



## **Szegedi Ítéltábla**

**Az ügy száma:**

**Gf.III.30.177/2022/6.**

**A felperes:**

felperes neve Kft. (felperes székhelye)

**A felperes meghatalmazott jogi képviselője:**

Borókai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Borókai László ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

**Az alperes:**

alperes neve Kft. (alperes székhelye)

**Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:**

Pongrácz & Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Pongrácz Tibor ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

**A per tárgya:**

Vállalkozói díjkövetelés

**Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:**

Kecskeméti Törvényszék 2.G.21.161/2021/104.

**A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:**

A felperes, 2.G.21.161/2021/109.

**Í T É L E T**

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) forint másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## INDOKOLÁS

### A tényállás

[1] Az alperes a utca 1. – utca 2 szám alatti ingatlan helyrajzi száma ingatlan tulajdonosaként a korábban óvodaként működő, többszintes épületet pályázati támogatások igénybevételeivel egészségügy központtá kívánta átalakítani oly módon, hogy az ingatlanban egy lakás is kialakításra kerüljön. Ehhez 2010. évben építési engedélyt szerzett be, majd a bontási és az alap megerősítési munkák elvégzését követően az átadott tervdokumentáció alapján a felperesi vállalkozótól árajánlatot kért.

[2] A teljeskörű kivitelezésre adott árajánlat többszöri átdolgozását követően a peres felek 2011. szeptember 17. napján írásban, három elkülönült alaki formátumú szerződésben állapodtak meg az épület műszaki átalakításáról. Az együttesen kezelendő, kölcsönösen egymás részét képező szerződések közül az 1. számú az egészségügyi központban kialakítandó lakásra, a 2. számú az egészségügyi központ és iroda kialakítására, míg a 3. számú szerződés a kerítésépítési, valamint lakás mennyezet hűtési munkák elvégzésére vonatkozott (93. számú beadvány 1. számú melléklete). A kivitelezés véghatárideje mindhárom szerződés esetében 2012. június 15. napja, az összes vállalkozói tevékenység ellenértékét a felek 272 822 006 forint nettó átalánydíjban jelölték meg azzal, hogy a vállalkozói díj a kivitelezés befejezéséig várható árváltozások figyelembevételével került meghatározásra.

[3] A szerződések 2.2. pontjai a vállalkozási tevékenység tárgyára vonatkoztak, emellett valamennyi szerződésben a vállalkozó nyilatkozott a tervdokumentáció megvizsgálásáról és arról, hogy azt a kivitelezésre alkalmasnak találta.

[4] A szerződések rögzítették, hogy a megrendelői önerőből történő kifizetési összegek, a kifizetési részhatáridők lejárta előtt 10 naptári nappal ügyvédi letétbe helyezendők, onnan kerülnek kifizetésre. A beruházást finanszírozó bank által nyújtott hitelből történő kifizetések esetében pedig a bank műszaki ellenőre által igazoltan elvégzett szakasz műszaki tartalma alapján az ahhoz kapcsolódó vállalkozói díjak kifizetéséhez a

megrendelő ad megbízást a banki átutalásra. A vállalkozó akkor jogosult a fizetési feltétel megváltoztatásától függővé tenni további szolgáltatását, illetve felfüggeszteni azt, ha a megrendelő számára felróható okból 15 napot meghaladó fizetési késedelem következik be.

[5] Az alperes által igénybe vett műszaki ellenőr, mint a megrendelő képviselője teljesítési igazolás formájában igazolja a pénzügyi ütemtervnek megfelelően elvégzett munkákat, melyeket a bank műszaki szakértőjének felülvizsgálata után tekinthetnek a felek véglegesen elfogadottnak. A szerződések a 6. fejezetben az ellenőrzés, utasítás és tájékoztatás szabályozása körében megjelölték a megrendelő műszaki ellenőrzéssel megbízott képviselőjét (Balla Sándort).

[6] Az építési naplóba bejegyzésre jogosult további személyek: személy 1 neve alperesi műszaki tanácsadó, valamint személy 2 neve az alperes ügyvezetője, míg a vállalkozó részéről személy 3 neve ügyvezető, személy 4 neve felelős műszaki vezető, valamint személy 5 neve építésvezető voltak.

[7] Az összes vállalkozói díjból bontásban az iroda és a magánklinika kialakítására eső vállalkozói díj: 239 484 510 forint, a lakáskialakítással kapcsolatos vállalkozói díj: 18 215 490 forint + áfa, a kertépítés, a kerítésépítés, valamint a lakás mennyezet hűtési munka vállalkozói díja 20 122 006 forint + áfa volt.

[8] A szerződések 3.8. pontja szerint a műszaki ellenőr és a megrendelő teljesítési igazolás formájában igazolja a pénzügyi ütemtervnek megfelelően elvégzett munkát, melyet a bank műszaki szakértőjének felülvizsgálata után tekinthetnek a felek véglegesen elfogadottnak. Számlázni csak beépített teljesítményt lehet, előleget a megrendelő nem biztosít.

[9] A szerződések egyező tartalmú 3.9. pontja szerint amennyiben a kivitelezés során pótmunka (megrendelő által kezdeményezett műszaki tartalom változtatás) merül fel, erről a megrendelő a vállalkozót köteles haladéktalanul értesíteni. A pótmunkára vállalkozó 3 napon belül ajánlatot küld, melyet a megrendelő 2 napon belül elbírál. A pótmunkát elvégezni, és annak díjazását követően is csak elfogadott ajánlati tartalommal történő írásos megrendelés és annak szerződésszerű teljesítése esetén lehetséges. Minden értesítés hivatalos fóruma az építési napló, valamint ezzel egyidejűleg a feleknek és a műszaki ellenőröknek küldött elektronikus levélbeli tájékoztató. A 3. számú szerződés rögzítette, hogy a pótmunka elszámolás a jóváhagyott kivitelezési költségvetés egységárain történik.

[10] A 3.11. pont valamennyi szerződés esetében rögzíti: ha a kivitelezés során a vállalkozó úgy látja, hogy a kivitelezési ütemterv nem tartható, a műszaki ellenőrt építési naplóbejegyzés útján, a megrendelőt pedig egyéb írásos formában értesíteni kell. A munkálatok megkezdésére előírt kezdő időpont 2011. szeptember 5. napja volt.

[11] A szerződést biztosító mellék kötelezettségek körében késedelmi kötbér a 16.1. pont szerint: 1-15 naptári nap közötti késedelem esetén napi 1 000 forint, 16-25 naptári nap közötti késedelem esetén napi 150 000 forint, 25 naptári napot meghaladó késedelem esetén napi 200 000 forint, a késedelmi kötbér teljes összege nem haladhatja meg a nettó

vállalkozói díj 5%-át. A szerződés 7.3. pontja szerint, ha a teljesítés jogszerű elállás, vagy valamelyik fél felróható magatartása miatt hiúsul meg, az azért felelős fél a nettó vállalkozói díj 1 százalékának megfelelő meghiúsulási kötbér fizetésére köteles.

[12] A szerződés 11.2. pontjának utolsó bekezdésében a felek megállapodtak abban, hogy a megrendelő jogosult a szerződést bármikor indokolási kötelezettség nélkül – a szerződés szóhasználatára szerint – „felmondani”, de köteles a vállalkozó számára az addig elvégzett munkarészekhez a felek által együttesen meghatározott készültségi fokhoz kapcsolódó vállalkozói díj részletet és a dokumentált ténylegesen felmerülő költségeket tételesen megfizetni. A felek a 7.3. pontban részletezettek szerint számolnak el ilyen esetben egymással.

[13] A szerződés 11. pontja a szavatosság és jótállási kötelezettségeket részletezi. A 14.2. pont 5%-os, teljesítési biztosítékkul szolgáló garanciális visszatartási lehetőséget biztosít a megrendelő számára valamennyi rész-számlára nézve. A vállalkozó a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától 12 hónapra a teljes nettó kivitelezési összeg 10%-áról jótállási biztosítékot bankgarancia formájában tart fenn. A szerződéseket kölcsönösen egymás elválaszthatatlan részének tekintették a felek (1., 2. számú szerződések 21. pont, 3. számú szerződés 1.4. pont).

[14] A felperes a vállalkozási szerződésben tervteljességi nyilatkozatot tett, ennek ellenére a kivitelezés megkezdését követően utólagos tervcsatolásra, továbbá több tervmódosításra, ezen belül a korábbi részlettervek pontosítására és ezzel kapcsolatos adatszolgáltatásra volt szükség, emellett az alperes több pótmunka megrendeléssel is élt, melyek ugyancsak tervmódosítást igényeltek. A felperesnek emiatt át kellett dolgoznia a saját maga által a szerződéshez összeállított ütemtervét, majd a további pótmunka megrendelések és tervmódosítások felmerülése után erre már nem került sor.

[15] A felperes 2012. január 25. napján az alperes felé akadályközléssel élt, írásban jelezte, hogy a szerződésben kikötött véghatáridő a részéről nem tartható.

[16] A peres felek 2012. június 22. napján írásban kötött megállapodásukkal egy 34 pontos táblázatban tételesen feltüntetett, összesen 8 079 132 forint összértékkel megjelölt árubeszerezést és azokhoz kapcsolódó kivitelezési munkamennyiséget kiemelték a felperes szerződéskötési kötelezettségei köréből. E megállapodás szerint: az átalánydíjas szerződés vállalkozói díj végösszegéből e tételek beépítését a megrendelő nem követeli, azok ellenértékének kifizetésétől a vállalkozó eltekint (54/F/3. számú okirati bizonyíték). Ezek között szaniteráru beszerzés és beépítés 5 326 205 forint értéken szerepel.

[17] A peres felek 2012. augusztus 3. napján megállapodást kötöttek, melyben az alperes kötelezettséget vállalt a felperes részére őrzés-védési díj és a projekt-manageri díj fizetésére együttesen 1 000 000 forint értékig. A felperes ezt az összeget 2012. július 15-től maximum 3 hónapig számolhatta el. A felek a megállapodásban azt is rögzítették, hogy új ütemtervet készítenek a munkák további folytatásáról és ütemezéséről. A munkavégzés pedig 2012. augusztus 7. napjával ismételten megkezdődik. A felperes külön kivitelezői nyilatkozatot tett, mellyel vállalta, hogy a megrendelő nettó 3.000.000 forint további

engedményre jogosult, amely az eddig megrendelt, de még el nem számolt pótmunkákból jóváírható a projekt befejezéséig.

[18] Az alperesi törvényes képviselő és személy 4 neve, a felperes felelős műszaki vezetője 2012. augusztus 8. napján helyszíni jegyzőkönyvet vettek fel, melyben helyiségenként rögzítették az elvégzendő kivitelezési feladatokat, továbbá azokat a részeket, ahol minden adat és anyagszolgáltatás a felperes rendelkezésére áll a kivitelezés folytatásához.

[19] A felperes 2012. augusztus végére – a lakás kivételével – készre jelentette az épületgépészeti munkákat, és kezdeményezte az átadás-átvételi eljárás lefolytatását. személy 6 neve gépész műszaki ellenőr 2021. augusztus 29-én és 31-én helyszíni bejárást tartott, a gépészeti kivitelezéssel kapcsolatos hibákat, hiányosságokat az építési napló mellékleteként írásban rögzítette, kifogásolta továbbá a felperes által megküldött műszaki átadási dokumentációkat. A műszaki ellenőr 2012. szeptember 17-én újból szemlézett, és rögzítve a még fennálló gépészeti hibákat, az épületgépészeti munkák átvételét megtagadta.

[20] A felperes 2012. szeptember elején felfüggesztette a további építési munka tevékenységeket. A munkaterületet azonban továbbra is birtokában tartotta, azt nem adta át az alperesnek, egyúttal pénzügyi biztosítékot követelt tőle oly módon, hogy az esedékes díjrészletnek megfelelő összeg ügyvédi letétbe kerüljön (6/F/1/6. számú felperesi levél).

[21] Az alperes felszólította a teljesítés folytatására a felperest, majd a felek 2012. szeptember 28. napján megállapodást kötöttek a munkálatok folytatásáról. A kézzel írott megállapodás 6. pontjában a kivitelező azt nyilatkozta, hogy a megegyezés aláírásának napján megkezdí a kivitelezést, megszünteti a munkaterület lezárását, e-mailben jelzi, hogy milyen szakiparokkal, hogyan tud felvonulni (alperes 6. sorszám alatti beadvány mellékletei között F/1/16. számon csatolt okirati bizonyíték). A felperes képviselőjében eljáró személy 4 neve a megállapodás aláírásával egyidejűleg átvette az alperesi törvényes képviselő által aláírt 9. számú teljesítési igazolást. A megállapodás ellenére a munkálatok folytatására a felperes részéről nem került sor, mert kifogásolta a 9. számú teljesítés igazolásban alperesi ügyvezető által alkalmazott levonásokat.

