartalmazza azt, hogy a felperes a tervszolgáltatásból eredő késedelemre a kötbérfizetés alóli mentesülése körében azért sem hivatkozhatott, mivel az egyes kivitelezési munkálatokat megelőzően észlelt tervi hiányosságok alperes részére történő jelzését követően a felperes határidőmódosítást nem

kért, annak ellenére, hogy az a Ptk. 6:62. § (1) bekezdése szerinti kötelezettsége körébe tartozott volna.

Abban ugyanakkor az ítéltábla egyetértett a felperessel, hogy az elsőfokú ítélet ezzel még nem felelt meg az ítélet jogi indokolásával szemben a Pp. 346. § (5) bekezdésében megkívánt feltételnek, mivel arra nem adott magyarázatot, hogy az elsőfokú bíróság mely okból és miként foglalt állást abban, a felek közötti vitás kérdésben, hogy a felperesnek a tervehibák és hiányosságok alperessel történt közlései miért nem eredményezték annak a 7.2. pontja alapján az eredeti szerződés szerinti végső teljesítési határidő módosítását.

Ezt az eljárási szabálysértést azonban az ítéltábla a másodfokú eljárásban – az eljárás megismétlése vagy kiegészítése nélkül is, a rendelkezésre álló adatok alapján – a hiányzó indokolásnak a későbbiekben kifejtett pótlásával orvosolni tudta.

[25] A felperes – a tartalma szerint – további, az érdemi döntésre kiható lényeges eljárási szabálysértésként hivatkozott a szakvélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványának az elutasítására és az aggályos szakvélemény elfogadására is. Ez az érvelése azonban nem volt alapos. A szakvélemény kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványának az elutasítása és az aggályos szakvélemény elfogadása ugyanis nem ad alapot a hatályon kívül helyezésre és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára a Pp. 380. § c) pontja alkalmazásával, mert ezek nem formai, hanem tartalmi hibák, így még akkor sem szolgáltathattak okot arra, hogy az ítéltábla e jogszabályi rendelkezés alapján hatályon kívül helyezze az elsőfokú ítéletet és megismételtesse az elsőfokú eljárást, ha azok fennállására a felperes alappal hivatkozott volna.

Az ítéltábla pedig – a későbbi kifejtett indokok alapján – a szakvélemény elfogadását, és a felperes új szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványának az elutasítását a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezési okként sem találta megállapíthatónak.

Mindezek miatt a másodlagos fellebbezési kérelem alaptalan volt.

[26] Az ítéltábla – az előzőekben meghatározott korlátok miatt – az elsőfokú ítélet fellebbezett részének az érdemi felülbírálata során kizárólag abban döntött, hogy a felperes fellebbezésében foglalt okok miatt helyt kell-e adni az alperest:

– az I. (33 260 873 Ft) kereseti kérelemből 25 936 481 Ft (24 500 000 Ft végszámlával kiszámlázott, 401 824 Ft burkolási többletmunkavégzés és 1 034 657 Ft elvégzett „épületvillamossági munkarészek” ellenértékeként igényelt, de) elmaradt vállalkozói díj, és

– a III. (a 2019. október 1-je helyett az alperesnek felróható okból 2020. január 14-ei felperesi teljesítés miatt keletkezett), 2 409 927 Ft többletmunkavégzéssel felmerült költségek, mint többletmunkáért járó vállalkozói díj, vagy szerződésszegéssel okozott kártérítés megfizetésére kötelezése iránti kereseteinek is. Ennek az eredményeként a fellebbezést érdemben is alaptalannak találta.

Az anyagi felülbírálat eredményeként az ítéltábla az alábbiakat állapította meg.

[27] Annak a másodfokú eljárásban is vitás kérdésnek az eldöntésénél, hogy a felperest megilleti-e a vállalkozói díjköveteléséből a fellebbezésében is fenntartott 25 936 481 Ft vállalkozói díj, az ítéltáblának azt kellett megvizsgálni, hogy a felperes végszámlájából 24 500 000 Ft alperesi követelés beszámítása megszüntette-e ebben a részében a felperes követelését (Ptk. 6:49. §). Mivel az alperes késedelmi kötbérkövetelést érvényesített, először abban kellett állást foglalni, hogy volt-e késedelem, és ha igen, mettől meddig tartott.

Az első kérdés eldöntéséhez szükséges tények tekintetében az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta, hiánytalanul és helyesen állapította meg, abból helytálló jogkövetkeztetést vont le arra, hogy a felperes szerződésszerű vagy késedelmes teljesítését a szerződésben meghatározott 2019. október 1-jei végső teljesítési határidő alapján kellett megítélni.

