



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.029/2025/8.

A felperes:

felperes1

(cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Szűcs Tamás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szűcs Tamás ügyvéd)

(cím1)

Az alperes:

alperes1

(cím4)

Az alperes képviselője:

Germus és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Germus Gábor ügyvéd)

(cím3)

A per tárgya: szavatossági igény, kártérítés és kötbér megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 7.G.40.702/2022/121-I.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Az alperes végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmét elutasítja.

Kötelezi az alperest, hogy térítsen meg az államnak e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 (hatvan) napon belül 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes a cím2. szám alatti ingatlan tulajdonosaként jelentős átalakításokat és felújítást kívánt végeztetni az ingatlanon abból a célból, hogy az épületben három lakást alakítson ki. A felperes 2016. november 28-án megküldte az alperesnek a megvalósítandó kiviteli tervekét árajánlatkérés céljából. A felek részletes egyeztetést folytattak és az alperes részéről eljáró név1 ügyvezető és műszaki vezető megismerte a helyszínt is. A felek 2018. március 2-án a vállalkozói [helyesen: vállalkozási] szerződést kötöttek. A szerződés szerint a műszaki átadás-átvétel időpontja: 2018. december 10., a véghatáridő, azaz a kivitelezés hibajavításokkal együtt teljesített befejezése, sikeres műszaki átadás-átvétel lezárásával 2019. január 10. napja. A vállalkozói díj bruttó 152.500.000 forint, amely egyösszegű átalányár.

[2] Az alperes megkezdte a teljesítést, majd a felek között elszámolási vita alakult ki a munka minőségével és ütemezésével kapcsolatban. A felperes annyiban kérte a tervek megváltoztatását, hogy a földszinti lakás esetében az építkezés korai szakaszában kérte a konyha és az egyik szoba felcserélését, új tervek készíttetett a földszinti építészeti, villamos és gépészeti kivitelezéshez. A kivitelezés az alperesnek felróható okból húzódott el, mert az alperes nem rendelkezett megfelelő létszámmal a munkához és több részfeladatot hibásan teljesített. A felperes 2018. március 3-án bérleti szerződést kötött egy 100 m² alapterületű lakás és a hozzá tartozó garázs bérbevételére havi 310.000 forintért, amelyet a kivitelezés elhúzódása miatt 2021. december 15-ig használt. A felperes 2019. október 15-én felmondta a perbeli kivitelezési szerződést, ekkor az épület 94%-ban volt kész, de számos része hibásan lett teljesítve. Ha a kivitelezés határidőre elkészült volna, a felperes által nem lakott lakásokat 2019. februárjától havi 4.774 forint/m²/hó áron lehetett volna bérbe adni. Az alperes levonult a munkaterületről, de a szerződés 9.4. pontjában foglalt iratokat nem adta ki a felperesnek.

[3] A felperes közjegyzői eljárásban beszerezte az cég1 és a cég2 szakvéleményét, majd a Teljesítésigazolási Szakértői Szervhez (a továbbiakban: TSZSZ) fordult. A TSZSZ 2714. számú szakvéleményében megállapította, hogy a felperes által az alperesnek megfizetett teljes összeg bruttó 128.283.421 forint volt, az alperes által teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített munka értéke ennél 43.197.912 forinttal kisebb összeg volt, azaz 85.085.509 forint.

[4] Az alperes 2021. november 22. napjától felszámolás alatt áll.

[5] Az elkészült munkák az alábbi hibás teljesítéseket és az alábbi javítási költségeket tartalmazták, indokolták:

- garázs lapostető szigetelése és a garázstetőn kialakított lépcső, melynek javítási költsége 7.841.668 forint volt;
- úsztatott padlószerkezet, amely javíthatatlan állapota miatt 926.100 forint árleszállítás indokolt;
- lapostető szigetelése és extenzív zöldtető a lapostetőn, ennek árajánlat szerinti javítási költsége 8.731.697 forint és a bádогоzás 1.856.740 forint (A tényleges javítás még nem történt meg.);
- penészesedés, melynek javítási költsége 6.985.206 forintot tett ki;
- garázs fala, melynek újra festése 431.800 forint, valamint a homlokzati burkolatok hőszigetelésének javítása 4.000.500 forint és 4.889.500 forint között;
- a garázs tetején lévő üvegkorlát, melynek javítási költsége 315.468 forintot tett ki;
- pincepadló, melynek javítása és szigetelése 704.000 forintot igényelt;
- erkélyek szigetelése, javítási költsége 3.693.678 forint,
- nyílászárók beépítésének minőségi hibái, melynek javítási költsége 101.422 forint volt.