[22] Az alperes 2012. október 24-i keltezéssel írásban felperesi rész-számlákat kifogásolt meg, mivel – álláspontja szerint – késedelmi kötbér beszámítása folytán a számlázott felperesi követelések megszűntek. Felszólította továbbá a felperest a kivitelezés folytatására és 15 napos póthatáridőt szabott a készre jelentésre, illetve az átadás-átvétel megkezdésére (alperes 6. sorszám alatti beadványa F/1.10/10. szám alatti mellékletek).

[23] A 2012. október 30-i keltezésű, jogi képviselő útján közölt alperesi levél ugyancsak késedelmes teljesítés miatti kötbérköveteléseket tartalmazott, hibás teljesítéssel kapcsolatos igényt az alperes ekkor sem érvényesített (6/F/11. számú melléklet).

[24] Az alperes kezdeményezésére dr. közjegyző neve közjegyző 2012. október 9. napján végzéssel rendelte ki előzetes bizonyítási eljárás keretében a B... Zrt.-t a kérelmező alperes által a perbeli ingatlannal kapcsolatban, feltett kérdések megválaszolására, valamint

az ingatlan aktuális műszaki állapotának felmérésére. A szakértői tevékenységet elvégző szakértő 1 neve okleveles építészmérnök, igazságügyi építész szakértő, valamint szakértő 2 neve gépészmérnök és szakértő 3 neve B...mosmérnök igazságügyi szakértő, az előzetes egyeztetés ellenére 2012. október 30. napján nem tudtak szemlét tartani, azt a felperes biztonsági személyzete megakadályozta. Erre végül november 7. és 14. napján került sor a kirendelő közjegyző, valamint a peres felek szakmai képviselőinek jelenlétében.

[25] A helyszíni szemlén a jelenlévők az épület valamennyi helyiségén végig haladtak, a szakértők 393 db fényképfelvétellel dokumentálták a készültségi szintet (szakvélemény mellékletét képező fotó dokumentáció), melyet összesítve, szakmai súlyozással 72%-os arányban határoztak meg. A szakértők tételesen számba vették a helyszínen tapasztalt, hibának minősített teljesítési elemeket, és az azokhoz rendelt értékcsökkenést, díjleszállítást (szakvélemény 123-124. oldal).

[26] A szakértői szemle utolsó napján, 2012. november 14-én az alperesi ügyvezető „szerződéstől elállás, beszámítás” tárgyú írásbeli nyilatkozatot küldött meg a felperesi kft. ügyvezetőjének és az építésvezetőnek. Ebben mindhárom szerződésre nézve – kiterjesztve azt a projekttel kapcsolatos valamennyi megállapodásra, illetve a pótmunkák tárgyában létrejött megállapodásokra is – azonnali hatályú elállást közölt, mely a jogviszony megszüntetését célozta. Az elállás indokai között elsődlegesen hangsúlyozta, hogy a 2012. szeptember 28-i megállapodás és a fizetőképesség banki igazolása ellenére a munkák folytatására nem került sor. A teljesítés jogos ok nélküli megtagadását a felperes kötelezett szerződésszegésének tekintette. Közölte, hogy a pénzügyi fedezet mindvégig rendelkezésre állt, ennek ellenére a vállalkozó késedelembe esett. Mindezekre tekintettel az alperesi társaság érdekmúlást jelentett be, és erre alapította az elállását. Az elállás II. pontjában az elszámolás mellett a már kiállított számlákkal szemben késedelmi kötbér beszámítást részletezett az alperesi ügyvezető, melyet 14 793 930 forint összegben kívánt érvényesíteni a felperesi vállalkozó díjkövetelésével szemben. Meghiúsulási kötbérigényként további 2 778 220 forintot jelölt meg, a szerződésszegésen alapuló követeléseit 26 186 747 forintban összesítette. Mindezek alapján bejelentette, hogy a felperes vállalkozói díj követeléseit emiatt megszüntnek. Mindezek mellett megtiltotta a további munkavégzést és felszólította a felperest a munkaterület haladéktalan átadására. Ennek utóbb a felperes eleget tett, a befejezetlen építményen további munkavégzés már nem történt (keresetlevél F/3. sorszám alatti mellékletként csatolt okirat).

[27] Az alperes a felperes részére a vállalkozási szerződések megszüntetéséig 8 teljesítési igazoláson alapuló részszámlákra összesen 223 441 226 forint vállalkozói díjat teljesített.

[28] A felperes 2012. november 15. napján keresetet terjesztett elő a bírósághoz, az alperesi elállás jogellenességének megállapítása iránt. A bíróság a pert megszüntette, mivel a felperes még a perindítás hatályának beállta előtt elállt a keresetétől. A felperes kérelmére dr. közjegyző 2 neve közjegyző 2012. december 17. napján nemperes előzetes bizonyítási eljárásban rendelt el szakértői bizonyítást. Ennek eredményeként dr. szakértő 4 neve igazságügyi szakértő helyszíni szemle megtartása nélkül, az ellenérdekű alperes bevonását mellőzve, a felperes által rendelkezésére bocsátott dokumentumok alapján állította össze szakértői véleményét. A szakvélemény 2013. április 30. napján készült el (periratokhoz Fővárosi Törvényszék 12.G.42.940/2013/2/F/7. sorszámú iratként csatolva). Az

elállást követően a felek írásban kölcsönösen felszólították egymást a megszűnt szerződéssel kapcsolatos elszámolásra, illetve az ingatlan tételes, helyiséglistas átadás-átvételére (keresetlevél F/4. sorszámú mellékletei). A felek közötti viszony végleges megromlása miatt erre azonban már nem került sor.

### **A felperes keresete, alperes ellenkérelme**

[29] A felperes perindításkori keresetében a vállalkozási szerződésekből eredő elszámolás címén (vállalkozói díj, valamint kártérítési igény) 119 386 193 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Felperesi álláspont szerint részéről elállásra okot adó szerződésszegés nem történt, az alperesi elállás csak a Ptk. 395. § (1) bekezdésén alapulhat, így alperes köteles a hátralékos vállalkozói díjat 104 150 382 forint összegben, valamint a kivitelezés félbeszakadásával kapcsolatosan felmerült felperesi károkat 14 835 756 forint erejéig megtéríteni.

[30] A vállalkozói díjigény tartalmazta a felperesi álláspont szerint megvalósult műszaki tartalomnak megfelelően arányosított átalány vállalkozói díjat, illetőleg az elvégzett pótmunkák ellenértékét. A kárigényből 4 000 000 forintot 2012. májustól szeptemberig terjedő 5 hónapos időszakban szükségessé vált többlétszervezési költségek tettek ki, mivel a megrendelői igények változásai miatt a munkaterületre való többszöri le-, illetve felvonulás vált szükségessé, valamint a felperesnek a munkaterület őrzésével kapcsolatban is többletköltségei merültek fel.

[31] Ezt meghaladó összegben ún. inflációs értékcsökkenés miatti igényt is érvényesíteni kívánt a felperes arra hivatkozással, hogy a vállalkozási szerződés szerint általa beszerzett és utóbb be nem épített anyagok értéke az infláció folytán változott. Megjegyezte, hogy az átalánydíjas megállapodáshoz kapcsolt költségvetés még a 2010-es árszinten történt, az ezt követő 2 év inflációs hatása azonban kedvezőtlen árváltozásokat hozott, melynek kompenzálását kérte a felperes kártalanítás formájában. A per során 2014. október 18. napján 10. sorszám alatti előkészítő iratában másodlagosan ráépítés jogcímén tulajdonjog megállapítása iránti dologi jogi igényt is előterjesztett, kérte, hogy a bíróság 24/100-ad tulajdoni hányad tekintetében állapítsa meg a perbeli ingatlanra nézve az eredeti tulajdonszerződést. E keresetétől utóbb 2014. december 23. napján előterjesztett 25. sorszám alatti beadványában elállt. A felperes 2014. november 20. napján előterjesztett 18. sorszám alatti beadványában keresetét 135 703 894 forint és járulékaira emelte fel, majd a 2014. december 23. napján benyújtott 25. sorszám alatti beadványában követelését 126 702 550 forint és járulékai összegben jelölte meg változatlan jogságon.

[32] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érdemi álláspontja szerint a felperes az építési szerződéseket súlyosan megszegte, a szerződési határidőhöz képest több hónapos késedelembe esett, majd pedig nyomós ok nélkül megtagadta a teljesítést. Ezzel szerződésszegést követett el, és ez adott okot az alperesi elállásra. Az alperes kérte figyelembe venni a B... Zrt. igazságügyi szakértői véleményét, mely az ingatlan készültségi fokát 72%-os szinten határozta meg. Álláspontja szerint az ezzel arányos vállalkozói díj 200 520 063 forintot tesz ki. Ehhez képest állítása szerint többlet kifizetés történt a részéről 233 023 361 forint összegben. Az alperes, a bíróság első felhívására 2014.

október 2. napján benyújtott, 6. sorszám alatti érdemi ellenkérelme 3. pontjában az általa hibásnak tekintett teljesítési elemeket – mint a szerződésszerű teljesítést veszélyeztető körülményeket – tételesen sorolta fel. Visszaulva a B... Zrt. szakvéleményének megállapításaira, lábjegyzetekben feltüntette az értécsökkenéseket, illetve a vállalkozói díj csökkentéseket megalapozó hibás teljesítési elemeket és az azokhoz rendelt összegeket (6. sorszám alatti beadvány 14-23. oldal). A beadvány 26. oldalán 13 891 100 forint összegű késedelmi kötbér igényt is megjelölt, jelezve, hogy ennek beszámítás útján történő érvényesítése 2012. október 24. napján, illetve október 30. napján felperes felé írásban már megtörtént. Utalt a Kúria eseti döntésére is, melyből kitűnik, hogy a bírói gyakorlat a kötbér érvényesítést beszámítási kifogásként lehetővé teszi.

### **Az elsőfokú bíróság eljárása a per első szakaszában**

[33] Az elsőfokú bíróság 2015. október 19. napján kelt 50. sorszám alatti végzésével a felperes 2013. szeptember 30. napján előterjesztett keresetlevelében 1-8. pont tétel alatt megjelölt elszámolásai alapján, vállalkozói díj és kártérítés címen érvényesített kereseti követelését meghaladóan előterjesztett igényeit meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősítette és azt érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Ugyancsak érdemi vizsgálat nélkül alakszerű végzéssel elutasította az alperes 2015. január 28. napján előterjesztett beszámítási kifogását és viszontkeresetét.

[34] Az elsőfokú bíróság a per során igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki a perbeli épület 2016. júniusi műszaki állapotát mérte fel (66. sorszám alatti szakvélemény mellékletét képező fotók, dokumentációk). szakértő 5 neve szakértő a tervdokumentációk és az építési napló áttekintése, valamint a helyszíni szemle alapján a felperes által a szerződés megszűnéséig elvégzett kivitelezési pótmunkákkal együtt a készültség szintjét 85-90 %-ban határozta meg. Rögzítette, hogy a kivitelezés teljes időtartama alatt 116 db tervmódosítás készült, melyek alperesi pótmunka igényen alapultak. Az igazságügyi szakértő álláspontja szerint a nagy mennyiségű megrendelői módosítási igények miatt folyamatos tervszolgáltatásra lett volna szükség, ami nem valósult meg, még tervezői művezetés szintjén sem. Mindez a kivitelezés ellehetetlenüléséhez, a határidő betarthatatlanságához vezetett, ezért a felperesi kivitelező más lehetőség hiányában akadályközléssel élt. Ez okozta a kivitelezés leállását.

[35] A 183. számú szakvélemény kiegészítés tételes kimutatással összesítette a kivitelezői teljesítést a vállalkozói szerződés alapján, melyet 90,18%-os készültségi szintűnek határozott meg. Ehhez a szakértő 251 280 121 forint értékű anyagköltséget és vállalkozói díjat rendelt. Az 1-8. számú teljesítési igazolások alapján 191 445 405 forint díjat talált kifizetettként elszámolhatónak, így fennmaradó, ki nem fizetett díjtartozásként 59 839 431 forintot jelölt meg. A pótmunkák összesítésének eredményeként 104 145 667 forint ki nem fizetett vállalkozói díjat határozott meg (183. sorszám alatti szakvélemény kiegészítés 8-13. pont oldal).

[36] A per során az alperes az igazságügyi szakértői vélemény megállapításait kétségbe vonta, 104. sorszám alatt magánszakértői véleményt csatolt, továbbá a B... Zrt. által



készített fényképmelléletekkel egybevetve, 201 ponton minősítette tévesnek az igazságügyi szakértő ténymegállapításait (103. sorszám alatti alperesi beadvány).