[28] Alapítvánul támadta a fellebbezés az elsőfokú ítéletet ebben a részében amiatt, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt, miszerint az általa nyújtandó szolgáltatás szerződés szerinti oszthatatlanságára tekintettel az E/6. jelű lakás utólag megrendelt átalakítási munkái teljesítésére megállapodott határidővel a szerződés szerinti eredeti teljesítési véghatáridő is kitolódott, ami miatt 2019. október 1-je után kötbérfizetési kötelezettséggel járó késedelme nem volt. Az elsőfokú bíróság ugyanis – az ítélete indoklása [116] bekezdésében idézett – az építési e-napló 2019. december 14-ei bejegyzésében tett nyilatkozatai helyes értelmezésével és értékelésével állapította meg; a felperes bejelentésének az alperes általi elfogadásával a felek lehetővé tették azt, hogy felperes az E/6. jelű lakás kivitelezési munkáit az eredeti szerződéses munkáktól külön, csak azoknak a befejezése után végezze el. Az ítéltábla egyetértett az alperessel abban, hogy ezzel a felperes szolgáltatását oszthatóvá tették, anélkül azonban, hogy az E/6. jelű lakás átalakítási munkáin kívüli munkák szerződés szerinti teljesítési végső határidejét módosították volna. Az elsőfokú bíróság helytálló álláspontjával egyezően ezért a felperes késedelmi kötbérfizetési kötelezettséget keletkeztető teljesítési késedelme a szerződés szerinti teljesítési véghatáridő (2019. október 1.) túllépésével bekövetkezett.

A felperes alapítvánul támadta az elsőfokú ítéletet arra hivatkozva is, hogy – a Ptk. 6:191. § (4) bekezdése és a szerződés 7.2. pontja alapján – azoknak az alperessel történt közlésével, az alperes által eszközölt, a teljesítést akadályozó, késleltető számtalan módosítás, illetve egyes munkarészek tekintetében a megrendelői késedelem miatt a szerződésben kikötött eredeti teljesítési határidők 2019. november 15-re, illetve november 30-ra módosultak.

A Ptk. 6:191. § (1) bekezdése – mint fő szabály – szerint a létrejött szerződést a felek csak közösen módosíthatják. Téves az a fellebbezési okfejtés, amely szerint a Ptk. 6:191. § (4) bekezdésében írt kivételes szabályra figyelemmel, abból, hogy a szerződés 7.2. pontjában arra jogot kapott, következik az, hogy a felperes az alperes feladatába tartozó légtechnikai eszközök leszállítási késedelméből adódó, illetve az északi parkoló és a homlokzatépítés kivitelezési munkái elvégzésének az akadályoztatása közlésével a teljesítési határidőket egyoldalúan módosította.

A BDT2017.3716. számú döntésben megjelenő, a Ptk. alkalmazása során is következetesen érvényesülő bírói gyakorlat szerint a vállalkozási szerződés egyoldalú módosítására nem ad alapot az, ha a szerződés megkötése után a körülményekben lényeges változások állnak be, és pedig akkor sem, ha emiatt a teljesítés valamelyik fél számára terhesebbé vált. Ezt szem előtt tartva a szerződés 7.2. pontjából csak annyi következik, hogy a felperes az alperes által előidézett akadályoztatásra (károkozásra, munkaleállításra) hivatkozva jogosult a határidő módosítását kezdeményezni. Nincs kiemelt jelentősége azon vita mikénti eldöntésének, hogy tényszerű-e az elsőfokú bíróságnak az ítélete indoklása [89] bekezdésében található az a megjegyzése, hogy „az egyes kivitelezési munkákat megelőzően észlelt tervhiányosságok alperes részére történő jelzését követően a felperes határidő módosítást nem kért”.

A felperesnek az alpereshez intézett, a fellebbezésében is hivatkozott, igazolt nyilatkozatai – az alperes helytálló álláspontjával egyezően – olyan, a Ptk. 6:126. § (1) bekezdése szerinti akadályközlések voltak, amelyek – noha azokban azt a felperes kezdeményezte – önmagukban nem eredményezték a végső teljesítési határidőt illetően a szerződési feltételek módosítását. Az ítéltábla ezt az iratok alapján azzal egészíti ki, hogy Ügyvezető, a felperes ügyvezetője a 2022. március 7-ei tárgyaláson (10.G.40.146/2021/36. számú tárgyalási

jegyzőkönyv 8. oldal utolsó bekezdés), és az alperes a fellebbezési ellenkérelmében (Gf.3. sorszámú ellenkérelem 15. oldal negyedik bekezdés) egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy a közöttük létrejött írásbeli szerződést „egyetlen egy esetben sem”, illetve „sohasem” módosították ráutaló magatartással sem. Az elsőfokú bíróság így eljárási szabálysértés nélkül állapította meg a felperes késedelembe esésének az időpontját, és ehhez képest a késedelmének a kötbérfizetési kötelezettsége alapját jelentő mértékét is.

