

A Fővárosi Ítéltábla a Horváth és Társai Ügyvédi Iroda (**felperesi jogi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Horváth Miklós ügyvéd) által képviselt **felperes (felperes címe)** felperesnek a Kálmán, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**; ügyintéző: dr. Borbás Ágnes ügyvéd) által képviselt I. rendű **alperes (alperes címe)** I. rendű, a Trinn Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperes jogi képviselőjének címe**; ügyintéző: dr. Trinn Gábor ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperesek ellen vállalkozási díj megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. július 7. napján kelt 7.G.40.060/2012/185. számú részítése ellen az alperesek által benyújtott fellebbezés és a felperes által benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét megváltoztatja és e körben a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy e kereseti kérelmével összefüggésben 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és 48.000 (Negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetékből álló, a II. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló együttes első- és másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állami adóhatóság külön felhívására, a felhívásban megjelölt módon és számlára fizesse meg az állam javára a II. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 48.000 (Negyvennyolcezer) forint fellebbezési illetéket.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 2009. szeptember 2-án vállalkozási szerződést kötöttek a **B. város ... út - ... út - ... út - ...** úti felüljáró által határolt területen egy Intermodális Kereskedelmi- és Irodaközpont létesítésére, valamint a ... metróvégállomás átépítési, generálkivitelezési munkálataira ... Bevásárlóközpont néven. A felek a vállalkozási szerződésben nettó 21.268.123.060 forint vállalkozási díjat kötöttek ki.

A szerződés 15. pontjában szabályozták az átadás-átvételi eljárást, azon belül a 15.1.5. pont rögzítette a műszaki átadás-átvételi eljárás menetét.

A szerződés 15.1.6. pontja úgy rendelkezett, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása jegyzőkönyv felvételével történik, amelynek feltételeit öt pontban határozták meg.

A felek a vállalkozási szerződést 2010. február 16-án, 2011. április 12-én és 2011. augusztus 17-én módosították.

Az A épület műszaki átadás-átvételi eljárásának megkezdésére 2011. június 2. napi készrejelentés alapján 2011. július 4-én került sor. A 2011. július 21-én felvett jegyzőkönyv szerint a 2011. július 8-án átadott hibalistában szereplő, a használatbavételi eljárást és rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák körében ezen hibák kijavítása 2011. július 20-án megtörtént. Rögzítették, hogy az épületet bejárták, ellenőrizték a korábban meghatározott hibák kijavítását, a hibajavítások a szerződésben meghatározott határidőre megtörténtek, használatbavételi engedélyt és rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba az A épület esetében nem áll fenn. Ezen épület

vonatkozásában **város** Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztálya a használatbavételi engedélyt a 2011. október 3-án kelt határozatával megadta.

A felperes a B és a C épület kivitelezési munkáit 2011. július 15-én jelentette készre. Erre tekintettel ezen épületrészek műszaki átadás-átvételi eljárása 2011. augusztus 16-án megkezdődött. Ezen épületek vonatkozásában ... Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztálya a használatbavételi engedélyt 2011. október 13-án adta meg, ugyanezen a napon a bevásárlóközpont megnyitott.

A D épület átadás-átvételi eljárása 2011. november 14-én kezdődött meg. Az ezen a napon felvett jegyzőkönyv szerint a D épület esetében rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba nem állt fenn. 2011. szeptember 24-én és 25-én elvégzett próbaüzem sikertelen volt, 2011. december 3-a és 5-e között sikeres próbaüzem lefolytatására került sor.

A felperes az elsőfokú bíróságra 2012. február 23-án benyújtott és módosított keresetében kérte, hogy a bíróság a Ptk. 295. §-a alapján ítéletével pótolja az I. rendű alperes vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjában meghatározott azon nyilatkozatát, amely szerint a **B. városi** ingatlanokon megvalósított ... Intermodális Kereskedelmi- és Irodaközpont A, B, C és D épületeinek felperesi kivitelezési munkái a vállalkozási szerződésben és mellékleteiben meghatározott követelményeknek és vonatkozó hatósági előírásoknak, valamint az I. rendű alperes által megrendelt módosításoknak megfelelően, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, I. osztályú minőségben, hiba és hiánymentesen vagy a megjelölt hibákkal, hiányosságokkal készültek el. Kérte, hogy a bíróság állapítsa meg ezen hiányosságok, hibák kijavításának, pótlásának díját is. Ezen túlmenően kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a számára átadott IGTE048790 számú bankgarancia visszaadására, továbbá az alpereseket egyetemlegesen kérte az általa megjelölt vállalkozási díjban, pótmunkadíjban, társvállalkozási díjban, késedelmi kamattartozásban, szolgáltatási díjban és kártérítésben marasztalni.