### **Az elsőfokú bíróság ítélete a per első szakaszában**

[37] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 115 560 380 forintot és ennek 2012. november 14. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatát. Ítélete indokolásából kitűnik, hogy a felperes keresetét teljes egészében megalapozottnak találta. A bíróság elemezte a közjegyzőknél mindkét fél által kezdeményezett, pert megelőző előzetes szakértői bizonyítások, valamint a perben kirendelt igazságügyi szakértő által elvégzett szakértői tevékenység eredményét. A kereset jogalapja körében utóbbi szakértő lényeges megállapításnak tekintette, hogy az alperes nem szerződészerűen tett eleget tervszolgáltatási kötelezettségének és nem biztosított hozzáértő műszaki ellenőrt a kivitelezés koordinálásához. A rendkívül sok tervmódosítási igény és a nem szakmabeli alperesi ügyvezető folyamatos beavatkozása a kivitelezés menetébe, akadályozta a kivitelező munkáját és végsősoron a kivitelezést ellehetetlenítette. A bíróság szakértő 5 neve perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét vette alapul ítélezése alapjául, és lényeges tényállási elemként megállapította, hogy a felperes által elvégzett munkálatok 90%-os arányú műszaki tartalom megvalósulást eredményeztek a perbeli építkezés során. Az I. osztályú, hiba nélküli kivitelezés ellenértéke 205 482 344 forintot tesz ki. A bíróság ítélezése alapjául vette a szakértői vélemény kiegészítését is, melyben szakértő 5 neve szakértő 22 tételben ismertette az elvégzett pótmunkák nemét, a teljesítés bizonyítottságát, és azok ellenértékét 50 825 513 forintban határozta meg. A bíróság ez alapján az alapszerződés szerinti kivitelezésből felperesnek még járó vállalkozói díját 59 839 431 forintban, a ténylegesen teljesített pótmunkáért ki nem fizetett díjat pedig 44 310 951 forintban határozta meg.

[38] A bíróság az igazságügyi szakértő véleményét és perbeli nyilatkozatait aggálytalannak, szakszerűnek, az ítékezés alapjául elfogadhatónak találta. Egyúttal elvetette a szakértői kompetencia hiányára történő alperesi hivatkozásokat.

[39] A bíróság a szakvélemény főbb elemeit összhangban állónak találta dr. szakértő 4 neve – a felperes által kezdeményezett előzetes bizonyítás során, majd a perben is kirendelt – igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakkal, ezért azt a per eldöntéséhez alapul szolgáló, hitelt érdemlő bizonyítéknak tekintette. Az alperes által kezdeményezett közjegyzői eljárás során beszerzett szakvéleményt alperesi magánszakvéleményként értékelte, mely az ítékezés alapjául nem szolgálhat. Mindezek alapján a peres felek közötti szerződés elszámolásában indokoltnak találta a 104.150.382 forint további vállalkozói díj megítélését a felperes javára.

[40] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését lényeges eljárási szabálysértésekre hivatkozással.

### **Az ítéltábla másodfokú határozata a perben**

[41] A Szegedi Ítéltábla 2018. július 2. napján jogerős Gf.III.30.109/2018/7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, az elsőfokú bíróság hiányos tényállás megállapítása, és téves bizonyíték mérlegelése miatt.

[42] Az ítéltábla végzésének indokolásában a megismételt eljárásra előírta, hogy elsődlegesen a szerződést megszüntető elállás jogcímét kell pontosan tisztázni az elsőfokú bíróságnak, amely az elszámolásra is lényegesen kihat, majd a bírói gyakorlatot követve kell a felek közötti elszámolást elvégezni. Amennyiben a szerződésszegésre alapítható elállási ok az alperest megilleti, úgy a felperesnek a kárigény érvényesítésre nincs jogalapja, ez ugyanis csak az rPtk. 395. § (1) bekezdés szerinti elállási esetben merülhet fel. Ilyenkor a megrendelő felróhatóságon alapuló kártérítési felelősséggel nem tartozhat, de kártalanítás címén köteles a vállalkozói károk, többletköltségek megtérítésére. A kártalanítási összeg rendszerint a jognyilatkozat megtételének időpontjához igazodik: ha a vállalkozó a munkát már megkezdte, a készségi foknak megfelelően a vállalkozói díj arányos részére (munkadíj, anyag és egyéb költség, az elvégzett munkára eső arányos nyereség) igényt tarthat. Abban az esetben, ha a megrendelő szerződés megszüntetést célzó jogát akkor gyakorolja, amikor lényegében a munka csaknem elkészült, a vállalkozó kártalanítási igénye megközelítheti, akár el is érheti a teljes munka-ellenértéket. Annál magasabb összegre viszont, mint amihez a szerződésszerű teljesítés eredményeként juthatna, nem tarthat igényt.

[43] A vállalkozási szerződés megszegésére alapított megrendelői elállás esetén [rPtk. 395. § (3) és (4) bekezdése] az elszámolás alapja annyiban egyező, hogy az elvégzett munkáért ellenszolgáltatás jár, az átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén a befejezetlen építményért járó ellenszolgáltatás a szerződésben elvállalt teljes műszaki tartalom, és a ténylegesen elért műszaki készségi fok egymáshoz viszonyított arányának meghatározásával, és ennek a szerződésben kikötött átalánydíjra vetítésével kell számítani. Ilyenkor tehát az átalánydíjas szerződésnél azt kell a szakértői bizonyítás útján meghatározni, hogy a kivitelező a munkavégzés megszakításának időpontjáig, a szerződésben eredetileg vállalt munkaeredmény hány százalékos készségi fokát valósította meg. Az így meghatározott arányt kell az átalánydíjra vetíteni.

[44] A szerződési szabályokból is következően el kell végezni a pótmunkák elszámolását is. A pótmunka a megrendelő által a szerződés megkötése után, pótlólag elrendelt (megrendelt) munkatételeket, olyan újfajta megrendelői igényeket jelent, melyek rendszerint tervmódosítás formájában jelennek meg.

[45] Az ítéltábla előírása szerint a befejezetlen építményért járó ellenszolgáltatás meghatározására és a pótmunkák felmérésére a megismételt eljárásban felmerült szakkérdésekben teljeskörű kompetenciával rendelkező több szakértőt vagy szakértői intézetet kell igénybe venni. Az új szakértői bizonyítás során pedig a B... Zrt. szakvéleményében rögzített állapotot kell alapul venni a perben rendelkezésre álló további iratok (tervmódosítások, építési naplók, teljesítési igazolások stb.) mellett.

[46] A szakértőnek először a pótmunkáktól független, eredetileg elvállalt teljes műszaki tartalom és a szerződés megszűnéskori ténylegesen elért műszaki készség

egymáshoz viszonyított százalékos arányát kell meghatározni. Az elszámolási kiindulópontok között figyelembe kell venni azt is, hogy az eredetileg elvállalt teljes műszaki tartalomhoz képest a peres felek 2012. június 22. napján írásban kötött megállapodása 34 pontban sorolta fel azon teljesítési elemeket, amelyeket kivettek a felperes teljesítési kötelezettségei köréből, 8 079 132 forint anyagköltség és vállalkozói díj meghatározásával (54/F/3. szám alatt csatolt szerződésmódosítás).

[47] Ezen tételeket figyelmen kívül hagyva kell a megismételt eljárásban kirendelésre kerülő új szakértőnek az elvállalt műszaki tartalmat meghatározni, és a B... Zrt. több, mint 300 képet tartalmazó fotó dokumentációjának pontos, tételes megvizsgálásával, valamint az egyéb, építkezés során keletkezett valamennyi írásbeli dokumentáció (elsősorban építési napló) áttekintésével kell a ténylegesen elért műszaki készültséget meghatározni a százalékos arány megjelölésével, melyet az átalánydíjra vetítve lehet meghatározni az elvégzett munkáért járó ellenértéket, vagyis az eredeti szerződés alapján járó átalánydíjat.

[48] A pótmunkák körében további szakkérdésként merült fel a perben, hogy szakértő 5 neve szakértő 116 tervmódosításról készült – felperes által összeállított – listát mellékelte a szakvéleményhez, a tervmódosítások műszaki tartalmának pontos szakértői feltárása azonban kétséges. Ennek beható vizsgálata a megismételt eljárás során elengedhetetlen. Az új szakértőnek külön-külön egyedileg állást kell foglalnia valamennyi tervdokumentációra nézve, hogy az pótmunka alapját képezi-e, vagy –ahogy arra a fellebbezés is kitért – azok egy része esetleg az eredeti szerződés teljesítési tartalmához kapcsolható (például valamely szerződési munkát más módon kell elvégezni, mely az átalánydíj összegét nem változtatja). Az ilyen műszaki tartalmú munkák után, még ha tervmódosítást igényeltek is, az átalánydíjon felül pótmunkadíj nem számítható fel. Az elvégzett elkülönítés nyomán kizárólag a szakmai és jogi értelemben pótmegrendelésnek tekintendő tervmódosítások műszaki tartalmát kell külön felmérni, és az eredeti szerződéshez csatolt felperesi költségvetés tételes elszámolási egységeivel kell ezek ellenértékét meghatározni a szakértőnek. Pótmunkadíjként csak az így meghatározott ellenérték számolható el a felperes javára.

[49] Emellett a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a 6. sorszám alatt hatályosan előterjesztett kötbérigényekkel kapcsolatos valamennyi alperesi követelést beszámítási kifogásként érdemben vizsgálnia kell.

[50] A kötbérigények érdemi vizsgálata során nem mellőzhető annak feltárása, hogy a felek között a 2012. szeptember 28-i megállapodásnál történt-e határidő módosítás. Az ugyanis peradat, hogy a felperes késedelme az eredeti szerződési határidőhöz képest objektíve fennállt.

[51] Az ítéltábla előírta, hogy a bíróságnak ki kell térnie az alperes által adott póthatáridő jogi értelmezésére, továbbá, hogy volt-e olyan alperesi magatartás, legfőbbképp a pótmegrendelések kapcsán, amely az akadályközlésre, illetve a kötbérfelelősség alóli kimentésre valóban megalapozott okul szolgálhatott a felperes számára.

[52] E körben szakértő 5 neve és a B... Zrt. szakvéleményei ellentétben állnak, a tervmódosítások, pótmegrendelések ismételt szakértői feltárása ebből a szempontból szükséges a szakvélemények ellentmondásainak feloldásához.

[53] Az újonnan kirendelésre kerülő szakértőnek állást kell foglalnia, hogy valóban olyan nagyságrendű és mértékű volt az eredeti műszaki tartalomtól eltérő pótmegrendelés, hogy az már betarthatatlanná tette az eredeti határidőt. A szakértőnek választ kell adnia arra is, hogy az alperesi megrendelő az eredeti szerződés műszaki tartalmától eltérő utasításai (akár az átalánydíjas vállalkozói díjért, akár pótmunkaként kellett elvégezni) – megfelelő munkaszervezést feltételezve – hány nappal növelték meg a kivitelezés időtartamát. Az objektív késedelemből hány nap késedelem róható a felperes terhére, továbbá ennek körében vizsgálendő az is, hogy volt-e jogosulti késedelem.

[54] Az ítéltábla rögzítette, a helyes elszámolást úgy kell elvégezni, hogy az arányosított átalánydíjat, továbbá a pótmunkának tekinthető és ténylegesen el is végzett teljesítések szakértő által meghatározott ellenértékét a felperes javára kell elszámolni, és az alperes által már teljesített – és az eljárás során szintén további tisztázásra szoruló – kifizetéseket, valamint a hatályos beszámítással érvényesített, bíróság által még elbírálandó kötbér követelést – amennyiben a felperes nem tudja kimenteni magát – a felperesi követeléssel szembe kell állítani.

### **Az elsőfokú bíróság eljárása a megismételt eljárásban**

[55] A megismételt eljárásban a felperes – szakértő 5 neve igazságügyi szakértő kiegészítő szakvéleményét követően előterjesztett – G.21.026/2014/190. számon benyújtott előkészítő iratában foglalt módosítással tartotta fenn a keresetét. Eszerint a ki nem fizetett vállalkozói díj összegét 104 150 382 forintban határozta meg, kártérítés jogcímén 4 000 000 forint újra-szervezési, organizációs költség, 3 000 000 forint közjegyzői és szakértői költség, továbbá 7 835 756 forint inflációs ráta alapján számolt veszteség, mindösszesen 118 986 138 forint tőke és járulékaiknak megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[56] Az alperes érdemi ellenkérelmét és beszámítási kifogását fenntartotta a G.21.026/2014/6. sorszám alatti előkészítő iratában kifejtettek szerint. Az alperes vállalkozói díj túlfizetésén kívül 13 891 100 forint késedelmi és 2 778 220 forint (az összege a G.21.026/2014/26. számú előkészítő iratban pontosítva) meghiúsulási kötbért kívánt a felperessel szemben érvényesíteni beszámítás útján.

[57] A megismételt eljárásban fogatosított bizonyítás során az elsőfokú bíróság széles körű tanúbizonyítást folytatott le a szerződés műszaki tartalmának és módosításainak feltárása érdekében, továbbá három szakértőből álló (építész-, épületgépész- és épületB...mossági szakértő) szakértői csoporttól szerzett be szakértői véleményt, mely feltárta az időközi szerződésmódosítások műszaki tartalmát és az arra eső díj összegét. A módosított szerződéshez képest a jogviszony megszűnésének időpontjára nézve megállapította a készségi szintet, feltárta a pótmunkák körét, meghatározta azok értékét, és mindezen adatok ismeretében táblázatos formában levezette a felek közötti elszámolás

összezszerűségét. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt aggálytalannak tekintette és azt ítélezése alapjául elfogadva, mint perdöntő bizonyítékot vette figyelembe.