Ebben a körben ezért a másodfokú eljárásban is az az elsőfokú bíróság által megállapított, felül nem bírálható tényállás volt az irányadó, hogy a szerződés szerinti végső teljesítési határidő (az elsőfokú ítélet [87] bekezdésében nyilvánvalóan elírt 2018. október 1-vel szemben helyesen) 2019. október 1-jén lejárt, a felperes tehát ekkor késedelembe esett. Az elsőfokú ítélet indokolásának a [87] bekezdése szerint ez a késedelem akkor szűnt meg, amikor a felperes készre jelentette és a lefolytatott átadás-átvételi eljárásban az alperes 2020. január 13-án átvette a munkát. Mivel a fellebbezési korlátok között eljáró ítélőtábla a tényállásnak ebben a részében nem bírálhatta felül az elsőfokú ítéletet, ezért azzal egyezően azt állapította meg, hogy a késedelem 2019. október 1-től 2020. január 13-ig, 104 napon át tartott, amiből az alperes 24 500 000 Ft, tehát 98 napi késedelemből eredő kötbért számított be a felperes végszámlával érvényesített követelésébe.

[29] A késedelem tényének és a mértékének a megállapítását követően a másodfokú eljárásban azt kellett megvizsgálni, hogy a felperes mentesült-e a kötbérfizetési kötelezettsége alól.

Alaptalanul támadta a felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítéletet ezzel összefüggésben arra hivatkozva, hogy az elsőfokú bíróságnak az I. keresetét elutasító döntése azért megalapozatlan, mivel a rendelkezésre álló tényeket és bizonyítékokat – így kiemelten a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt és nyilatkozatot – okszerűtlenül mérlegelte és ennek következtében vonta le tévesen azt a következtetést, hogy a felperes egyetlen nap késedelmet sem tudott kimenteni (117. sorszámú fellebbezés 5. oldal hatodik bekezdés).

Ahogy azt az elsőfokú ítélet indokolása is helyesen tartalmazza a szerződés alapján fennálló késedelmi kötbérfizetési kötelezettség alóli kimentésre a Ptk. 6: 186. § (1) bekezdése és 6:142. §-a az irányadó. Eszerint a bizonyítási kötelezettsége körében (ahogy arra az ítélőtábla már korábban, a más ügyben hozott Gf.III.30.131/2024/14. számú ítéletében is rámutatott) a felperesnek – a beszámítással szembeni írásbeli ellenkérelmében kifejtett érvelésével (10.G.40.146/2021/20. számú irat 2. oldal hatodik bekezdés) ellentétben – nem azt kellett igazolnia, hogy a késedelem olyan okból állt elő, amelyért nem felelős. A Ptk. 6:186. § (1) bekezdése ugyanis – a korábban hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) szabályaival ellentétben – a mentesülést nem a felróhatóság hiányához, hanem ennél szigorúbb feltételhez köti, ahhoz, hogy a felperes mentse ki a szerződésszegését. Tehát a kötbérigény kontraktuális kárfelelősségi megítélés alá esik. Mivel a jelen esetben a felek a szerződésükben eltérően nem állapodtak meg, ezért az elsőfokú bíróság helytálló jogi álláspontjával (elsőfokú ítélet indokolása [87] bekezdése) egyezően a jogviszonyukban irányadó Ptk. 6:186. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:142. §-a alapján a felperes kizárólag annak a bizonyításával mentesülhetett a kötbérfelelősség alól, hogy a késedelmet ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában általa előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy elhárítsa. Itt is utal az ítélőtábla arra, hogy a Kúria (egyebek között) a BH2022.156. számon közzétett Pfv.V.20.266/2021/5. számú precedensképes határozatának [63]-[64] bekezdéseiben kifejtette: ezek a feltételek konjunktívak, azaz a mentesüléshez mindhárom feltétel egyidejű fennállása volt szükséges, megfordítva: egyik feltétel hiánya már önmagában is kizárja a kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesülést.

Az elsőfokú bíróság ezért helyesen járt el, amikor azt vizsgálta, hogy a felperes igazolta-e ezeknek a feltételeknek az együttes fennállását.

[30] A felperes arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság azzal, miszerint egyetlen napot sem tekintett kimentettnek, a rendelkezésre álló bizonyítékokat és a tényeket okszerűtlenül mérlegelte – a megsértett konkrét jogszabály megjelölése nélkül, a tartalma szerint [Pp. 110. § (3) bekezdés] – a tényállás megállapítása során a késelem alóli kimentéshez szükséges lényeges tények tekintetében a Pp. 279. § (1) bekezdésének a megsértését állította, és erre alapítottan kérte a Pp. 369. § (3) bekezdés a), c) és e) pontjában írt felülbírálati jogkör gyakorlását az ítéltáblától.