Az I. rendű alperes a felperessel szemben viszontkeresetként késedelmi kötbért érvényesített, továbbá az Eseti Döntnöki Testület jelentései és határozatai semmisségének a megállapítását, és többféle jogcímen beszámítási kifogást terjesztett elő.

Az I. és a II. rendű alperesek a felperesnek a jognyilatkozat pótlására irányuló keresetének az elutasítását kérték, egyrészt arra hivatkozással, hogy az I. rendű alperes nem vállalt kötelezettséget jognyilatkozat tételére, ezért sem a vállalkozási szerződés, sem a Ptk. alapján nem pótolható a nyilatkozata; másrészt a műszaki átadás-átvétel lezárása nem követelhető a vállalkozási szerződés 15.1.6. pontjában meghatározott feltételek teljesítésének hiányában.

Az I. rendű alperes a 62. sorszámú előkészítő iratában jelölte meg a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákat.

A felperes a 179. sorszámú előkészítő iratában - többek között - a jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelmére részítelel hozatalát kérte, amelyet az alperesek azért kértek elutasítani, mivel álláspontjuk szerint a részítelel hozatalának a feltételei nem állnak fenn.

A Budapest Környéki Törvényszék a 2015. július 7-én kelt 7.G.40.060/2012/185. számú részítelel az I. rendű alperesnek a felek között létrejött 2009. szeptember 2. napján kelt vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjában megkívánt nyilatkozatát akként pótolta, hogy a **B. városi** ... út - ... út - ... út - ... úti felüljáró által határolt területen létesült Intermodális Kereskedelmi- és Irodaközpont (...) A, B, C, D épületének generálkivitelezési munkái a vállalkozási szerződésben és mellékleteiben meghatározott követelményeknek és hatósági eljárásoknak (helyesen: előírásoknak), valamint az I. rendű alperes által megrendelt módosításoknak megfelelően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az A épület esetében 2011. július 21. napján, a B és C épületek esetében 2011. október 13. napján, a D épület esetében 2011. november 14. napján elkészültek azzal, hogy a sikeres próbaüzem 2011. december 3. napja és 2011. december 5. napja között valósult meg. Rögzítette, hogy az átadási dokumentáció pótlásának költsége 2.176.000 forint + áfa, amely

költség viselésére a felperes köteles.

Határozata indokolása szerint a beszerzett és a felek által becsatolt okiratok alapján a szakértői véleményekre, azok kiegészítésére, valamint a szakértők tárgyaláson tett nyilatkozataira, a bíróság által a helyszíni szemlén tett megállapításaira figyelemmel a felperes jognyilatkozat pótlása körében előterjesztett kereseti kérelmével kapcsolatban állt fenn a lehetősége a Pp. 213. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel részítélet hozatalának, figyelemmel a felperes 179. sorszámú előkészítő iratában foglaltakra is.

Álláspontja szerint a vállalkozási szerződés 15.1.6. pontja a felek számára a Ptk. 295. §-ában meghatározott nyilatkozat megtételére vonatkozó kötelezettséget ír elő abban az esetben, ha a szerződés 15.1.6.c) pontjában rögzített feltételek fennállnak, ezért az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes a jognyilatkozat megtételét jogszerűen tagadta-e meg.

Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban öt pontban jelölte meg azt, hogy mely rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák állnak fenn a perbeli létesítményen, amivel kapcsolatban az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le. A szakértő a szakvélemény elkészítése után azt kiegészítette, a kiegészítés során az elsőfokú bíróság helyszíni szemlét is elrendelt és mindezekből vont le következtetéseit.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 7. §-a és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. számú mellékletének 101. pontjának rendelkezéseiből következően az adott létesítmény rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az adott építmény amilyen céllal létesült, vagy amire használják, arra a célra használható, a használatot akadályozó körülmény nincs, az építmény központi berendezései és a létesítmény helyiségének berendezései üzemképesek.

A proxy elektronikus beléptetési rendszerrel ellátott ajtókon kilincsek feltételével kapcsolatban az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértő megállapítása és a helyszíni szemle megállapítása alapján arra a következtetésre jutott, hogy ez nem minősül rejtett hibának, az átadás-átvételi eljárás során az I. rendű alperes a kivitelezésnek ezt a módját nem kifogásolta, a kilinccsel szerelt ajtók elektronikus beléptetőrendszerrel való felszerelése az épület birtokbavétele után meg is történt.