### **Az elsőfokú bíróság ítélete a megismételt eljárásban**

[58] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a pervesztes felperest 34 422 000 forint perköltség alperes javára történő megfizetésére. A bíróság a felek között létrejött jogviszonyt – típusát tekintve – az 1959. évi Ptk. 402. § (1) és (2) bekezdés szerinti építési vállalkozási szerződésnek minősítette. Kiindulópontként rögzítette, hogy a három alakilag elkülönülő szerződés ellenére a felek egységes jogviszonyban álltak, és egységes átalánydíjat határoztak meg az elfogadott vállalkozói költségvetés alapján. Nem vitatott további tényállási elem, hogy a szerződés teljesítési határidőként 2012. június 15. napját szabta meg, és hogy az alperes a jogviszonyt 2012. november 14. napján közölt írásbeli elállással szüntette meg.

[59] A bíróságnak ezen időpontra nézve kellett a felek között a végelszámolást elvégeznie annak figyelembevételével, hogy a felperes a kivitelezést nem fejezte be. A szolgáltatás jellegére tekintettel az elállással történő szerződés megszüntetés csak a jövőre nézve volt lehetséges. A bíróság ismertette a vállalkozási szerződés esetében irányadó speciális elállási szabályokat, és a megismételt eljárásban kiegészített tényállás alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felek közötti jogviszony a Ptk. 395. § (3), illetve (4) bekezdése szerinti módon szűnt meg, az alperesi elállás ezen jogszabályi rendelkezésekre alapítható. Ebből az következik, hogy a felperes az (1) bekezdés szerinti kártalanításra nem tarthat igényt, a jogviszony a felperesi vállalkozó szerződésszegése miatti, jogszerűen közölt megrendelői elállással szűnt meg.

[60] A kötelezetti késedelem kimentését célzó felperesi hivatkozásokat – az alperes, mint jogosult késedelmeit illetően – a bíróság nem talált megalapozottnak. A 2012. szeptember 28-i megállapodást követő felperesi teljesítés megtagadást nem indokolta a 9. számú teljesítési igazolással kapcsolatos vita, melyben az aktuális díjrészlet összegét a felperes által igényeltnél alacsonyabb összegben fogadta el az alperes. A bíróság ezt azzal indokolta, hogy erre maga a felperes is a későbbiekben alacsonyabb, 21,5 milliós nettó összeg erejéig tartott csak igényt. Egy 3 millió forintos levonásra az alperes a felek 2012. augusztus 3-i egyezségi megállapodása alapján volt jogosult, míg az ugyanezen megállapodásban vállalt alperesi költségterítés összege, eltérően a felperes által állított összeztől, csupán 1 millió forint lehetett, melynek érvényesítésére a megjelölt három hónapos időszak során részletekben volt felperesnek lehetősége. A bíróság hangsúlyozta, bár a felek póthatáridőben nem egyeztek meg, de a 2012. augusztusi jegyzőkönyv, valamint a szeptember 28-i megállapodás még egyértelműen azt mutatta, hogy ekkor még mindkét fél érdekében áll a projekt folytatása.

[61] A szakértői csoport kimutatására alapítottnak a bíróság arra is kitért, hogy az alperes a 9. számú teljesítési igazolás időszakában, annak csökkentése ellenére már túlfizetésben volt, így a felperes részéről a munkavégzés megtagadása nem volt jogszerű. Ez olyan felperesi szerződésszegésnek minősül, mely alapul szolgált a Ptk. 395. § (3) bekezdés szerinti alperesi elálláshoz. Alaposnak és bizonyítotttnak ítélte a törvényszék a Ptk. 395. § (4)

bekezdése alapján is az elállást. A megismételt eljárásban csatolt okirati bizonyítékok, levelezési anyag azt támasztotta alá, hogy a szerződéses időszakban az alperes több esetben is hibás teljesítést rótt fel felperesnek, és a 2012. novemberében folytatott szakértői szemlék is jelentős mértékben tártak fel hibás teljesítési elemeket. Ezek alapján az alperesi oldalon, a megrendelő részéről a hibás teljesítés veszélye előre látható volt. Az alperes a felperesi teljesítésre 15 napos póthatáridőt is szabott, mely eredménytelenül telt el, így a bíróság álláspontja szerint az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül a Ptk. 395. § (3) bekezdése, valamint (4) bekezdése alapján egyaránt megillette alperest az elállás joga, mely egyúttal a felperes kártérítési igényeinek jogalapját kizárja.

[62] A továbbiakban a bíróság a megállapított jogviszony megszűnési jogalapon vizsgálta a felek közötti lehetséges elszámolást. E körben elsődlegesen a széles körű tanúbizonyítás eredményét ismertette, majd a beszerzett szakértői véleményeket értékelte azok bizonyító ereje szempontjából. E tekintetben dr. szakértő 4 neve, valamint szakértő 5 neve igazságügyi szakértők véleményét aggályosnak ítélte, melynek okait külön részletezte. Ezzel szemben a B... Zrt. fényképekkel illusztrált, és a szerződés megszűnés időszakában végzett, helyszíni felmérésen alapuló szakvéleményét ítélkezése alapjául elfogadta, csakúgy, mint a szakértői csoport megismételt eljárásban készített szakvéleményét.

[63] Utóbbit részletesen ismertette az ítélet indokolása, külön szakágakként differenciálva az abban rögzített megállapításokat. Az elszámolást illetően a bíróság figyelembe vette, hogy a szakértők kitértek arra, a megrendelői levonások szakmai szempontból elfogadhatóak voltak, a megrendelőnek fennállt a joga, hogy a műszaki ellenőrök által korábban ellenőrzött mennyiségeket, összegeket utóbb módosítsa. A szakértők kitértek arra is, hogy a szerződéses határidő „felmondásának” felperes részéről nem volt elegendő indoka annak ellenére, hogy a projekt végig tervszolgáltatással kapcsolatos problémákkal küzdött. Egy egészségügyi létesítménynél jellemzően előfordul, hogy kivitelezés közben terv átalakítást kell végezni, ez önmagában nem teszi betarthatatlanná a teljesítési véghatáridőt. A bíróság ítélkezése alapjául vette szakértők által meghatározott készségi fokot a jogviszony-megszűnése időpontjára nézve.

[64] Az ítélet [176] bekezdése táblázatos formában, tételesen mutatja ki az eredeti szerződéshez, valamint a módosított szerződéshez igazodóan kikötött vállalkozói átalánydíjakat, ebből a %-os módon meghatározható teljesítési arány szerint járó vállalkozói díjrészt, valamint a pótmunkákhoz igazodóan számított vállalkozói díjat, továbbá felek megállapodása alapján megrendelő által vállalt 1 millió forint költségtérítés összeget. Rögzíti a javítási költségeket és további levonásként szerepelteti a kivitelező 3 millió forint összegű engedményét a 2012. augusztus 3-i megállapodás szerint. Mindezek összesítése nyomán, a tételeket egymással szembe állítva az ítélet 40 056 806 forint összegű felperesi túlfizetést mutatott ki a szerződés megszűnésének időpontjára nézve.

[65] A bíróság kitért továbbá arra is, hogy a szakértői csoport a javítási számlák műszaki tartalmát elemezte és azok realitását alátámasztotta. A bíróság mindezek alapján az aggálytalannak minősített és teljes körű műszaki felmérésen alapuló szakvéleményt fogadta el ítélkezése alapjául és az ítélet [176] bekezdésében levezetett elszámolás alapján megállapította, hogy az alperesi túlfizetésre figyelemmel a hátralékos vállalkozói díjigényt támasztó kereset alaptalan. A bíróság a továbbiakban kitért arra is, hogy az alperes másodlagosan előterjesztett beszámítási kifogásában érvényesített kötbérigény is nagyobb

részen megalapozott volt. A kötbérigény elszámolására azonban a beszámítási kifogás keretében nem volt mód, ugyanis a túlfizetés miatt már nem maradt olyan kereseti követelés, amellyel szemben a beszámítás elvégezhető lett volna.

[66] A bíróság külön indokolta a szakértő kirendeléssel kapcsolatos eljárását, hangsúlyozva, hogy a felek nem tudtak megállapodni a szakértő személyében, ezért a bíróság jogszerűen dönthetett arról, hogy a felek által megjelölt szakértők közül melyik szakkérdésben, milyen kompetenciával rendelkező szakértőt rendel ki. A tanúbizonyítással kapcsolatos alperesi kifogást sem találta megalapozottnak, hangsúlyozva, a tanúhoz intézendő kérdések sorrendjét, a tanúkihallgatás rendjét az ügyben eljáró bíró szabja meg.

[67] A perköltség megállapítás kapcsán a bíróság a per jelentős időtartamára és a sok tárgyalási napra, valamint az ügyvédi tevékenység munkaigényességére tekintettel az irányadó IM rendelet 4/A. § (5) bekezdés alapján a pertárgyérték 7,5%-os mértékében találta indokoltnak felemelt ügyvédi munkadíj megállapítását, melyhez hozzáadandók a részletes számítással kimutatott, alperes által előlegezett szakértői díjösszegek.

### **A felperes fellebbezése és az alperes fellebbezési ellenkérelme**

[68] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Felperes álláspontja szerint az ítélet jogilag és ténybelileg megalapozatlan, a tényállás-megállapítás részben téves, az abból levont ítéleti következtetés nem helytálló, különös tekintettel a tanú, valamint a szakértői bizonyításból levont jogkövetkeztetésekre. Felperes elsődlegesen az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében megadott iránymutatásokat kérte figyelembe venni. Hangsúlyozta, a perben anyagi jogi jogkérdésként eldöntendő volt, hogy az alperes elállása az őt törvénynél fogva megillető általános elállási jogon alapult vagy szerződésszegésre alapított elállást gyakorolt. Az elálláshoz vezető szerződési folyamatok kapcsán a felperes abból indult ki, hogy 2012. január 25-től nyilvánvalóvá vált, az alperes nem képes anyagi és szakmai okokból lépést tartani az ütemezéssel, ez indokolta a szerződéses határidő felmondását a felperes részéről. A felek közt ezt követően az együttműködés megtört, alperes a teljesítési igazolásokat felperes hátrányára módosította. Erre felperes példaként hozta fel a szanitercsomag elszámolásával kapcsolatos alperesi eljárást, valamint a követelt többletköltségek megtérítésének elmaradását.

[69] A 2012. augusztus 3-i megállapodást a bíróság tévesen értelmezte. A kivitelezés 2012. június 15-én az alperes mulasztásai miatt nem volt befejezhető, az alperes az általa okozott többletköltségek megfizetését vállalta is. A folyamatos munkavégzést az alperes akadályozta, ezt felperes jogosult szerződésszegésként kérte figyelembe venni. Hiányolta, hogy e kérdéskörre az elsőfokú ítélet nem tér ki, indokolás nélkül hagyta e tárgyú hivatkozásait.

[70] Kifogásolta a 9. számú teljesítési igazolással kapcsolatos jogvita elsőfokú ítéleti értékelését is. Kiindulópontként kérte figyelembe venni, ezen igazolás kapcsán az alperesi műszaki ellenőr által leigazolt összeget kívánta érvényesíteni, megalapozatlan többletigénye nem volt. Alperes szerződésszegő módon nem adta ki a teljesítési igazolást és amikor azt

utóbb mégis kibocsátotta, szakszerűtlen csökkentést alkalmazott. Sételmezte, hogy a korábbi esetekben is önkényesen, visszaélésszerűen, rendre történtek ilyen csökkentések. Az alperes eljárása a 9. számú teljesítési igazolás tekintetében jogosult közbenső szerződösszegést valósított meg. Alperes végül a csökkentett összegben kiszámlázott díjigényt sem fizette meg, együttműködési kötelezettségét megszegve járt el. Felperes a továbbiakban részletezte az álláspontja szerint indokolatlan alperesi levonásokat a 9. számú teljesítési igazolás kapcsán, valamint kitért a korábbi teljesítési igazolásokban eszközölt levonások kimutatására is.

[71] Hiányolta, hogy az igazságügyi szakértők közül a B... Zrt., valamint a szakértő 6 neve által vezetett szakértői csoport nem vizsgálta a műszaki ellenőri jelentéseket és a pénzügyi analízist. A teljesítési igazolások tárgykörében a felperesi indítvány ellenére a műszaki ellenőr, valamint a banki műszaki ellenőr tanúkénti meghallgatására nem került sor. Ennek alapos indokát az ítélet nem tartalmazza. A továbbiakban felperes tételesen sorolta fel azon indokokat, melyek álláspontja szerint nélkülözhetetlenné tették volna a tanúk meghallgatását.

Felperesi állítás szerint a kivitelezés szerződösszerűen, első osztályú minőségben, hiba- és hiánymentesen történt, ezt a teljesítési igazolások tanúsítják, és az említett tanúk is meg tudták volna erősíteni.

[72] Felperes külön sérelmezte a kivitelezést finanszírozó bank bírósági megkeresésének elmaradását. A bank ugyanis igazolni tudta volna, hogy több százmilliós alperesi hitelkeret lehívása csak abban az esetben lehetséges, ha a szakaszolt teljesítési szintekhez mérten a folyósított hitelrészleteknek megfeleltethető műszaki tartalom ténylegesen megvalósult.