[6] A hibás teljesítések mellett a felperes túlfizetéseket is teljesített az alperesnek olyan eszközbeszerzésekre, amelyekre előleget fizetett, de az alperes ténylegesen nem, vagy csak hiányosan szállította le azokat. A felperes túlfizetése összesen 4.911.735 forint volt.

[7] A felperes a munka gyorsítása érdekében olyan munkákat is kifizetett az alperesnek pótmunka jogcímen, amelyek valójában az eredeti szerződéses tartalom részét képezték, így az átalányárban benne foglaltatott a teljesítésük. A következő tételek nem voltak pótmunkának tekinthetők: HEA gerendák az emeleti erkélyek szélére: 556.500 forint, daruzás: 307.125 forint, hűtő-fűtő álmennyezeti gipszkarton, amelyet a kivitelező helyett a felperes szerzett be: 499.606 forint összegben.

[8] Egyes munkákat, illetve eszközöket a felperes kifizetett, de az alperes ténylegesen nem valósította meg azokat: fix lamellás árnyékoló: 5.558.994 forint, elmaradó redőnyök, szúnyoghálók: 1.240.993 forint, enthalpia hőcserélők: 1.221.023 forint, földszinti terasz: 1.054.161 forint értékben.

[9] A felperesnek a projekt hibái és elhúzódása miatt 1.708.615 forint szakértői költségből, továbbá a késedelem idejére havi 310.000 forint bérleti díjből és 12.443.380 forint elmaradt haszonból álló kára származott.

[10] A felperes a szakértői bizonyítás után pontosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest elsődlegesen 31.694.309 forint hibás teljesítésen alapuló szavatossági igény, valamint a fenti összeg után 2019. október 16. napjától a kifizetés napjáig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. A hibás teljesítéssel érintett munkák esetében a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pont szerinti kijavíttatás költségét, illetve egy esetben árleszállítást kért. Előadta, hogy a b) pontos szavatossági igényekre azért tért át, mert az alperes többszöri felszólításra sem javította a hibákat, a munka elhúzódott és megszűnt a felperes bizalma az alperesben. Másodlagosan kártérítés jogcímén kérte ugyanezen összeg és késedelmi kamat megfizetését.

[11] Ezzel valódi tárgyi keresethalmazatban kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 10.924.254 forint, valamint a fenti összeg után 2019. október 16. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. Ebből az összegből jogalap nélküli gazdagodás címén 1.363.231 forintot a kifizetett, de el nem végzett munka, vállalkozói díj visszakövetelése címén 9.531.921 forintot a jogosulatlanul elszámolt pótmunka értékeként érvényesített. Követelt továbbá 4.911.735 forint vállalkozói díj visszafizetést az általa megfizetett, de le nem szállított anyagelőlegek nyomán. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest 11.520.000 forint kötbér, valamint a fenti összeg után 2019. október 16. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat, továbbá 22.258.520 forint kártérítés megfizetésére.

[12] Ezen felül valódi tárgyi keresethalmazatban kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az épülettel kapcsolatos dokumentáció kiadására. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest a felperesi perköltség megfizetésére.