E rendelkezések szerint a másodfokú bíróság felülbíráhatja az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jognak való megfelelőségét; az anyagi jogi felülbírálat során a bizonyítás eredményét okszerűtlennek minősítheti, és ennek alapján a tényállást módosíthatja, kiegészítheti [a) pont]; illetve a megállapított tényekből az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetést vonhat le, a megállapított tényeket másként minősítheti [c) pont].

A Pp. 369. §-ához fűzött Nagykomentár szerint: „A bizonyítás eredményének mérlegelését illetően a Pp. csak az okszerűtlen mérlegelés felülbírálatát engedi meg, vagyis a bizonyítás eredményének mérlegelése csak akkor hagyható figyelmen kívül, ha az okszerűtlen, vagyis jogszabálysértő vagy ha a másodfokú bíróság is bizonyítást folytatott le. Szűk értelemben vett felülmérlegelésre, azaz a jogszabálysértés megállapítása nélkül a mérlegelés megváltoztatására nincs lehetőség. Ez tehát azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság a bizonyítás okszerűtlennek minősítése után módosítja, kiegészíti vagy további bizonyítást folytathat le akár az első-, akár a másodfokú eljárásban hivatkozott tény megállapítására, és így módosítja, egészíti ki azt. Tehát a tényállás megváltoztatására a másodfokú bíróság nem jogosult anélkül, hogy a bizonyítás eredménye ne lenne okszerűtlen, illetve ne folytatna le további bizonyítást. Azonban az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényekből eltérő jogi következtetést vonhat le, a tényeket minősítheti másként”.

Ha az adott tényállás megállapítása a beszerzett bizonyítékok értékelésének eredményeként a logika szabályai szerint lehetséges volt, és az nem volt kizárt, a másodfokú bíróság akkor sem bírálhatja felül az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, ha ő maga egyébként a bizonyítékok mérlegelése alapján más ténybeli következtetésre jutott volna. Ez ugyanis a bizonyítékok másodfokú eljárásban történő felülmérlegelésének a tilalmába ütközik.

Az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapított tényállásra figyelemmel megfelelő indokát adta annak, miért nem tartotta megállapíthatónak azt, hogy a felperes a késelemes teljesítését akár részben eredményesen kimentette.

A felperes alaptalanul támadta a fellebbezésében az elsőfokú ítéletet ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság jogsértő mérlegelésére hivatkozva.

[31] A felperes a kötbérfelelősség alóli kimentése érdekében a késelem fő okát a késelemes és hiányos tervszolgáltatásban jelölte meg. Az elsőfokú bíróság és az alperes helytálló jogi álláspontjával megegyezően azonban a tervszolgáltatási hiba és késelem nem felelt meg a Ptk. 6:142. §-ában írt egyik feltételnek, mert nem esett a felperes ellenőrzési körén kívül. Az elsőfokú bíróság helytálló megállapításának megfelelően a Ptk. 6:252. § (3) bekezdése, az Épkiv. 3. § (1) bekezdése, valamint a szerződés 12.6. pontja alapján a felperes – a fellebbezésében maga által is elismerten (117. sorszámú fellebbezés 7. oldal első bekezdés) – kifejezetten köteles volt arra, hogy megvizsgálja, ellenőrizze az átvett terveket, és ha

tervezési hibát észlel, azt haladéktalanul jelezze az alperesnek. A Ptk. 6:252. § (3) bekezdése és az Épkiv. 3. § (1) bekezdése alapján ez a kötelezettsége arra is kiterjedt, hogy már a szerződéskötést megelőzően felhívja az alperes figyelmét az általa is észlelhető tervhibákra és hiányosságokra.

Szemben a felperes okfejtésével az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt azáltal, hogy a késedelmes teljesítésének, a késedelme mértékének, ennek kapcsán a késedelmi kötbérfelelősség alóli kimentésének a megállapításához elfogadta bizonyítékként a perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményét.

Az, hogy a szakértő szakértői módszerrel nem tudta (napra pontosan) megállapítani, az objektív késedelméből mennyit (hány napot) lehet kimentettnak tekinteni, önmagában a szakértői véleményt nem teszi aggályossá, az elsőfokú ítéletet pedig ennek, a szakértői vélemény kiegészítésének az elrendelése nélküli elfogadásával lényeges eljárási szabálysértéssel meghozottként, megalapozatlanná.