[73] A továbbiakban felhívta a figyelmet arra, hogy 2012. augusztus hónapban a gépészeti munkák elkészültek, a készrejelentés megtörtént, az átadás-átvétel azonban az alperes távolmaradása miatt hiúsult meg. A tervező-művezető, valamint a gépész műszaki ellenőr ekkor közös bejárason csupán olyan hiányokat, hibákat állapítottak meg, amelyek a rendeltetésszerű működést nem akadályozták. A gépészeti munkákra a teljesítési igazolás ennek megfelelően 2012. szeptember 28-án kiadásra került. Ezzel a kivitelezési szakasszal kapcsolatban ellentétes tanúvallomások állnak rendelkezésre, a tanúk szembesítése elengedhetetlen lett volna. A felperes a teljesítési igazolás kiadását több alkalommal is építési naplóbejegyzésben követelte, ennek elmaradása közbenső alperesi szerződösszegést jelent, mely kizárja a felperes felelősségét a késedelembe eséssel kapcsolatban. Alperes ennek megfelelően a Ptk. 395. § (1) bekezdése szerint állhatott csak el az építési szerződésektől.

[74] A felek 2012. szeptember 28-i megállapodását az ezt követő levelezés figyelembevételével kellett volna vizsgálnia és értelmeznie a bíróságnak. Ennek során a felperesi képviselő kitért arra is, hogy az alperes felhasználható hitelkerete nem nyújt fedezetet a munkák folytatásához, valamint a visszaigazolt pótmunkák ellenértékére sem. Ilyen körülmények között a felperestől nem volt elvárható, hogy továbbra is előteljesítsen és a még hátralévő, jelentős értékű pótmunkákat előfinanszírozza.

[75] A felperes a továbbiakban a szakértői bizonyítás eredményét vette számba fellebbezésében. Felhívta a figyelmet, hogy alperes nem alapíthatta elállási nyilatkozatát a



B... Zrt. szakvéleményére, mivel az csak 2013. február hónapban készült el. Kitért továbbá arra, hogy a per első szakaszában eljáró három szakértő együttes meghallgatása jelentős szakmai véleményeltérést mutatott.

[76] A per második szakaszában történt szakértői kirendelés kapcsán felperes eljárási kifogást jelentett be, melynek részletes indokolását fellebbezésében is fenntartotta, általában hangsúlyozva, hogy a döntés egyoldalú és alperes irányában elfogult volt. A per két szakaszában beszerzett szakvélemények között jelentős ellentétek mutatkoztak, ezt a rövid szakértői válasz nem oldotta fel. Felperesi álláspont szerint ezért indokolt lett volna szakértői testület kirendelése felülvéleményezés céljából, ezt az ítéltábla végzése is így tartalmazta. Kitért arra is, ő indítványozott olyan szakértőt, aki kifejezetten beruházás bonyolításában jártas és műszaki ellenőri képesítéssel is rendelkezik. További hiányosság, hogy orvostechnológiai képzettséggel rendelkező szakértő bevonására sem került sor. A szakértői testület kirendelése iránti indítványát a fellebbezésében fenntartotta.

[77] A megismételt eljárásban beszerzett szakvéleménnyel kapcsolatban ismertette a kirendelő végzés főbb pontjait és az igazságügyi szakértőkről szóló törvény azon rendelkezését, mely a szakértő feladatát írja körül. Mindezek tükrében állította, hogy a szakértői csoport nem tudott eleget tenni a törvényben előírt, illetve a kirendelésben meghatározott feladatoknak. A továbbiakban részletezte a szakvélemény – álláspontja szerint fennálló – hibáit, hiányosságait, peranyag ellenességét és elfogultsági kérdésekre is kitért. E körben külön kiemelte a 116 termódóssítással kapcsolatban vállalt kirendelési feladatok elvégzésének elmaradását. Sérrelmezte, hogy az általa átadott dokumentációt a szakértők figyelmen kívül hagyták, ez kiténik a szakvélemény kiegészítés tárgyú irat 5. oldalán található táblázatból. Ez a hiányosság valamennyi elszámolási elemet érinti, a szakvélemény ezért alkalmatlan az elszámolás lefolytatásához.

[78] A szakvéleményt értékelő elsőfokú ítéleti indokolást elfogadhatatlannak tekintette a felperes, lévén, hogy a szakértők munkájuk könnyítése érdekében „tabula rasa” helyzetet teremtettek. Hangsúlyozta, a 10. teljesítési szakasz feldolgozható az építési naplóbejegyzések alapján.

[79] Hiányolta, hogy a kétszintes lakás 2. szintjével kapcsolatos teljesítést a szakértők figyelmen kívül hagyták, jöllehet azt fénykép-dokumentáció alátámasztja. Ott több millió forint értékű beépült műszaki tartalom valósult meg.

[80] Felperes a szakértők által 2012. november 14-i időpontra %-osan megállapított készültségi arányt is vitatta. Állította, hogy az a kivitelezési állapothoz nem igazodó, valótlán érték, mert az utolsó munkával töltött napon a 10 teljesítési egységre osztott kivitelezés 9,5 teljesítési egységét már megvalósította. Kizárólag a kivitelezés külső körleti részeinél volt már csak hátralékos munka. Ezt a korábban eljáró szakértők helyesen 90%-os készültségi szinten értékelték. A kivitelezés lehetséges befejezése előtt 2 héttel nem merülhetett fel, hogy még 40%-nyi arányú munkavégzés hátra van. A szakértők összekeverték az átalánydíjas szerződésben végzett munkák arányosítását és a pótmunkák tételes elszámolását. A számítások így szakértői tévedéseken alapulnak, azok nem vehetők figyelembe az elszámolás során.

[81] Felperes külön sérelmezte, hogy a több mint 11 millió forintot kitevő garanciális levonások összegét is magukban foglalják a számlák és ezt a szakértők az elszámolásnál nem vették figyelembe, úgy tekintették, hogy ez is kifizetésre került a részére.

[82] A felperes cáfolta, hogy az ELMÜ betáp ügyintézése az ő feladata lett volna, ugyanakkor a mérőhely kialakításához az általa vállalt pótmunkákat határidőben teljesítette. Ez tehát nem képezte a munkák folytatásának akadályát. Ezt az építési naplók fellebbezésben szám szerint megjelölt pontjai rögzítették. A felperes valótlan, peranyag-ellenes szakértői megállapításnak minősítette a gyengeáramú tervek kivitelezésével kapcsolatos szakértői megállapításokat is. Ennek megvalósítási folyamatát részletesen ismertette, hangsúlyozva, hogy részéről szerződésszegés nem történt, a kivitelezés elhúzóására alperesnek felróható okból került sor. A továbbiakban kiemelte, a jogviszony megszűnését követően végzett munkákkal kapcsolatos tanúbizonyítás nem szolgáltatott hitelt érdemlő peradatokat a tényállás alapjául, a munkák befejezésében részt vett személyektől elfogulatlan, befolyásmentes tanúvallomás nem volt várható, abban voltak érdekeltek, hogy a befejezetlenül hagyott munka minőségét hamis színben tüntessék fel. Hiányolta, hogy a szakértői csoport, a B... Zrt., a tanúk, valamint a saját fényképeit nem hasonlították össze, ilyen módon nem elemezték azokat. A szerződés megszűnéskori állapotok rekonstruálása alperesnek felróható okból nem lehetséges, mivel nem volt hajlandó helyiséglistas átadás-átvétel végrehajtására.

[83] A felperes a továbbiakban részletezte, hogy az épület-gépészeti szakértő megállapításai a központi fűtést, légtechnikai rendszert illetően szerinte miért nem helytállóak. Hangsúlyozta, nem vonult, hanem az alperes anélkül, hogy a helyiségek átadás-átvételre sor kerülhetett volna, biztonsági embereivel kikényszerítette őt az ingatlanból, a szükséges dokumentumok átadására nem adott lehetőséget.

[84] Tételesen cáfolta a szakvélemény által megállapított egyes hibás teljesítési elemek fennálltát. Hangsúlyozottan kifogásolta a szakértői hibafeltárás módszerét. Az alperes által állított, utóbb végzett javítások igazolására a csatolt számlák nem alkalmasak. A javítási számlákat egyenként kiértékelve összegzésként hangsúlyozta, az ítélet a szakvéleményben felvetett valótlanságok kritikátlan elfogadásával született, a döntés ezért megalapozatlan. Kitért a javítási számlák és az értéksökkenés meghatározásának, valamint a hibás teljesítés kérdésére; álláspontja szerint ezek nem adhattak okot az elállásra.

[85] Végezetül vitatta az elsőfokú bíróság által az alperes javára megállapított perköltség összegét: egyfelől a pertárgyérték vonatkozásában nem fogadta alapul a módosított magasabb, de a per során elutasított kereseti követelés mértékét, másrészt az ügyvédi munkadíj jogszabály szerint megállapítható 5%-os mértékű összegénél magasabb munkadíjat indokolatlannak tartotta.

[86] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kérte továbbá a felperes másodfokú eljárási költségben való marasztalását. Kiemelte, a felperes valójában a teljesítés folytatásának vállalását követően azt ténylegesen rögtön meg is tagadta, mégpedig jogellenesen, mivel olyan követeléseket támasztott, amelyeket sem a felek szerződése, sem jogszabály nem ír elő. A felperest a saját érdekkörébe tartozó körülményeken kívül más nem akadályozta a teljesítésben. Hangsúlyozta, ő

folyamatosan fizetőképessé volt és eleget tett a fizetési kötelezettségeinek. A felperes által egyoldalúan közölt nyilatkozatok nem vonhatók a felek megállapodása körébe.

[87] A továbbiakban részletezte a felperes egyoldalú szerződésértelmezéseit, illetve olyan követeléseit, melyek nem a felek közös megállapodásán alapultak. Részletesen ismertetette a 9. számú teljesítési igazolás vonatkozásában a bizonyítékokkal alátámasztott, álláspontja szerint helytálló tényállást. Ez alapján a közbenső szerződösszegése nem állhatott fenn, ugyanakkor a felperesi vállalkozó részéről a munkavégzés folytatásának megtagadása nem volt jogszerű. Kitért arra is, a nem megfelelő pénzügyi-finanszírozási helyzet esetén a felperesnek nem teljesítés-megtagadási joga, hanem azonnali felmondási lehetősége lett volna, ezzel azonban nem élt. Emellett a megfelelő fedezetet alátámasztja, hogy az építmény kijavítása, illetve kivitelezésének befejezése 1 éven belül megtörténhetett. A felperes által előadott további okok sem alapoZHatták volna meg a teljesítés folytatásának megtagadását. Ezt felperes jogszabályi hivatkozással nem is tudta alátámasztani. Az alperes a továbbiakban ismertetette a teljesítési igazolások elkészítésének szerinte helyesen elvégzett menetét, a műszaki ellenőrök és az alperesi ügyvezető ezzel kapcsolatos eljárását.

[88] A felperesi részkövetelések esetében alperes azt is észlelte, hogy a felperes esetenként, korábban már érvényesített igényt akart újra érvényesíteni az elszámolás során, ezeket az alperesi ügyvezető jogosult volt levonni, mivel ő tudta beazonosítani a korábbi elszámolások összevetésével ezeket a követeléseket.

[89] Az alperes cáfolta az épületgépészet műszaki átadás-átvételével kapcsolatos felperesi állításokat. Külön kitért arra, hogy „részleges” készrejelentés fogalmilag és műszakilag értelmezhetetlen, eredményes műszaki átadás-átvételi eljárás egyébként még részben sem történt. A jogosulti késedelemre vonatkozó felperesi hivatkozásoknak ellentmondó tényállási elemek felsorolása nyomán aláhúzte, még a jogosulti késedelem fennállta sem mentené ki a teljesítés jogos ok nélküli megtagadását és nem érinti a hibás teljesítés veszélye miatti elállás jogszerűségét. Kiemelte, a felperes a teljesítést már 2012. augusztusától kezdődően megtagadta, érdemi munkavégzésre nem került sor, az elszámolási vitára hivatkozás nem lehet valós.

[90] A hibás teljesítés körében megjegyezte, 2012. augusztusában és szeptemberében több hibalista készült és több alkalommal felhívást intézett a felpereshez a hibák kijavítása iránt, erre azonban nem került sor. Ezt utóbb bizonyította a B... Zrt. állapotfelvétele is. E hibákat, hiányosságokat már a helyszíni szemlén tapasztalni lehetett, így nem volt szükség a B... Zrt. szakértői véleményének bevárására az elálláshoz.

[91] A szakértő kirendelés körülményeit illetően azt hangsúlyozta, hogy szakértő 6 neve szakértő kirendelésével a felperes is egyetértett, 2021. szeptember 6-i beadványában kifejezetten öt javasolta. A 116 tervmódosítás tárgyában tett fellebbezési előadásokat iratellenesnek minősítette, míg a lakással kapcsolatos készültségi szintet illetően jelezte, a felperes korábbi nyilatkozatához képest önellentmondásba került. A lakás emelt szerkezetkész állapota nem feleltethető meg a szerződésben vállalt kulcsrakész kivitelezésnek.