[13] Keresetét a Ptk. 6:48. §-ára, 6:140. § (3) bekezdésére, 6:153. §-ára, 5:154. § (3) bekezdésére, 6:157. § (1) bekezdésére, 6:159. § (1)-(2) bekezdésére, 6:174. § (2) bekezdésére, 6:212. § (2)-(3) bekezdésére, 6:213. §-ára, 6:244-245. §-aira, 6:185. § (1)-(2) bekezdésére, 6:186. §-ára, 6:137. §-ára, 6:124. §-ára, 6:143. § (2) bekezdésére, 6:238. §-ára és 6:579. §-ára, valamint a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésére, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (3) j)-k) pontjaira, végül a 2013. évi XXXIV. törvény (a

továbbiakban: TSZSZ tv.) 5/A. fejezetében foglaltakra alapította. Hivatkozott a GK 47. sz. állásfoglalásra, miszerint a kijavítási költséget akkor is követelheti, ha a javítást még nem végezte el.

[14] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perkölségben marasztalását kérte. Vitatta, hogy a felperes túlfizetést teljesített volna. Az alperes az építési naplóban rögzítetten felmondta a határidőt, amit 2019. május 24-én kelt levelével a felperes tudomására is hozott. Az alperes megfelelően teljesített, a felperes volt az, aki jogellenesen mondta fel a szerződést. A projekt a felperes érdekkörébe tartozó okokból húzódott el, a felperes üzleti kockázata volt, hogy ki tudja-e adni a lakásokat, erről az üzleti tervéről nem is tájékoztatta az alperest. Az alperes már a szerződéskötés előtt jelezte, hogy a tervek nem megfelelőek, ezen kívül a felperes a szerződéskötés előtt is módosította azokat, de a módosított terveket az alperes nem kapta meg. A felperes és családtagjai a kivitelezés során is folyamatosan változtatási igényekkel álltak elő. A felperes már a munkaterületet is 9 nap csúszással adta át. Az alperes aggályosnak tartotta a felperes által csatolt szakvéleményeket és a TSZSZ szakvéleményét is.

[15] Az elsőfokú bíróság a 39-II. sorszámú részítélettel kötelezte az alperest a dokumentáció kiadására. Az ítéletet a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.191/2023/6-II. számon helybenhagyta.

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 81.563.841 forintot, valamint annak 2019. október 16-tól a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatát és 7.062.432 forint perkölséget. Megállapította, hogy az ítélet 10.924.254 forint tőkeösszeg és járulékai vonatkozásában a fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajtható. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[17] Indokolásában megállapította, hogy a felek között a Ptk. 6:252. §-a szerinti vállalkozási típusú kivitelezési szerződés jött létre.

[18] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:252. § (3) bekezdése, a szerződés 1.1.; 2.3. d) és 3.1. pontjai, valamint a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján nem fogadta el az alperes kifogásait a tervhianyokkal és rossz tervekkel kapcsolatban. Az alperesnek kellő idő állt rendelkezésre a tervek megismerésére és esetleges aggályai jelzésére, ezért a felperesi tervszolgáltatás elmaradására nem hivatkozhat. A tanúvallomásokat értékelve az elsőfokú bíróság megállapította, hogy tervek nem voltak megfelelő részlességűek, azonban rámutatott, hogy az alperes a hiányos tervek ismeretében a szerződéses átalányár ellenében elvállalta a perbeli munkát. Az elsőfokú bíróság név3 tanú vallomása alapján bizonyítottanak találta, hogy a kivitelezés az alperes létszámhiánya miatt húzódott el. Ezen felül a fenti tanúvallomás azt is alátámasztotta, hogy az alperes több alkalommal saját maga tért el a tervektől, majd a felperestől kérte a tervek megfelelő módosítását. A késedelemmel kapcsolatban az alperes a

határidő felmondására is hivatkozott, ami alatt azt értette, hogy ezután már nem kötötte őt a szerződés szerinti határidő. Az elsőfokú bíróság e hivatkozását jogilag értékelhetetlennek tekintette, mert a vállalkozás eredménykötelelem, tehát az eredményt mindig egy adott időre kell előállítani. A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése szerint a szerződést lehet felmondani, de a határidő önmagában való felmondásának lehetőségét a Ptk. nem ismeri.

[19] A lefolytatott szakértői bizonyítás eredménye alapján megállapította, hogy az alperes teljesítése több esetben hibás volt, ezért egyes munkarészek javítása, visszabontása volt szükséges, ami ugyancsak a teljesítés alperesnek felróható késedelmével járt.