Ennek oka, hogy a Ptk. 6:142. §-a tartalmazza a kötbérfelelősség alóli mentesülés feltételeit, amelyeknek a megállapítása jogkérdés. A szakvéleményben jogkérdésben nem lehet állást foglalni.

A perbeli kiegészített szakvélemény ugyanakkor kimerítő választ adott arra a szakkérdésre, hogy az általa a kimentése érdekében hivatkozott konkrét tervhibákat és hiányosságokat a felperes felismerhette-e, illetőleg fel kellett-e ismernie. A szakértői véleményt – a fellebbezésben felhozottakkal szemben – ebben a részében az ítéltábla sem tartotta aggályosnak.

A felperes alaptalanul érvelt azzal, hogy hogy nem volt a szakértői vélemény szerinti tervmegvizsgálási kötelezettsége. A Kúria (alperes által is hivatkozott) jogértelmezése szerint a vállalkozó jogszabályban írt tervmegvizsgálási kötelezettsége a tervdokumentáció minden olyan elemére – így azokra a szakhatósági rendelkezésekre is – kiterjed, amely a vállalkozási szerződés műszaki tartalmát, így az annak a szerződésszerű teljesítéséhez szükséges munkákat, munkarészeket meghatározza.

A felperes a tervmegvizsgálási kötelezettsége megsértésének a megállapításával szemben alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a vizsgálati kötelezettség terjedelmét illetően a hangsúly a „tőle elvárható gondosság mellett” kitételen van, aminek eleget tett, hiszen még az az ajánlatadás fázisában jelezte az alperesnek azt, hogy kiviteli tervdokumentáció egy részét (részfal, gépészet) nem találta alkalmasnak, „az ajánlatadás időpontjában minden részletterv felülvizsgálata pedig meghaladta a kívánt gondosságot” (117. sorszámú fellebbezés 7. oldal első bekezdés). A Kúria – elsőfokú bíróság által is felhívott, a BH2021.257. szám alatt megjelent Pfv.V.20.063/2021/11. számú precedensképes határozatában kifejtett – jogértelmezése szerint ugyanis kivitelezési szerződés esetén a megrendelőt laikusnak, a vállalkozót pedig professzionális szakértelmű jogalanynak kell tekinteni a jogviszony alanyaival szemben támasztott jogszabályi vagy szerződéses kötelezettségek teljesítése során. Ez irányadó a tervmegvizsgálási kötelezettségre is. A felperes lakóingatlanok építésére szakosodott vállalkozás, ebből következően a vele szembeni szakmai elvárások kiterjednek arra, hogy a munkák szakszerű kivitelezését lehetővé nem tevő, vagy jelentősen akadályozó tervhibákat felismerje, és ezzel összefüggésben a laikusnak tekintendő megrendelőt megfelelő tájékoztatással lássa el.

Az irányadó tényállás szerint az alperes átadta valamennyi tervdokumentációt a felperesnek, a felperes azokat – (annak a 12.3. pontja szerint) a szerződés aláírásával elismerten – átvette.

Így az eredményes kimentésére nem volt alkalmas a kivitelezés megkezdése után az alperessel igazoltan közölt – ezáltal saját maga által is jelentősnek tartott – azon tervhibákra,

hiányosságokra hivatkozása, amelyeket a szakértő ebben a részében kellően nem cáfolt véleménye szerint a tervek birtokában felismerhetett, vagy fel kellett ismernie.

[32] Alaptalanul érvelt a felperes a fellebbezésében a kimentése érdekében azzal is, hogy a neki átadott részletterveknek a „tőle elvárható” gondossággal elvégzett, tüzetes átvizsgálása során megállapított azokról a hibáiról, miszerint a kiviteli tervdokumentáció egy része (résfal, gépészet) alkalmatlan, az alperest még az ajánlatadás fázisában tájékoztatta. Ezzel önmagában ugyanis még nem bizonyította, hogy a terveknek a kivitelezés során jelzett többi hibája, vagy hiányossága az ellenőrzési körön kívül eső, előre nem látható körülmény volt. Másrészt a kimentés körében a terhére kell értékelni azt, hogy e hibák felismerése után, ezeknek a tudatában vállalta a szerződésben kikötött, kötbérterhes teljesítési határidőt, mivel az építőipari tevékenységet hivatásszerűen folytató vállalkozóként a teljesítési határidő meghatározásakor számolnia kellett azzal, hogy e tervhibák kijavítása vagy pótlása nélkül esetleg bizonyos ideig nem tud munkát végezni.

Mivel pedig a felperes a tervellenőrzési kötelezettsége ellenére a munkát kötbérköteles teljesítési határidő elfogadása mellett, hiányos kiviteli tervek alapján vállalta el, a Kúria idézett határozatának [48] bekezdése alapján ennek jogi és műszaki kockázatát nem háríthatta át másra, ezért a hiányos és késedelmes tervszolgáltatásra hivatkozással nem mentesülhetett a késedelem esetére kikötött kötbérfizetési kötelezettsége alól.