[92] Az alperes a továbbiakban a perbeli adatok alapján tényszerűen megállapítható elszámolást vezette le, megjegyezve, hogy a szakértők a garanciális visszatartás összegét nem

tekintették kifizetettnek, ez a per során tisztázásra került. Kétségbe vonta az elektromos betáp-beállítás kivitelezésével kapcsolatos felperesi nyilatkozatok helytállóságát is, felhívva a figyelmet az erre vonatkozó fellebbezési nyilatkozatok ellentmondásaira, és így kérte értékelni a gyengeáramú kivitelezéssel kapcsolatos felperesi nyilatkozatokat is.

[93] Vitatta emellett az ingatlan birtokbavételének körülményeivel kapcsolatos felperesi előadást is, és nem találta elfogadhatónak a szakértő személyét támadó fellebbezési megnyilatkozásokat sem. Álláspontja szerint a szakértők nagyon alaposan végeztek el egy nagyon nehéz szakértői feladatot, a szakvélemény nem hiányos, homályos, a feltett kérdésekre választ adott, új szakértő kirendelése szükségtelen, erre a Pp. sem ad lehetőséget. Kérte az elsőfokú perköltség összegének elfogadását az ügy bonyolultságára és időbeli elhúzódására figyelemmel, mely jelentős munkaterhet rótt a jogi képviselőjére.

[94] A felperes írásban észrevételeket tett az alperes fellebbezési ellenkérelmére, melyben részletekbe menően továbbra is vitatta az alperesi álláspont helytállóságát, és lényegét tekintve mindenben megerősítette fellebbezési nyilatkozatait.

#### **Az ítéltábla döntésének indokai**

[95] A fellebbezés nem alapos.

[96] A felperes a Pp. 252. § (3) bekezdésére utalással a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítését indítványozva kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését. Állítása szerint a megismételt elsőfokú eljárásban lefolytatott tanú- és szakértői bizonyítás téves, hiányos, a megismerhető tényekkel, peradatokkal ellentétes és ellentmondásos, mely kijavítására, feloldására nem került sor és ez a másodfokú eljárásban sem lehetséges. Elengedhetetlennek tartotta a megismételt eljárásban beszerzett szakvélemény testületi felülvéleményezését.

[97] A peres felek között nem vitatottan három szerződésbe foglaltan építési vállalkozási jogviszony jött létre, az alperes, mint megrendelő által átadott tervdokumentáció alapján az alperesi ingatlan jelentős építészeti átalakítását végezte a kivitelező felperes.

[98] A jelen perben alkalmazandó Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (rPtk.) 402. § (1) bekezdés értelmében építési szerződés alapján a vállalkozó építési szerelési munka elvégzésére, a megrendelő pedig annak átvételére és díj fizetésére köteles. A rPtk. 403. § (1) bekezdése szerint, ha a szolgáltatás természetéből más nem következik, a szolgáltatás oszthatatlan.

[99] A perbeli esetben ugyan három, alakilag elkülönült szerződést kötöttek a felek, azonban mindhárom szerződésre egységes átalánydíjat határoztak meg az elfogadott vállalkozói költségvetés alapján, illetve a szerződések teljesítési határideje is azonos volt: 2012. június 15. napja. A felek között ezért egységes jogviszonynak tekintendők a vállalkozási szerződések, amelyek külön-külön maguk is visszautaltak arra, hogy azokat egységesen kell kezelni (I. és II. szerződés 21. pontja, III. szerződés 1.4. pontja). Az

előbbiekből következik az is, hogy az alperes elállása folytán megszűnt jogviszonyt egységes elszámolás keretében kell rendezni a felek között.

[100] A felperesi vállalkozó a szerződésben megjelölt határidőre nem fejezte be a kivitelezést, utóbb lezárta a munkaterületet, 2012. augusztus 18-tól felfüggesztette a munkavégzést, végül az alperesi megrendelő bejelentette az elállását a szerződéstől. A töretlen bírói gyakorlat szerint ilyen esetben a meghiúsult vállalkozási szerződés alapján a befejezetlen, félbemaradt építmény után járó ellenszolgáltatás vállalkozói díj, anyagköltség-térítés stb., valamint a megrendelői követelések (hibás teljesítésből eredő szavatossági igények, szerződésbiztosítékból eredő igény, pl. kötbér) egymással való szembeállításával kell a felek közötti elszámolást lefolytatni. Az alperes elállásának hatályos közlését és a szerződés ezáltal megszűnését a felperes nem vonta kétségbe, a felek között a perben az elállás jogi tartalmának a megítélését illetően volt vita. Az előbbiek folytán tényszerűen megállapítható, hogy a felek közötti jogviszony az alperesi elállás 2012. november 14-i hatályos írásbeli közlésével megszűnt [rPtk. 320. § (1) bekezdés].

[101] A perbeli jogvita elbírálásának alapvető kérdése annak eldöntése volt, hogy pontosan mi volt az elállás jogi alapja, azaz mi adott az elállásra okot az alperesnek, a rPtk. mely jogszabályi rendelkezése alapozta meg a szerződés megszüntetését. Az alperes írásbeli elállásában (8.G.21.026/2014. számú peres irat, a keresetlevél F/3. számú melléklete) a teljesítés jogos ok nélkül történő megtagadásában (rPtk. 313. §, 300. §) a felperes kötelezett kisédelmében (rPtk. 298. §, 300. §), a hibás teljesítés veszélyében [rPtk. 395. § (4) bekezdés], valamint a szerződés teljesítése elmaradásának nyilvánvaló veszélyében [rPtk. 395. § (3) bekezdés] jelölte meg elállása jogi indokait. Lényeges, hogy az előbbi jogcímenen történt elállás esetében a felperes kártalanítási, kártérítési igényt nem érvényesíthet, sőt az alperest illetik meg az igényérvényesítéssel kapcsolatos jogok a vállalkozói szerződésszegéssel összefüggésben.

[102] A felperes az alperes hivatkozását nem fogadta el, úgy értelmezte az elállást, hogy arra a rPtk. 395. § (1) bekezdése szerinti, a megrendelőt törvénynél fogva megillető, indokolási kötelezettség nélküli általános elállási jog gyakorlásával került sor. Ilyen esetben a vállalkozó kártalanításra jogosult, a felperes erre hivatkozással keresetében a még hátralékos vállalkozási díjigénye mellett további, két tételben megjelölt kárigényét is előterjesztette.

[103] Az alperes által gyakorolt elállás jogi tartalmának meghatározása a felek közti elszámolásra lényeges kihatással van, mert eldönti a felperesi kárigény jogalapjának fennálltát, illetve az alperes által beszámítás útján érvényesíteni kívánt kötbérigények megalapozottságát.

[104] Elöljáróban kiemeli az ítéltábla, hogy a rPp. 3. § (2) bekezdése értelmében a bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat azonban nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe. A bíróság tehát a kereseti tényállásban előadottakhoz, valamint a kereset tárgyához általában kötve van, a kereseti kérelemhez kötöttség azonban nem jelenti azt, hogy a fél által megjelölt jogcímhez is kötve lenne. A bíróság a fél kérelmének helyt adhat akkor is, ha a fél által előadott tények a kérelmet más jogcímen alapozzák meg

(BDT2013. 2866). Ugyanez igaz a védekezésként előadott alperesi jogi érvek, hivatkozások megítélésére is.

[105] A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) GK 16. számú állásfoglalása értelmében a rPtk. rendelkezései közül a rPtk. 395. § (1) bekezdése a szükségleti oldalt megjelenítő megrendelő számára biztosítja a szerződés egyoldalú, indokolás nélküli megszüntetésének a lehetőségét. A megrendelő ezt az általános elállási jogát mindaddig gyakorolhatja, amíg a szolgáltatás átadás-átvétele nem történik meg. A perbeli esetben nem vitatott, hogy a felperes vállalkozó a teljesítést nem fejezte be, a kivitelezés folyamatban volt, azaz a megrendelő elállási jogát ezen a jogcímen is gyakorolhatta volna.

[106] A megismételt eljárásban hozott ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes nem a rPtk. 395. § (1) bekezdése, hanem a (3) és (4) bekezdésére hivatkozással – jogszerűen – állt el a vállalkozási szerződéstől. Az elsőfokú bíróság álláspontja e tekintetben az alábbiakban kifejtett okokból kiigazításra szorul.

[107] A rPtk. 395. § (3) bekezdése szerint, ha a megrendelő a szerződéstől azért áll el, mert *a teljesítési határidő lejárt előtt* nyilvánvalóvá vált, hogy a vállalkozó a munkát csak olyan számottevő késéssel tudja elvégezni, hogy a teljesítés miatt a megrendelőnek már nem áll érdekében, a megrendelő a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint kártérítést követelhet.

[108] A rPtk. 395. § (4) bekezdése szerint, ha a munka végzése során a körülmények arra engednének következtetést, hogy a teljesítés hibás lesz, a megrendelő *a fogyatékoság kiküszöbölésére tűzött megfelelő határidő sikertelen eltelte után* gyakorolhatja a hibás teljesítésből eredő jogokat.

[109] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen tért ki arra, hogy a felek 2012. augusztus 3-án és szeptember 28-án kötött megállapodásából az következik, hogy az alperes a felperes kése delme ellenére továbbra sem kívánt ekkor még elállni a vállalkozási szerződéstől, érdekmúlása ebben az időszakban még nem következett be. A megismételt eljárásban tisztázódott lényeges tényállási elem, hogy a szerződés szerinti teljesítési határidő (2012. június 15.) lejártát követően a felek sem szóban, sem írásbeli megállapodásaikban nem határoztak meg újabb teljesítési határidőt, szerződésmódosításra e tekintetben nem került sor, azaz a teljesítési határidő 2012. június 15. napján letelt, ezt követően a felperes folyamatosan objektív késedelemben volt. Az ítéltábla nem tekinti közös akaratú határidő-módosításnak az alperesi felszólításokat a munka azonnali folytatására a 2012. szeptember 19-én, szeptember 22-én és szeptember 28-án kelt levélben, valamint a 2012. október 24-én, illetve október 30-i felszólításban megjelölt 15 napos határidőt sem, mivel ezek nem közös megegyezés útján, hanem alperes által egyoldalúan kerültek kijelölésre. A teljesítési határidő 2012. június 15-én letelt, annak meghosszabbítására szerződésmódosítás nem jött létre a felek között, ezért az alperes a rPtk. 395. § (3) bekezdésére hivatkozással a határidő lejárt után már nem állhatott el a vállalkozási szerződéstől, tekintve, hogy e jogszabályhely a határidő lejárt előtti elállás esetére vonatkozó feltételeket szabályozza.

[110] A rPtk. 395. § (4) bekezdés szerinti elállás gyakorlásának feltétele, hogy a megrendelő kifejezetten a hibás teljesítésből adódó fogyatékoság kiküszöbölésére tűzzön ki

megfelelő határidőt, amelynek sikertelenül kell eltelnie. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ilyen határidő tűzésére az alperes részéről nem került sor. Az előbbieken már említett, 2012. október 24-én kelt felszólítás nem a hibás teljesítés folytán keletkezett fogyatékoságok kiküszöbölésére határozott meg 15 napos teljesítési határidőt a felperes részére, hanem kizárólag a munkák befejezését célozta. A rPtk. 395. § (4) bekezdése szerinti határidő tűzésére az alperes részéről tehát nem került sor, ezért erre a jogszabályhelyre hivatkozással, ezen a jogcímen sem gyakorolhatott az alperes elállási jogot.

[111] Az ítéltáblát a jelen perben alkalmazandó, fentebb ismertetett eljárási jogszabályokra figyelemmel azonban nem köti az elállás alapjaként az ellenkérelemben megjelölt előbbi két jogcím, ezért nem volt akadálya az alperesi nyilatkozat 3. oldalán elsőként szereplő hivatkozás vizsgálatának.

[112] Ez az elállási nyilatkozat a teljesítés jogos ok nélküli megtagadására alapította a szerződés megszüntetést, idézte a Ptk. idevágó rendelkezéseit, melyek értelmében, ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés jogkövetkezményének alkalmazása között (rPtk. 313. §). A kötelezeti késedelemre vonatkozó szabályok szerint a jogosult függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e, követelheti a teljesítést vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől. Az érdekmúlás nem szorul külön bizonyításra, ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott és az is eredménytelenül telt el [rPtk. 300. § (1), (2) bekezdés].