[20] Az elsőfokú bíróság engedélyezte a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 306. § (1) bekezdése alapján az cég1 és a cég2 mint más (közjegyzői) eljárásban kirendelt szakértő véleményének felhasználását a perben releváns szavatossági kérdések, a késedelem és a lakásbérletből, szakértő igénybevételeből és elmaradt haszonból álló kárelemek vizsgálatára, mivel ezek a kérdések a TSZSZ tv. 6. §-a alapján nem tartoznak a TSZSZ kompetenciájába. A TSZSZ szakvéleményének a szerződés terjedelme (mi minősült pótmunkának), a megvalósult készültségi állapot és ez alapján a vállalkozót megillető díj (ezáltal a túlfizetés) meghatározásában volt jelentősége. Az elsőfokú bíróság nem találta aggályosnak, hogy a TSZSZ is felhasználta a közjegyzői eljárásban készült szakvéleményeket. A bíróság annak sem látta akadályát, hogy a közjegyzői eljárásban kirendelt szakértők közül valamennyi kérdés kapcsán az cég1 egészítse ki a szakvéleményt, mivel a szakértői kompetenciát a szakértői névjegyzék szerinti szakterületek alapján kell meghatározni. A névjegyzék nem tartalmaz külön „épületszigetelés” szakterületet, és a közjegyzői eljárásban kirendelt mindkét szakértő gazdasági társaság rendelkezik kompetenciával a névjegyzékben szereplő „épületszerkezet” és „épületfizika” szakterületen.

[21] Az elsőfokú bíróság elfogadta, hogy a szakvélemény kiegészítést az cég1 és a TSZSZ részéről a TSZSZ ügyrendje 11.1. pont alapján kijelölt szakértő neve1 együttesen készítette el. Az így kiegészített szakvéleményt a bíróság aggálytalannak tartotta, mivel az valamennyi peres irat ismeretében, a felek észrevételeire reagálva került kimunkálásra.

[22] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés a Ptk. 6:249. § (1) bekezdése alapján a felperes jogszerű felmondásával szűnt meg 2019. október 15-én. E nappal a feleknek el kellett számolniuk egymással a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 6:212. § (2) bekezdése alapján, így a felperes alappal követelheti a túlfizetései visszatérítését. A túlfizetés, mint szolgáltatás nélkül maradt ellenszolgáltatás jogalap nélküli gazdagodásként is megítélhető, mert hiányzik a megszolgált vállalkozói díj, mint az ellenszolgáltatás alperesi megtartásának jogalapja.

[23] A hibás teljesítések körében az elsőfokú bíróság ítéletében az cég1 kiegészített szakvéleménye alapján a kereseti kérelemmel egyezően az alábbi szavatossági igényeknek adott helyt:

- a garázs lapostető szigetelése és a garáztetőn kialakított lépcső: 7.814.668 forint javítási költség,
- úsztatott padlószerkezet: 100% mértékű, azaz 926.100 forint összegű árleszállítás,
- lakóház lapostető szigetelése és extenzív zöldtető a lapostetőn: 10.588.437 forint javítási költség
- Penészesedés: 6.985.386 forint javítási költség,
- a garázs fala: 1.352.550 forint javítási költség,
- a garázs tetején lévő üvegkorlát szerelési problémái: 315.468 forint javítási költség,
- pincepadló: 704.000 forint javítási költség,
- erkélyek szigetelése: 3.693.678 forint javítási költség,
- nyílászárók beépítésének minőségi hibái: 101.422 forint javítási költség.

[24] A gépészeti szerelés problémái kapcsán a felperes által érvényesített 10.844.022 forint és az elektromos szerelés hibái miatt érvényesített 7.343.752 forint javítási költség kapcsán az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az cég1 kiegészített szakvéleményében kijelentette, hogy gépészeti, épületvillamossági kompetenciával nem rendelkezik, a felperes pedig felhívás ellenére nem indítványozta más szakértő kirendelését, ezért e bizonyítatlan követeléseket elutasította.