[33] Kellő alap nélkül támadta a felperes az elsőfokú ítéletet arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság tévesen nem értékelte „egyetlen nap” késedelme kimentésére sem alkalmasnak azt a szakértői véleményben is rögzített tényt, hogy a kivitelezés során, különösen az utolsó harmadában az alperes „újabb és újabb” módosítási igényekkel lépett fel.

Ahogy azt az elsőfokú bíróság is kiemelte: a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerint a felperes által a kivitelezés során az építési naplóban rögzített tervmódosítások, változtatások szükségessége a megfelelő tervvizsgálattal már a szerződéskötési, ajánlati szakban felismerhető lett volna. Ezzel szemben a felperesnek kellett (volna) bizonyítani az alperesnek azokat – szerinte kivitelezési késedelmet okozó – módosítási igényeit, amelyek ezen a körön kívül estek.

A felperes a fellebbezésében – a 13. oldalon 33 tételben felsorolva – a kimentése körében az ellenőrzési körön kívüli körülmény és az előre nem láthatóság megállapítása érdekében hivatkozott azokra a munkákra, amelyeknek az elvégzése az alperesnek a kivitelezés során bejelentett igényei teljesítéséhez volt a feladata.

Az ítéltábla azonban hangsúlyozza: a mentesülési feltételek körében az ellenőrzési körön kívül eső mentesülési ok megfogalmazása a felelősség többi eleméhez hasonlóan absztrakt, amit a jogalkotói szándék szerint objektív mércével és nem felróhatósági alapon kell megközelíteni. Az ellenőrzési körön kívül fordulat a jogalkotói törekvés fényében helyesen a vis maior tartalmi elemeként értelmezendő. A szerződésszegésért való felelősség alóli kimentés feltételrendszere a fokozott veszéllyel járó tevékenységgel okozott károkért való felelősség kimentési feltételeihez áll közel, és az a „belső” vis maior esetben nem teszi lehetővé a felelősség alóli mentesülést. Önmagában az, hogy a szerződést szegő fél az adott körülményt nem képes befolyásolni, illetve nem képes arra hatást gyakorolni, nem eredményezi azt, hogy a körülményt ellenőrzési körön kívül esőnek kell tekinteni. Ebből következően ellenőrzési körbe eső lehet az olyan belső objektív körülmény is, amely a szerződésszegő által nem volt befolyásolható és amely a gondos ellenőrzéssel sem volt elhárítható (CD Complex Jogtár, Ptk. 6:142. §-hoz fűzött indokolás, Kúria Pfv.20.666/2021/6.).

Az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított kiemelt jelentőséget annak, hogy a kirendelt szakértő véleménye szerint az adott esetben a tervellenőrzési kötelezettség megfelelő teljesítése a felperes részéről a szerződés szerinti kivitelezés volumenére alkalmas dinamikus ütemterv készítését tette volna szükségessé, ilyen azonban nem készült. Az aktualizált dinamikus ütemterv láthatóvá tette volna az egyes „kritikus úton” lévő határidőket, és azok betarthatóságát, a felperes időben jelezhetette volna az alperes számára a határidők várható csúszásait és annak pontos időtartamát, ha az egyes munkafolyamatokat a tervmódosítások, a szerződéskötéskor előre nem látható, a megbízó által kért koncepcionális változások (és ezek pótmunkái) késleltetik; lehetővé tette volna a kivitelezés során egyes tevékenységek folyamatának a rugalmas kezelését, átütemezését, előre vagy későbbre tolását, ezáltal a vállalt határidők betartását (10.G.40.146/2021/75. számú igazságügyi szakértői vélemény 12 – 13. oldal).

Mindebből az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a felperes által felsorolt alperesi igényeket (változtatásokat) nem lehet a felperes ellenőrzési körén kívül esőnek tekinteni. A felperes pedig tervhibákra, hiányosságokra alappal nem hivatkozhatott.

Arra tekintettel pedig, hogy a másodfokú eljárásban is irányadó tényállás szerint a felek a szerződést a végső teljesítési határidőt illetően a felperes által hivatkozott körülményekre tekintettel nem módosították, a szakértői bizonyítással sem tudta bizonyítani azt, hogy a teljesítési véghatáridő elmulasztásával bekövetkezett késedelmet egészben, vagy részben az alperesnek a kivitelezés során bejelentett, előre nem látható igényei (módosításai) okozták.