[113] A felperes perbeli álláspontja szerint rajta kívül álló, menthető okból esett késedelembe, tekintve, hogy már 2012. január 12-én akadályközléssel élt a jelentős számú alperesi tervmódosításokra és tervszolgáltatási kötelezettség elmulasztására hivatkozva. Másodsorban a teljesítés folytatásának megtagadását az tette részéről indokoltá, hogy az alperes szerződésszegő módon a 9. számú teljesítési igazolásban megjelölt tételeket egyoldalúan módosította, a felperes által jogszerűen követelnél kisebb összegben lett volna csak hajlandó kiegyenlíteni ezt a teljesítési szakaszt. Harmadrészt arra hivatkozott a felperes, hogy a 2012. szeptember 30-i elektronikus levelében – banki információ alapján – már kimutatta, az alperes felhasználható hitelkerete nem nyújtott fedezetet a szerződésből még várhatóan keletkező megrendelői kötelezettségekre, illetve a már megrendelt és visszaigazoltan elvégzett pótmunkák ellenértékére. Felhívás ellenére az alperes nem volt hajlandó elfogadható pénzügyi megoldásra (ügynöki letétből teljesítés, zárolt számláról történő fizetés). Mindezekre figyelemmel a felperes álláspontja szerint megállapítható az alperes „közbenső szerződésszegése”, azaz a rPtk. 302. § b) pontja szerinti jogosulti késedelem, mely kizárja a kötelezeti késedelembe esést.

[114] A megismételt eljárásban lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként a szakértők megállapították, hogy a kivitelezés ideje alatti tervmódosítások, pótmunkamegrendelések közül az alperesi érdekkörbe mindössze hat tétel volt sorolható (84. számú szakértői vélemény 36. oldal 1. bekezdés), és a szakértői vélemény 63. oldalán a 6.22. kérdésre adott válaszban arra is kitértek, hogy a szerződéses határidő felperesi felmondásának (póthatáridő szabási igényének) ez nem volt elegendő indoka. Műszaki szakértői szempontból megvizsgálva a szakértők megalapozottnak találták az alperes arra történő hivatkozását, hogy olyan tervmódosítás, valamint más műszaki körülmény nem merült fel, ami a 2012. június 15-i szerződéses határidő meghosszabbítását indokolta volna.

[115] Itt hangsúlyozza az ítéltábla, hogy valamennyi szerződés 2.2. pontjában felperes ún. tervteljességi nyilatkozatot tett. Ez azt jelenti, hogy a felperes az alperes által biztosított tervanyagot teljeskörűnek, kivitelezésre mindenben alkalmasnak fogadta el. Ebből következően a szerződéskötéskor rendelkezésre állt tervdokumentáció esetleges hiányossága, kiegészítésre szorulása nem szolgálhat kimentési okként, az emiatt bekövetkezett többlet időráfordítás felperes terhére esik. Lényeges, hogy a szakvélemény külön kitér arra, a valóban jelentős mennyiségű, felperes által tervmódosításnak tekintett pótlások valójában részlettervezések, adatszolgáltatások voltak, tehát a tervdokumentáció kiegészítését, kiigazítását, pontosítását szolgálták. Ezek nem alperes pótmegrendeléseinek alapultak, hanem az említett okból a felperes által elvégzendő tervpótlások, kiegészítések voltak. Az ezek beszerzésével kapcsolatos idővesztés a tervteljességi nyilatkozat folytán alperes terhére esik, az nem tekinthető kimentési oknak. A felperes 2012. június 15-i határidő-módosításra irányuló akadályközlését a szakvélemény szakmai szempontból sem találta megalapozottnak, ezért a felróható késedelembe esés a szerződésben kikötött határidő elteltével beállt.

[116] A felperes 9. számú teljesítésigazolással kapcsolatos álláspontja sem alapos. Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt, – az alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak helyesen hivatkozott – a vállalkozási szerződések 3.8. pontjára, amely szerint a teljesítésigazolás akkor tekinthető véglegesen elfogadottnak, ha azt a műszaki ellenőrök és a megrendelő közösen kiállítják, aláírják, majd a bank műszaki szakértője felülvizsgálja. Az előbbiek folytán tehát az alperes, mint a megrendelő törvényes képviselője jogszerűen élt a teljesítésigazolás kapcsán a felperes által igényelt tételek vonatkozásában az összeg felülbírálatának jogával, ennek kapcsán egyes követelési tételek mellőzéséről, kihúzásáról jogszerűen dönthetett. Ezt külön szerződési szabályozás hiányában a rPtk. 394. § (1) bekezdés ellenőrzési jogkört biztosító szabálya is lehetővé teszi a megrendelő számára. Emellett a megismételt eljárásban személy 4 neve tanúmeghallgatása során (2.G.21.621/2018/31. számú jegyzőkönyv 8-9. oldal) elismerte, hogy a személy 1 neve tanúnak címzett 2012. szeptember 17. napján kelt e-mailjében már csak 21,5 millió forint nettó összegről kérte az alperest a 9. számú teljesítési igazolás kiállítására, ezzel a felperes is elfogadta, hogy az eredetileg megjelölt, mintegy 37 millió forintos követelése nem megalapozott. Az ítéltábla szükségesnek találja annak megemlítését is e körben, hogy a szakértői vélemény rávilágított arra, az alperesi ügyvezető korábbi teljesítési igazolás kollaudációi szakmailag megalapozottak voltak. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében életszerű magyarázatát adta annak, hogy az ügyvezető a műszaki ellenőr által már elfogadott teljesítéseket milyen más szempontokból tudta felülvizsgálni, tekintve, hogy korábban előfordult olyan eset, hogy a felperes átalánydíjas teljesítés körébe tartozó munkatételeket pótmunkaként kívánt külön elszámolni, vagy egy korábbi teljesítési igazolás körébe tartozó munkatételt kívánt újabb teljesítésként még egyszer elszámolni. Ezek ellenőrzése a projekt teljes dokumentációjával rendelkező ügyvezető számára volt lehetséges. Megjegyzendő, hogy a peradatok azt mutatják, a felek közötti bizalmatlanságot előidéző, az együttműködést megbontó elszámolási viták keletkezését ez okból nagyobb súllyal a felperesi magatartás váltotta ki. Az előbbiekre figyelemmel a 9. számú teljesítésigazolás nem megfelelő összegben történt kiállítására alapított felperesi teljesítés-megtagadási indok nem fogadható el. Egy díjrészlettel kapcsolatos elszámolási vita önmagában egyébként sem adhat alapot a vállalkozó számára a teljesítés folytatásának teljes leállítására.

[117] Ugyancsak nem tekinti jogszerű teljesítés megtagadási indoknak az ítéltábla azt a felperesi hivatkozást, hogy banki információk szerint az alperes nem rendelkezett a



befejezéshez szükséges teljes fedezeti összeggel 2012. szeptember végén. Tekintettel kell lenni ugyanis arra, hogy a munka ekkor még nem került befejezésre, így nem volt akadálya annak, hogy ha valóban fennállt volna a forráshiány az alperesi oldalon, úgy ennek a fedezetét a munka befejezéséig alperes előteremtse. Ettől függetlenül a szakértői bizonyítás feltárta azt is, hogy a ténylegesen elvégzett munkák ellenértékéhez igazodó nagyságrendű fedezet valójában rendelkezésre állt ekkor, a felperes ezt meghaladó követeléseit nem voltak megalapozottak. Ezen okból sem volt jogszerű a felperes teljesítés megtagadása. Megjegyzendő, az alperes tőke-ellátottságát az is alátámasztja, hogy az elállást követően más vállalkozóval folytatni tudta a munkálatokat, melyeket 1 éven belül be is fejeztek.

[118] A rPtk. 298. § a) pontja értelmében, a kötelezett késedelembe esik, ha a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési határidő eredménytelenül eltelt.

[119] A rPtk. 300. § (1) bekezdése értelmében a jogosult – függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e – követelheti a teljesítést vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől.

[120] A felperes késedelembe esését követően a póthatáridőt szabó alperesi felszólítások ellenére sem folytatta a kivitelezést, ezzel az utaló magatartással a teljesítést jogos ok nélkül tagadta meg (rPtk. 313. §). Ebben a helyzetben az alperes választása szerint a késedelem jogkövetkezményét érvényesítve a rPtk. 300. §-ára hivatkozással jogszerűen állhatott el a szerződéstől (korábban hivatkozott F/3. számú melléklet 3. oldal).

[121] Az előbbiekre figyelemmel tehát nem állapítható meg a perben, hogy az alperes a rPtk. 395. § (1) bekezdése szerinti általános elállási jogával kívánt volna élni a 2012. november 14-én közölt nyilatkozattal, ellenkezőleg, a felperes jogszerűtlen teljesítés megtagadására figyelemmel az rPtk. 313. § folytán alkalmazható 300. §-ra alapított módon állt el a szerződéstől. Az előbbiektől folytán a felperes csupán az addig teljesített szolgáltatások elszámolására tarthatott igényt, egyéb kártalanítást az alperessel szemben nem érvényesíthetett.

[122] Az ítéltábla a Gf.III.30.109/2018/7. számú hatályon kívül helyező végzésében kijelölte, hogy a vállalkozási szerződés megszegésére alapított megrendelői elállás esetén mi az alapja és melyek a keretei, módja az elszámolásnak. Az elállás főszabály szerint a szerződést, annak megkötése időpontjára visszamenőlegesen bontja fel, ezért az eredeti állapotot lehetőség szerint természetben kell visszaállítani. Az eredeti állapot helyreállítás lehetőségének hiányában azonban – a szolgáltatás jelen esetbeli irreverzibilitása miatt –, a szerződés elállással történő megszüntetése csak a jövőre nézve lehetséges, a kölcsönösen teljesített szolgáltatásokkal el kell számolni [Ptk. 395. § (2) bekezdés]. Az alperesi elállás tehát a jogviszony jövőre nézve történő megszüntetéseként értelmezhető [Ptk. 395. § (2) bekezdés, első fordulat].

[123] A kifejtett alapvetésből következően ebben az esetben is jár a már elvégzett munkáért ellenszolgáltatás. A perbeli átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén ezt a befejezetlen építményért járó ellenszolgáltatást a szerződésben elvállalt teljes műszaki tartalom és a ténylegesen elért műszaki készségi fok egymáshoz viszonyított arányának

meghatározásával és ennek a szerződésben kikötött átalánydíjra vetítésével kellett kiszámítani. Szakértői bizonyítás útján kellett meghatározni, hogy a kivitelező a munkavégzés megszakításának időpontjáig a vállalt munkaeredmény hány %-os készültségi fokát valósította meg, és az így meghatározott arányt kellett az átalánydíjra vetíteni.

[124] Az előbbieket mellett külön el kellett végezni a pótmunkák elszámolását is. A pótmunkák a megrendelő által a szerződés megkötése után pótlólag elrendelt olyan munkatételek, amelyek rendszerint tervmódosítás formájában jelennek meg. A perbeli szerződésben a felek ezt a megrendelő részéről kezdeményezett műszaki tartalmi változásként határozták meg, elszámolását pedig a felperesi költségvetés egységein tételes, utólagos módon írták elő.

[125] A hatályon kívül helyező végzés időpontjában a perbeli iratokból még nem volt megállapítható, hogy jogszerűen történt-e meg a felperes részéről a munkavégzés folytatásának megtagadása, a tényállás további felderítése érdekében az ítéltábla elengedhetetlennek találta a megállapodást kötő felek, illetve a póthatáridőt szabó alperesi ügyvezető személyes tanúkénti meghallgatását a nyilatkozat pontos tartalmának felderítése, illetőleg az elállás jogalapjáról való helyes döntés érdekében. A megismételt eljárásban becsatolt okirati bizonyítékok és a lefolytatott tanúbizonyítás eredményeként helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes jogszerűen állt el a szerződéstől és erre figyelemmel rendelte el az elszámoláshoz elengedhetetlen újabb szakértői bizonyítást az ügyben.

[126] A hatályon kívül helyező végzésben az ítéltábla értékelte az azt megelőző elsőfokú eljárásban született szakértői véleményeket, így a B... Zrt. szakértő 2012. novemberében elvégzett helyszíni vizsgálata, állapotfelmérése alapján készült szakvéleményét, a perben kirendelt szakértő 5 neve szakértő szakvéleményét, aki a 2016-os állapotokat tárta fel, továbbá a felperes kezdeményezésére közjegyzői eljárásban – kizárólag felperesi dokumentáció alapján, helyszíni szemle tartása nélkül – készített dr. szakértő 4 neve igazságügyi szakértő szakvéleményét. A felperes a megismételt eljárásban és a fellebbezésében tévesen értelmezi a hatályon kívül helyező végzés 16. oldalának 1. bekezdésében tett azon kifejezést, hogy az elsőfokú bíróságnak „egyenrangú bizonyítékként” kellett volna figyelembe vennie a B... Zrt. szakvéleményét a perben kirendelt szakértő 5 neve szakértői véleményével, valamint dr. szakértő 4 neve szakvéleményével. Az előbbi meghatározással ugyanis az ítéltábla arra kívánt rávilágítani, hogy a perben az előbbi szakvélemények azonos rangú bizonyítékok, valamennyi hatósági kirendelés alapján készült igazságügyi szakértői vélemény, és egyformán figyelembe vehetők, amennyiben azok aggálytalanok, ellentmondásmentesek vagy más egyéb hibában nem szenvednek. Az ítéltábla ugyanakkor a hatályon kívül helyező végzésében rámutatott arra is, hogy a B... Zrt. szakvéleménye mellett a másik két szakvélemény miért nem rendelkezik megfelelő bizonyító erővel. Az ott kifejtett érveket az ítéltábla továbbra is fenntartja, ezekből következően kizárólag a B... Zrt. időszerű állapotfelmérésén alapuló szakvéleménye szolgálhatott alapul a további szakértői bizonyításhoz.