[25] A felperes túlfizetés címén visszakövetelt összesen 4.911.735 forint igényét az elsőfokú bíróság név3 tanú vallomása alapján bizonyítottan fogadta el, és annak a Ptk. 6:212. § (2) bekezdés alapján teljes egészében helyt adott.

[26] Az elsőfokú bíróság ugyancsak alaposnak találta a felperes 1.363.231 forint pótmunka díj visszafizetése címén érvényesített igényét jogalap nélküli gazdagodás jogcímén, mivel az alperes olyan munkákra vett át pótmunka díjat, amelyek az eredeti szerződéses tartalomba beleértendők, tehát nem minősülnek pótmunkának.

[27] A felperes arra hivatkozással, hogy egyes munkákat kifizetett, de azokat az alperes nem végezte el, összesen 9.531.921 forint értékben visszakövetelte a teljesített vállalkozói díjat. Az cég1 kiegészített szakvéleménye alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a számszálas megerősítés elmaradását a szakértői vélemény nem támasztotta alá, ezért a kereseti követelésnek ebben a körben a számszálas megerősítés értékét (456.750 forint) levonva adott helyt 9.075.171 forint erejéig a Ptk. 6:212. § (2) bekezdése alapján.

[28] Az elsőfokú bíróság az építkezés készültségi fokát a Szegedi Ítéltábla 1/2006. kollégiumi ajánlására figyelemmel akként számította ki, hogy a szerződéses átalányár bruttó 152.500.000 forint összegből az elmaradó munkák értékét, azaz 9.075.171 forintot, illetve a

hibás teljesítésen alapuló szavatossági igények értékét levonta, így a megvalósított műszaki tartalom értékét 143.424.829 forintban állapította meg, amely 94%-os készültségi foknak felel meg.

[29] Az elsőfokú bíróság a felperes 1.708.615 forint szakértői költségből, a késedelem miatt felmerült 26 havi bérleti díjnak megfelelő 8.060.000 forint költségből és a 12.443.380 forint elmaradt haszonból álló, összesen 22.211.995 forintos kárigényét teljes egészében alaposnak ítélte. Az alperesi késedelemre tekintettel a vállalkozási szerződés 8.1. pontja és a Ptk. 6:186. §-a alapján a felperes kötbér címén érvényesített 11.520.000 forint összegű követelésének is helyt adott. A késedelmi kamatról a Ptk. 6:249. § (1) bekezdése alapján határozott.

[30] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, míg másodlagosan kérte a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá a felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását és az elsőfokú ítélet előzetesen végrehajtható rendelkezésének felfüggesztését.

[31] Előadta, hogy a felperes jogellenesen változtatta meg keresetét az érdemi eljárási szakaszban, holott keresetváltoztatásra csak az eljárás perfelvételi szakaszában lett volna lehetősége. A felperes az eredeti kereseti kérelmében vállalkozói díj túlfizetés jogcímén követelt összeget utóbb két részre osztotta, és azt részben elsődlegesen szavatosság, másodlagosan kártérítés, másrészt jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kívánt érvényesíteni. Emellett nem egyértelmű, hogy a felperes a perbeli szakértői véleményeket milyen típusú szakértői bizonyításra kívánta felhasználni, ugyanis erre vonatkozó kifejezett indítványt a perfelvételi szakban nem tett.

[32] Az elsőfokú bíróság az ítélet meghozatalakor nem vette figyelembe az alperes által előadott érveket és nem megfelelően értékelte a tanúvallomásokat, valamint tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a kiegészített szakvélemény aggálytalan. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások értékelése során nem vette figyelembe, hogy a felperes által kért tervmódosítások hogyan hátráltatták a teljesítést.

[33] Az alperes előadta, hogy a cég2 szakértő részletesen kifejtette, hogy az cég1 miért nem rendelkezik kompetenciával az épületszigetelési kérdések vonatkozásában, amelyből következően szakvéleménye ebben a körben nem vehető figyelembe, tehát a jogvita eldöntéséhez új szakértő kirendelésére lett volna szükség.