A fal-födém kapcsolatokban a felperes által beépített TYTÁN Professional B1 PUR hab körében az **É Kft.** 2013. december 12-én elvégzett égetési vizsgálata, valamint a **F. s.r.o.** vizsgálata alapján egyértelműen megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a PUR hab a létesítményben tapasztalható maximális födémlehajlásokat követően még abban az esetben is biztosítja a tűzgátló falszakaszon előírt 90 perces tűzállóságot, ha az nem a födémfal teljes keresztmetszetében, hanem csak 8-8 cm vastagságban került beépítésre. Ezzel kapcsolatban az elsőfokú bíróság elfogadta az igazságügyi szakértőnek azt a megállapítását, hogy a felperes által beépített tűzgátlást szolgáló szigetelőanyag megfelelő ÉME engedéllyel rendelkezik és ezen túlmenően alkalmas arra a célra, hogy a fal-födém kapcsolatokban a tűzgátlás funkciót betöltse.

A megvalósulási tervdokumentáció hiányossága körében az igazságügyi szakértő tényszerűen megállapította, hogy a felperes a megvalósulási tervdokumentációt részben hiányosan szolgáltatta, amely 98 %-ban építészeti jellegű és ezen kifogások szinte teljes egészében alaposak. A szakértő az átadási dokumentáció kijavításának pótlásának költségét 2.176.000 forint + áfa összegben határozta meg, és mivel a felperes feladata volt ennek szolgáltatása, ezért a vállalkozási szerződés 15.1.6.e) pontja alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy e költség viselése a felperest terheli.

A hűtőtornyok vízelvezetésével kapcsolatban az igazságügyi szakértő rögzítette, hogy azok elhelyezése az eredeti tervektől eltérően valósult meg, új bekötési megoldásra vonatkozó tervdokumentációt a felperes nem kapott.

Ezzel összefüggésben az igazságügyi szakértő a szakvéleményében megállapította és azt az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadta, hogy a hűtőtornyokból elfolyó víznek nem közvetlenül az elvezető csatornarendszerbe történő bekötése rendeltetésszerű használatot akadályozó hibának nem

minősül.

Az tény és a felperes sem vitatta, hogy a 2011. december 3-a és 5-e között megtartott próbaüzem sikeres volt.

Az A épület esetében az átadás-átvételi eljárás 2011. július 21-én befejeződött, ezen a napon jegyzőkönyvben rögzítették, hogy a használatbavételi eljárást és a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba ezen épület esetében nem áll fenn.

A B és C épületek vonatkozásában a készrejelentés 2011. július 15-én volt, ezen épületekről a műszaki átadás-átvétel lezárásáról alakszerű jegyzőkönyv nem készült, azonban az elsőfokú bíróság által megjelölt időpontban ebben a két épületben a bevásárlóközpont ünnepélyes átadására sor került és ugyanezen a napon került kiadásra erre a két épületre a használatbavételi engedély is.

Az elsőfokú bíróság - figyelemmel a BDT2006.1324 számú eseti döntésre is - megállapította, hogy az átadás-átvételi eljárás formai lezárása nem történt meg, azonban a bevásárlóközpontot átadták, azt a bérlők birtokba vették, a bevásárlóközpont megnyitott és köztudomású tény, hogy az zavartalanul üzemel.

Az elsőfokú bíróság a D épület elkészültségének időpontját 2011. november 14-ben határozta meg, mivel ezen a napon indították meg az átadás-átvételi eljárást és az erről készült jegyzőkönyvben rendeltetésszerű használatot akadályozó hibát nem jelöltek meg.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az I. és a II. rendű alperesek fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be.

Az I. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen kérte a részítélet Pp. 252. §-ának (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését; másodlagosan a részbeni megváltoztatásával annak megállapítását, hogy az A, B és C épületek 2013. december 18-án készültek el, továbbá rögzítse az A épület betonfödémével kapcsolatos minőségi levonás költségét 60.000.000 forintban, mely utóbbi viselésére szintén a felperes köteles; valamint a felperes perköltségben történő marasztalását.