[127] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban az ítéltábla iránymutatása szerint újabb szakértőt rendelt ki, aki másik két szakértő bevonására kapott engedélyt. A kirendelés értékelése körében hangsúlyozandó, az ítéltábla vagylagosan határozta meg, hogy szakértői csoport vagy szakértői intézet rendelhető ki (Gf.III.30.109/2018/7. számú végzés 19. oldal 2.

bekezdés). Nem sértette meg tehát az ítéltábla ezzel kapcsolatos iránymutatását az elsőfokú bíróság, amikor három önálló szakértő közreműködésével készítette el az egyesített szakértői véleményt a perben. A perbeli adatokból megállapítható, hogy szakértő 6 neve kirendelésére eredetileg az alperes tett javaslatot, melyet eleinte a felperes is támogatott, csak utóbb zárkózott el ezen szakértő kirendelésétől. Erre figyelemmel azonban nem volt jogszabálysértő a szakértők kirendelése [rPp. 177. § (3) bekezdés].

[128] Az ítéltábla álláspontja szerint a felperes fellebbezésében írtaktól eltérően a megismételt eljárásban született szakértői vélemény aggálytalan, ellentmondásoktól mentes, a szakértők eleget tettek a bíróság kijelölt végzésében szereplő, valamint a felek által feltett kérdések megválaszolásának. A felperes állításától eltérően a szakértők tételesen megvizsgálták a felperes által hivatkozott 116 db tervmódosítást, illetőleg emellett valamennyi más perbeli iratokból megállapítható tervmódosítás hatását a kivitelezésre. E körben tehát tévesen értelmezi a felperes a szakértők „tabula rasa” kijelentését (84. számú szakértői vélemény 26. oldal). Ezzel ugyanis arra kívántak utalni a szakértők, hogy nem csupán az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében és az elsőfokú bíróság kirendelő végzésében megjelölt, felperes által eredetileg szolgáltatott tervmódosításokat vizsgálták át, hanem a megismételt eljárásban a felperes által szolgáltatott – részben eltérő tartalmú – 116 db tervmódosítást és valamennyi más, a perbeli iratokból megállapítható tervmódosítást is figyelembe vettek, értékelték továbbá – helyesen – a kollaudált teljesítésigazolásokat is.

[129] A szakértők a bíróság által feltett kérdésre megfelelő választ adtak (szakértői vélemény 50. oldal 6.1. pont), amennyiben a pótmunkáktól függetlenül, az eredetileg elvállalt, majd 2012. június 22. napján módosított (csökkentett) műszaki tartalom és a szerződés megszűnésekor 2012. november 14-én ténylegesen elért műszaki készultság egymáshoz viszonyított %-os arányát határozták meg, átlagot vonva, 59,87%-ban. Ez alapján számították ki, hogy a módosított szerződés szerinti 269 742 874 forintos átalányösszegű kivitelezési munkákból az elkészített munkák %-os arányát figyelembevéve 161 504 658 forint vállalkozói díj illeti meg a felperest. E körben helyesen vették figyelembe a 2012. június 22-én történt szerződésmódosítás folytán a szerződés végösszegéből levont összeget, valamint hagyták figyelmen kívül az alperes által megvásárolt szaniterek szerződésből kivett 5 326 205 forintos összegét. Hangsúlyozandó, a felek utólag úgy állapodtak meg, hogy ezen eszközöket az alperes szerzi be, ezért ennek követelése a felperes részéről a továbbiakban minden jogalapot nélkülöz, hiszen ezek már nem is estek a felperesi teljesítési kötelezettségek körébe.

[130] A szakértők által előbbieik szerint megállapított összeghez hozzáadandó még a felperes által elvégzett pótmunkák tételes felméréssel kiszámított 38 491 875 forintos ellenértéke. Az előbbi két tétel, tehát a ténylegesen kivitelezett munkák ellenértéke, melynek az összege 199 996 533 forint, amelyet két további tétellel kellett módosítani. A felek 2012. augusztus 3-án kötött megállapodásában a kivitelező 3 000 000 forint engedményt adott a szerződéses árból, ezért a 199 996 533 forintot ezzel a 3 millióval csökkenteni kellett, ugyanakkor ugyanebben a megállapodásban az alperes 1 000 000 forint megfizetését vállalta őrzés-védelem, valamint projektmenedzseri költségtérítés jogcímen, vagyis fizetési kötelezettséggel ezzel az összeggel nött.

[131] Ez utóbbi tétel esetében ki kell térni arra, hogy a felperes a per során folyamatosan vitatta annak összegszerűségét. Értelmezése szerint a felek nem 1 millió, hanem

3 hónap x 1 millió, azaz összesen 3 000 000 forintban állapodtak meg. E megállapodás szövegét a Ptk. 207. § (1) bekezdés szempontjai szerint vizsgálva (8.G.21.026/2014. számú peres irat, F/1/25. számú melléklet) azonban ilyen következtetés nem vonható le. A jognyilatkozat megszövegezése szerint: „A vállalkozó által követelt 2 000 000 forint helyett az alábbi kompromisszum született. A megrendelő vállalja az őrzés-védés díj fizetését és a projektmenedzser díj fizetését együttesen 1 000 000 forint értékig. Jelen megállapodás július 15-től számítandó maximum 3 hónapig. Az első két hónap az aktuális 8. elszámolásban érvényesíthető.” Az előbbiekből megállapítható, hogy a felperes által követelt 2 000 000 forint helyett felek kompromisszumként határozták meg az alperes által fizetendő összeget, ezt józan ésszel értelmezve csak 1 000 000 forint, nem pedig a felperes által követelt összeg lehet. Erre egyrészt az összeg elé illesztett „együttesen” kifejezés egyértelműen utal, mely a szövegkontextusban a „mindösszesen” megjelölésnek feleltethető meg. Másrészt teljesen életszerűtlen, hogy a megrendelő a kompromisszum, vagyis a kölcsönös engedés (egyezség) eredményeként nagyobb összegnek a megfizetését vállalta volna, mint amit eredetileg a vállalkozó követelt.

[132] Az előbbi két összeg különbözetével, tehát 2 000 000 forinttal csökkentve a szakértő által meghatározott összeget, a felperes lehetséges teljes követelése így 197 996 533 forint, mellyel szemben az alperes dokumentált, felperes által sem vitatott, összesen 223 414 226 forint díjfizetése áll, azaz alperes 25 417 693 forintos túlfizetésben volt a vállalkozási szerződéstől történt elállás időpontjában.

[133] Alaptalan a felperes azon hivatkozása, hogy a szakértők nem megfelelően vették figyelembe a felperes által kibocsátott számlákban foglalt több, mint 11 millió forintos garanciális levonások összegét. Az alperes többletteljesítését ugyanis nem érinti a felperes számláiban érvényesített garanciális visszatartás, mivel a szakértők által a B... Zrt. szakvéleménye, valamint az ehhez készült csaknem 400 db fénykép, a perben rendelkezésre bocsátott okiratok, építési naplók, tanúvallomások, levelezések alapján határozták meg a felperes által elvégzett munka műszaki értékét, ennek a teljes átalánydíjhoz viszonyított %-os mértékének megfelelő felperesi jogos követelésnek az összegét, valamint tételes felmérés alapján a pótmunkák összegét és ezt az alperes által ténylegesen teljesített kifizetésekkel állították szembe. Ezen egymással szemben elszámolt összegeket nem érinti a garanciális levonások összege, az alperes által ténylegesen kifizetett összeget kellett összevetni a felperes által ténylegesen elvégzett munka értékével, ennek eredménye a szakértői vélemény 105. oldalán megállapítottak szerint az alperesi túlfizetés. Megjegyzendő, hogy a vállalt építési tevékenység befejezésének elmaradásától függetlenül a hibátlan teljesítés biztosítékául szerződésben kikötött óvadéki összegeket az alperes az egyes részelszámolások időpontjaiban jogosult volt visszatartani, utólagos elszámolási kötelezettség terhével.

[134] A szakértők tévedtek ugyanakkor abban, hogy számításaik során figyelembe vették a felperes hibás teljesítése folytán szükségessé vált kijavítások összegét is, és ezzel is csökkentették a felperest megillető követelés összegét, mivel – amint azt az elsőfokú ítélet is megállapította – az alperes beszámításként, viszontkeresetként szavatossági igényt a perindítás előtt még nem érvényesített, illetőleg a perben az elkésletten bejelentett ilyen igény jogerősen elutasításra került az elsőfokú eljárásban.

[135] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában azt is, hogy a jogvita eldöntésénél nem kellett vizsgálni, sem érdemben elbírálni az alperes által

beszámítási igényként érvényesíteni kívánt meghiúsulási és késedelmi kötbér összegét sem, mivel ezen beszámítások figyelembevételének hiányában is megállapítható volt, hogy az alperes túlfizetésben van a felperes jogszerűen érvényesíthető követelésével szemben, mely folytán már nem maradt olyan kielégítetlen felperesi követelés, mellyel szemben a beszámítás érvényesíthető lett volna.

[136] Megjegyzi az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság széleskörű tanúbizonyítást folytatott le a megismételt eljárásban, amely azonban csak az alperesi követelés jogalapjának eldöntése kapcsán volt indokolt, míg a felperes teljesítésének, a kivitelezés mértékének a megállapításához alapvetően az írásbeli dokumentumokra (építési napló, teljesítésigazolások, levelezések, fényképfelvételek stb.) kellett a szakértőknek támaszkodniuk. Az ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróság indokolásának [128] - [129] bekezdésében írtakkal a tekintetben, hogy jogszerűen mellőzte a további tanúbizonyítást, illetőleg a felperes által kért szembesítéseket, mivel a már levezetett elszámolásra tekintettel ezek szükségtelenek voltak a perbeli jogvita eldöntése szempontjából.

[137] A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatását és az alperes javára megítélt perköltség összegének mérséklését, amennyiben a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelme alaptalannak bizonyul.

[138] Az elsőfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (6) bekezdésére figyelemmel a (2) bekezdés szerint megállapítható perköltségnél magasabb összegben határozta meg az alperest megillető ügyvédi munkadíj összegét. A (6) bekezdés második fordulata szerint ugyanis a bíróság a munkadíjat – különösen az ügy bonyolultsága esetén – a (2), (5) bekezdésben meghatározott összegnél magasabb összegben is megállapíthatja.

[139] A jelen ügyben az elsőfokú bíróság az IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint megállapítható alperesi ügyvédi munkadíj összegének a másfélszeresét állapította meg a (6) bekezdésre hivatkozással, és ennek megfelelően kötelezte a felperest a perköltség megfizetésére. Az elsőfokú bíróság által megjelölt indokokkal az ítéltábla is egyetért, a nagy terjedelmű, bonyolult, hosszú ideig tartó eljárás, a perben benyújtott alperesi nyilatkozatok száma, terjedelme, összetettsége, szakszerűsége az ítéltábla álláspontja szerint is, éppen jelen ügyben indokoltá teszi az IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint számított ügyvédi munkadíj mértékének megemelését, ezért e vonatkozásban sem merült fel az ítélet megváltoztatásának szükségessége.

[140] A kifejtett indokolásbeli kiigazítás mellett az ítéltábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[141] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes másodfokú költségét. Az ítéltábla a fellebbezési ellenkérelemben előterjesztettektől eltérően nem az elsőfokú eljárásban megállapított ügyvédi munkadíj 50%-át állapította meg alperes javára [IM rendelet 3. § (5) bekezdése], hanem a 3. § (2) és (5) bekezdés alapján határozta meg a felperest terhelő perköltség összegét, mert a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenység már nem igényelt olyan ügyvédi munkatöbbletet, mint az

elsőfokú eljárás. Erre figyelemmel nem látta indokoltnak az IM rendelet alapján megállapítható ügyvédi munkadíj mértékének az IM rendelet 3. § (6) bekezdés szerinti magasabb összegben történő meghatározását.

[142] Végül csupán megjegyzi az ítéltábla, a rPp. 235. § (1) bekezdés első fordulatóból következően a fellebbezési kérelem tartalma csak az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányulhat. A bírói gyakorlat szerint csak abban az esetben lehet a megtámadott határozat hatályon kívül helyezését annak megváltoztatása nélkül kérni, ha:

- a fél fellebbezésében az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését és a per megszüntetését (Pp. 251. §) kéri; vagy
- a fellebbező a Pp. 252. § (1) bekezdése alapján kéri az ítélet hatályon kívül helyezését (Legfelsőbb Bíróság Gf.IV.30 849/1981. - BH1982. 534).

Ebből következően a felperes Pp. 252. § (3) bekezdésre alapított hatályon kívül helyezésre irányuló kérelme ezen eljárási okból is alaptalan.

Szeged, 2023. március 9.

Dr. Hámori Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Dobler László s.k.

előadó bíró

Dr. Tolna András s.k.

táblabíró