[34] A felperes a pert a TSZSZ által készített szakvéleményre alapozottan kezdeményezte, a cég2, és a szakértő neve-féle szakértői vélemények nem minősülnek TSZSZ

szakvéleménynek. Az elsőfokú bíróság a TSZSZ szakvéleményt aggályosnak minősítette, ugyanakkor nem tekintette aggályosnak a szakértő neve-féle szakértői véleményeket. Az alperes álláspontja szerint a szakértő neve-féle szakértői vélemények nem használhatóak fel jelen perben, illetve szakértő neve, és cég2 szakértők a perben nem is rendelhetők ki szakértőként. Szakértőként csak a TSZSZ vagy az alperes által javasolt igazságügyi szakértő rendelhető ki. A TSZSZ tv. szakértői bizonyításra vonatkozó szabályai alapján megállapítható, hogy a felperes részéről nem került sor a Pp. 300. § (3) bekezdése szerinti határozott bizonyítási indítvány előterjesztésére, ezért ennek hiányában a szakértő neve-féle szakértői vélemény sem magánszakértői véleményként, sem más eljárásban beszerzett szakértői véleményként nem használható fel. A TSZSZ szakértői vélemény aggályosságát az elsőfokú bíróság is megállapította, alperesi álláspont szerint ugyanakkor a szakértő neve-féle szakértő neve-féle szakértői vélemény is aggályos, mivel a szakértők elismerték, hogy épületgépészeti szakértői kompetenciával nem rendelkeznek. A szakértők nem adtak választ arra a kérdésre, hogy a felperesnek felróható-e az alperes késedelme, és a szakértők a lakások bérleti díjára tett megállapításukat kizárólag a korábbi szakvélemények és a felperes állításai alapján határozták meg.

[35] A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet ténybelileg és jogilag egyaránt helytálló. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság 7.G.40.702/2022/39-II. számú részítéletét a Fővárosi Ítéltábla jogerős döntésével helybenhagyta, amelyre tekintettel a jogerős ítélet és annak indokolása a jelen eljárásban is köti a feleket és az eljáró bíróságot.

[36] Az alperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a felperes jogellenesen változtatta meg a keresetét, mivel a keresetmódosítás beadására 2022. május 12-én került sor, azt a felperes 2022. július 20-án pontosította, a perfelvétel lezárására pedig 2022. november 8-án került sor.

[37] Az alperes állításával szemben az elsőfokú bíróság megfelelően vette figyelembe a tanúvallomásokat, az ítélet alapjául szolgáló szakvélemények pedig nem aggályosak. Az alperesi késedelemmel összefüggésben hangsúlyozta, hogy a tervek megismerésére az alperesnek a szerződéskötést megelőzően több mint egy éve volt. Az alperes a terveket a későbbiekben számos alkalommal figyelmen kívül hagyta, az előírt technológiák és anyagok helyett önkényesen mást alkalmazott, majd az ebből eredő hibákat a felperesre hárította. A műszaki ellenőr és az építető sokszor jelezte a kifogásait, amelyeket az alperes figyelmen kívül hagyott. Az alperes a tervek ismeretében kötötte meg az átalánydíjas szerződést, így utólag nem hivatkozhat arra, hogy a tervek nem lettek volna alkalmasak a kivitelezésre.

[38] Az alperesi előadással szemben nem felel meg a valóságnak, hogy az cég1 nem rendelkezik kompetenciával az épületszigetelési kérdésekben. Az elsőfokú bíróság a 79. sorszámú végzésében részletesen kifejtette, hogy miért nem fogadta el a cég2-féle szakértői véleményt. A szakértői névjegyzék szerint az cég1 kifejezetten rendelkezik azokkal a szakterületi kompetenciákkal, amelyekkel a cég2, mindketten jogosultak a szigetelésekkel kapcsolatos szakkérdésekben nyilatkozni. A két szakértői vélemény között ráadásul nincs

ellentmondás. Mivel a felperes keresete valódi tárgyi keresethalmazatot tartalmazott, ezért nem kizárt több szakértő kirendelése az egyes kérdések körében. A felperes a perfelvételi szakban, a 2023. május 18-i tárgyaláson tisztázta, hogy mely körben hivatkozik a TSZSZ szakvéleményre, és mely körben az cég1 szakvéleményére, illetve a cég2-féle szakvéleményre.