Az elsőfokú bíróság ezért az átalánydíjas szerződéskötésre és a tervek kellő időben történt rendelkezésére bocsátására tekintettel mérlegelési hiba nélkül nem értékelte a késedelmet okozó, a felperes ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában általa előre nem látható olyan körülményként, amire tekintettel a kötbérfelelősség alól mentesülhet.

[34] Mivel a felperes a Ptk. 6:142. §-a szerinti három konjunktív feltétel közül sem az ellenőrzési körén kívül eső ok, sem az előre nem láthatóság fennállását nem bizonyította, a kötbérfelelősség alóli eredményes kimentésére vezető további konjunktív feltétele fennállásának a vizsgálatára már nem volt szükség.

[35] Alapítanul hivatkozott a felperes eljárási szabálysértésként arra, hogy az elsőfokú bíróság elutasította új szakértő kirendelése iránti indítványát, és aggályos szakvéleményre alapította a döntését. A felperes saját állítása szerint az új szakértő kirendelésére annak érdekében lett volna szükség, hogy napra pontosan meghatározható lehessen az, hogy az objektív késedelem teljes időtartamához képest milyen időszakra fogadható el a kimentés (117. sorszámú fellebbezés 13. oldal első bekezdés). A kirendelt szakértő a nyilatkozata szerint azért nem tudta meghatározni, hogy a felperes által hivatkozott körülmények összességükben milyen hatást gyakoroltak a véghatáridőre, azaz ténylegesen mennyivel hátráltatták a munka befejezését, mert az e-építési naplóból nem tudta rekonstruálni folyamatában a kivitelezést, ehhez nem rendelkezett elég adattal. Kellő alapadat hiányában pedig újabb szakértő kirendelése esetén sem várható a szakkérdésben eredményes szakértői bizonyítás. Erre tekintettel az ítéltábla sem tartotta teljesíthetőnek, ezért elutasította a felperesnek ugyanazokkal a feladatokkal a másodfokú eljárásban új szakértő kirendelése iránt a fellebbezésben előterjesztett bizonyítási indítványát.

[36] Az előzőekben kifejtettek miatt nem volt lehetőség a felperes kötbérfelelősség alóli kimentéséhez szükséges tényeket illetően a bizonyítás eredményének a fellebbezésben kért felülmérlegelésére.

Mindezekre tekintettel – a felperes fellebbezési állításával szemben – nem sérült a Ptk. 6:34., 6:58., 6:238. §-a, 6:245. § (2) és 6:252. § (1) bekezdése sem, hiszen az alperes bizonyította a felperes késedelmes teljesítését, ezáltal a késedelmi kötbérfizetési kötelezettségének a beálltát, ami alól viszont a felperes nem tudta kimenteni magát, így az alperes beszámításának a jogalapja bizonyított. Az ítéltábla ezért az alperes további 24 500 000 Ft vállalkozói díj megfizetésére kötelezését (annak az ugyanilyen összegű késedelmi kötbér követelésbe jogszerű beszámítással történt alperesi teljesítése miatt) nem találta teljesíthetőnek.

[37] Alaptalan a fellebbezés az alperesnek a látványtervi burkolás elvégzéséért követelt 401 824 Ft megfizetésére kötelezésre irányulóan is.

Nem iratellenes az elsőfokú bíróságnak az a ténybeli következtetése, hogy az alperes nem rendelte meg a látványtervi burkolást. Az építési napló a 429. oldalon 2019.09.13-ai műszaki ellenőri bejegyzésként is tartalmazza, hogy „A látványtervekkel kapcsolatban rögzíteni kívánjuk, hogy ez nem megrendelői igény volt, hanem a korrekt kivitelezést segítő beszállítói felajánlás”. A burkolatok megrendeléséről és finanszírozásáról pedig a felperes gondoskodott.

A fellebbezésben hivatkozott, az e-napló 524. oldalán lévő bejegyzés nem cáfolja azt az ítéleti megállapítást, hogy a felperes nem tudta az ellenkezőjét bizonyítani.

Az elsőfokú ítélet helyes álláspontjával egyezően pedig, mivel a látványtervi burkolás vonatkozásában maga a felperes sem hivatkozott pótmunkára, az ezzel felmerült pluszkiadásokat sem háríthatja át az alperesre, figyelemmel arra, hogy a megrendelő által szolgáltatott tervekkel kapcsolatban a vállalkozónak megvizsgálási és figyelmeztetési kötelezettsége van. Az pedig, hogy a szakértő végül számított ki a látványtervi burkolással kapcsolatos többletköltséget, azért nem bizonyítja a felperes e követelésének a megalapozottságát, mivel jogkérdés e követelés jogalapjának a fennállása, de a szakértői vélemény is azt tartalmazza, hogy „ezen munkálatok a szerződés eredeti tartalmába tartoztak, ezen munkálatok pótmunkának nem minősültek”.