[39] Az elsőfokú bíróságnak nem volt oka aggályosnak minősíteni a szakértő neve-, illetve a cég2-féle szakértői véleményeket, míg TSZSZ szakvéleménnyel kapcsolatban felmerült kérdések tisztázása érdekében az elsőfokú bíróság megtette a szükséges lépéseket. Az cég1 valóban elismerten nem rendelkezik épületgépészeti és épületvillamossági kompetenciával, az ezzel kapcsolatos hibás teljesítési igényeket azonban az elsőfokú bíróság elutasította, ezért az ezzel kapcsolatos fellebbezési hivatkozásnak nincs relevanciája. A késedelem tekintetében az cég1 szakvéleménye világosan fogalmazott, miszerint sem a késedelem, sem a hibás teljesítés nem róható fel a kérelmezőnek. Az cég1 rendelkezik ingatlan-értékbecsülés szakértői jogosítvánnyal is, ezért nem világos, hogy az alperes milyen alapon vonja kétségbe a szakértői vélemény megállapításait. Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése érdekében eljárási szabálytalanságokra hivatkozott, azonban nem igazolta, hogy az állított szabálysértések olyan súlyúak lennének, amelyek érdemben kihatottak volna az ítéletre.

[40] A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet a meghaladó részében elutasító rendelkezését, amely fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján elsőfokon jogerőre emelkedett. Az ítéltábla az alperes fellebbezését a Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta el.

[41] Az alperes fellebbezése nem alapos.

[42] Az alperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 381. §-a szerinti hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes által hivatkozott okokból történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. Az alperes azonban alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperes jogellenesen változtatta meg a kereseti kérelmét az eljárás érdemi szakaszában. A felperes a keresetváltoztatását és annak pontosítását a perfelvételi szakban terjesztette elő, ezért a Pp. 185. § (1) bekezdésére figyelemmel eljárási szabálysértés nem történt.

[43] Az alperes másodsorban arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat, különösen a tanúvallomásokat nem megfelelően értékelte, illetve tévesen állapította meg a szakvélemények aggálytalanságát. A bizonyítékok értékelésének esetlegesen téves, okszerűtlen jellege az elsőfokú ítélet megváltoztatását alapozza meg, és csak akkor vezet az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére, ha emiatt a bizonyítási eljárás széles

körü kiegészítése válik szükségessé. Az ítéltábla ilyen irányú anyagi pervezetést nem tartott indokoltnak, a tanúbizonyítás kiegészítésére az alperes maga sem tett indítványt.

[44] Az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás lefolytatása során sem vétett eljárási szabályt. A felperes a keresetét a TSZSZ szakvéleményére alapítottnan terjesztette elő, ugyanakkor tárgyi keresethalmazatban olyan keresetet is érvényesített, amelyet a korábbi, közjegyzői eljárásban, az cég1 és a cég2 által készített szakértői véleménnyel támasztott alá. Ennek, mint más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének perbeli felhasználását az elsőfokú bíróság a felperes kérelmére a Pp. 306. § (1) bekezdése alapján engedélyezte. A szakértői véleményeket a felperes a perfelvételi szakban csatolta az iratokhoz, azok jogi státuszára nézve pedig az elsőfokú bíróság Pp. 237. §-a szerinti anyagi pervezetésére tekintettel az érdemi szakban tett nyilatkozatot (39. számú jegyzőkönyv).

[45] Az alperes álláspontjával ellentétben a felperes nyilatkozatai és a közjegyzői eljárásban készült szakértői vélemény csatolása alapján megállapítható, hogy a felperes a szakvéleményt, mint más eljárásban készült szakvéleményt kívánta felhasználni, ezért annak elfogadása és figyelembe vétele nem sértett eljárási szabályt. Az elsőfokú bíróság emellett indokoltan gondoskodott a rendelkezésre álló szakértői vélemények kiegészítéséről, és az aggályos szakértői megállapítások tisztázásáról, így további szakértői bizonyítás elrendelése sem szükséges. Az elsőfokú bíróság – a későbbiekben kifejtettek szerint – akkor sem tévedett, amikor a perbeli kiegészített szakértői véleményt aggálytalannak fogadta el. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére tehát nem volt ok.

[46] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és annak jogi indokaival is egyetértett, azokat a fellebbezésben írtakra figyelemmel az alábbiak szerint egészíti ki.

[47] Az alperes a fellebbezésében részben a bizonyítékok mérlegelését, részben a szakértő neve-szakértő neve1-féle kiegészítő szakértői vélemény aggálytalanságát vitatta.

[48] Az ítéltábla rámutat, hogy az alperesi késedelem tényét nemcsak az elsőfokú bíróság által értékelt tanúvallomások, hanem a szakértői vélemények is alátámasztják. Az alperes a tervek ismeretében kötött átalánydíjas szerződést, a rendelkezésre álló adatok alapján pedig nem állapítható meg, hogy a későbbi tervmódosítások a kivitelezési feladatok elvégzését érdemben hátráltatták volna. A kiegészítő szakértői vélemény az építési napló adatait és a felek nyilatkozatait is figyelembe véve a késedelemet elsődlegesen az építkezés folyamán felmerülő súlyos kivitelezési hibákra és azok javítási időszükségletére vezeti vissza.

[49] Az alperes a szakértő neve-szakértő neve1-féle kiegészítő szakértői vélemény tételes megállapításait érdemben nem vitatta, csak az eljáró szakértők kompetenciájának hiányát, valamint a késedelem felróhatóságával kapcsolatos válasz és a lakás bérleti díjára vonatkozó

kutatás elmaradását kifogásolta. A felperes alappal észrevételezte fellebbezési ellenkérelmében, hogy a szakértők az épületgépészeti és épületvillamossági kompetenciájuk hiányát elismerték, ezért az elsőfokú bíróság az ezzel összefüggő hibás teljesítésre alapított igényeket ítéletében elutasította, így a kifogásolt szakértői megállapítások az érdemi döntésre nem hatottak ki. szakértő neve szakértő az épületszigetelési kérdések tekintetében is rendelkezik szakértői kompetenciával, így az erre irányuló alperesi hivatkozás alaptalan. A késedelem felróhatósága és az azért való felelősség alóli kimentés kérdése jogkérdés, amelyről nem a szakértőknek, hanem a bíróságnak kell állást foglalnia. Az alperes megalapozatlanul vitatta továbbá a szakvéleménynek a bérleti díj megállapítására vonatkozó módszereit, mert a szakkérdés megválaszolásához szükséges megfelelő eljárás megválasztása is olyan szakkérdés, amely az eljáró szakértő kompetenciájába tartozik. Önmagában az a körülmény, hogy a szakértő a korábbi szakvélemény adatainak felhasználásával alakítja ki álláspontját, nem teszi a szakvéleményt megalapozatlanná.

[50] Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint helybenhagyta.

[51] Az ítéltábla az alperes végrehajtás felfüggesztése iránti kérelmét elutasította, mivel az alperesi társaság felszámolás alatt áll, ezért vele szemben végrehajtás nem indulhat. Folyamatban lévő végrehajtás hiányában annak felfüggesztése fel sem merülhet.

[52] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, a felperes azonban a másodfokú eljárásban költségigényt nem számított fel, ezért arról az ítéltáblának nem kellett rendelkeznie. Az alperes köteles ugyanakkor a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján a tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetéket az államnak megfizetni.

[53] Az illeték megfizetésére való felhívás a 2023. január 1-től hatályos Itv. 78. § (4) bekezdésén és a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésén alapul. Tájékoztatja az ítéltábla az alperest, hogy az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Amennyiben az illeték megfizetésére történő felhívásnak önként nem tesz eleget a megjelölt határidőben, az illeték behajtására és megfizetésére az Itv. és az adóigazgatási eljárásokra irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 2025. április 24.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
bíró