[38] Nem volt alapos az épületvillamossági munka elmaradt díjaként az alperesnek 1 034 657 Ft megfizetésére kötelezése iránti fellebbezési kérelem sem, mivel az alperes késedelmi kötbérkövetelését beszámítással ezzel szemben is érvényesítette, ami – miután a felperes a kötbérfelelősség alól nem tudta magát kimenteni – a Ptk. 6:49. § (1) és (2) bekezdése alapján ezt a követelését megszüntette.

[39] Megalapozatlan a felperesnek a III., a 2 409 527 Ft többletmunka-költség megfizetésére kötelezés iránti kereseti kérelmét elutasító elsőfokú döntéssel szembeni fellebbezése is.

A felperes által e kereseti követelése jogszabályi alapjaként megjelölt Ptk. 6:245. § (1) bekezdés második fordulója átalánydíjas szerződés esetén a vállalkozónak a megrendelővel szemben a többletmunkával felmerült olyan költsége megtérítésének a követelésére biztosít jogalapot, amely a szerződés megkötésének az időpontjában nem volt előrelátható. Ez a jogszabály tehát kifejezetten arra ad lehetőséget, hogy átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén (amikor a többletmunkáért főszabályként ellenérték nem jár), ha a műszaki szükségességből felmerülő többletmunka annak természetére, nagyságrendjére, költségvonatára figyelemmel ésszerűen nem volt előre kalkulálható, azaz ha a kivitelező felvállalt kockázatán kívül esik, ez esetben a többletköltség (tehát nem a díj) igényelhető (Gárdos Péter, Vékás Lajos: Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez).

Az ítéltábla a felperes fellebbezési okfejtésével szemben egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes által az alperestől igényelt őrzési, áram-, gázfogyasztási és WC bérlettel felmerült költségei nem illeszthetők a Ptk. 6:245. § (1) bekezdésének a szabályozási keretei közzé, mivel – ha bizonyítottan felmerültek is – a saját állítása szerint a felperesnek a perbeli kivitelezésen a 2019. október 1-jei végső teljesítési határidő utáni munkavégzésével keletkeztek, azért mert a felperes az átalánydíjért elvégzendő munkát az elvállalt határidőig nem végezte el, késedelembe esett. Mivel pedig az állításával ellentétben a késedelmét nem mentette ki, a teljesítési határidő utáni munkavégzéssel felmerült költségeit saját maga okozta, ezért azok megtérítésére az alperessel szemben alappal nem tarthat igényt.

Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság amikor a keresetét ebben a részében is elutasította.

[40] Mivel a felperes kereseti kérelmében 2 409 927 Ft megfizetésére kérte az alperest kötelezni és az elsőfokú bíróság az ítéletében ennek az elutasításáról rendelkezett, nem az elsőfokú ítélet tartalmazott az alperes által állított számítási hibát, ezért a számelírás kijavítására nem volt törvényes ok.

Az ítéltábla azonban észlelte, hogy az elsőfokú ítélet indokolása a [125] bekezdés utolsó mondatában a felperes és az alperes felcserélésével nyilvánvalóan elírást tartalmaz, ezért az elsőfokú határozatot annak az ismertetésénél a felek helyes feltüntetésével a Pp. 352. § (1) bekezdése és a 353.§-a alapján kijavította.

[41] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét a Pp. 383. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta.

[42] Az eredménytelenül fellebbező felperes a saját (fellebbezési eljárási illeték megfizetéséből és a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából felmerült) másodfokú perkötségét maga köteles viselni, és az ítéltábla a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes ügyvédi munkadíjából keletkezett másodfokú perkötsége – a Pp. 344. § (1) bekezdése szerinti általános teljesítési határidőben történő – megfizetésére.

Az ügyvédi munkadíjat a 28 346 408 Ft másodfokú pertárgyértéket alapul véve – az időközben, a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelettel hatályon kívül helyezett, de e rendelet 6. és 7. §-ára figyelemmel, a fellebbezés benyújtásának az időpontjára (2024. október 15.) tekintettel a jelen másodfokú eljárásban még alkalmazandó – 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése szerint (mivel a jogi képviselő áfa mentes, áfa nélküli) 525 196 Ft-ban állapította meg, mivel egyrészt a jogi képviselő a költségjegyzéken téves összeget tüntetett fel, másrészt az arányban áll a bonyolult ügyben a másodfokú tárgyaláson megjelent jogi képviselő által a tizennyolcoldalas ellenkérelem elő- és elkészítésével elvégzett munkával.

Debrecen, 2025. április 23.

Dr. Görög Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Riczu András s.k. előadó bíró, Dr. Molnár Tibor Tamás s.k. bíró