Az elsődleges fellebbezés körében előadta, hogy az elsőfokú eljárás lényeges szabályait sérti a részítélet, mert a Pp. 213. §-ának (2) bekezdésében rögzített azon feltétel, amely szerint „további tárgyalásra nincs szükség” nem áll fenn, és ezáltal a Pp. 386/H. §-ának (1) bekezdésében rögzített azon feltétel, amely szerint a „bíróság a 213. § (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén köteles részítéletet hozni” sem áll fenn. Ezzel kapcsolatban hivatkozott a 3/2000. Polgári jogegységi határozat VI. pontjához fűzött indokolásra és a Fővárosi Ítéltábla 14.Gpkf.43.060/2015/2. számú végzésének indokolására.

A részítélet a vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjának részben i), illetve ii) alpontján alapul. A ii) alponttal kapcsolatban hivatkozott a 2015. június 15-én kelt előkészítő irat VI. pontjára, az épület betonfödémével kapcsolatos minőségi levonás 60.000.000 forint összegű költségére, amelyet a Ptk. 306. § (1) bekezdésének b) pontjára alapítottan beszámított. Ezt az összeget a felperes nem ismerte el, ezért az összecszerűség vonatkozásában bizonyítási eljárás lefolytatása szükséges, ami még el sem kezdődött.

A másodlagos fellebbezési kérelem körében előadta, hogy a 2013. április 8-án kelt előkészítő irat I. pontjában felsorolt hibák a létesítmény rendeltetésszerű használatát akadályozzák, ezért ezen hibák rendeltetésszerű használatot akadályozó hibának minősülnek, mert ezen hibákkal okozati összefüggésben a létesítmény egyes részei üzemképtelenek, a vállalkozási szerződés szerinti célnak nem megfelelően használhatók, illetve azok voltak. Az általa felsorolt hibák közül kizárólag az A, B és C épületeket érintő TYTAN Professional B1 PUR hab olyan rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba, amelyet ki kellett javítani, azonban a beépítési mód alkalmasságát a felperes csak a 2013. december 18-án kelt **É Kft.** N1-1302 N-02421-2013. számú vizsgálati jegyzőkönyvével tudta igazolni.

Az A épület betonfödémével kapcsolatos 60.000.000 forint + áfa összegű minőségi levonás költsége

vonatkozásában hivatkozott az elsődleges fellebbezési kérelmében kifejtett indokokra azzal, hogy a részítéletben ezen költségekről is rendelkeznie kellett volna az elsőfokú bíróságnak, miután úgy ítélte meg, hogy a részítélet hozatalának a jogszabályi feltételei fennállnak.

A II. rendű alperes a fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság részítéletének a megváltoztatásával a felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelmének elutasítását.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli létesítmény az I. rendű alperes által megrendelt módosításoknak megfelelően rendeltetésszerű használatra alkalmas módon a részítélet rendelkező része szerinti időpontokban elkészült volna.

Az elsőfokú bírósággal ellentétben aggályosnak tartotta az **A. Kft.** szakértői véleményét, a tárgyaláson tett nyilatkozatait és eljárását, mert az igazságügyi szakértő nem teljesítette a jogszabályokban rögzített kötelezettségeit, a tárgyaláson a szakértő nem tudott érdemben nyilatkozni a rendeltetésszerű használat műszaki tartalma mibenléte körében elhangzott kérdésekre.

A szakértő feladata az lett volna, hogy a szerződés szerinti teljesítési időpontra vonatkoztatva adja meg a szakértői véleményét, ezzel szemben a kirendelt igazságügyi szakértő mindig a „jelen állapot szerint”, illetve a „vizsgálat időpontjában” meghatározott állapot szerint fogalmazta meg a következtetéseit, ezért az a részítélet alapjául nem szolgálhat.

Kiemelte, hogy más szakértő kirendelésére jelen perben két alkalommal tett indítványt.

A részítélet rendelkező része szerződésszerű teljesítést rögzít, miközben az annak alapjául szolgáló szakértői vélemény szerint a hibák 98 %-a fennállt.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság akkor is tévedett, amikor önmagában a használatbavételi engedély és az épület bérlőknek történt átadás alapján azt állapította meg, hogy nincs rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba.

A felperes a csatlakozó fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság részítéletének részbeni megváltoztatásával annak megállapítását, hogy az átadási dokumentáció pótlásának 2.176.000 forint + áfa összegű költségének viselésére nem köteles az alperes (helyesen: a felperes); másodlagosan az átadási dokumentáció pótlása költségének viselését megállapító rész hatályon kívül helyezését és e körben az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, továbbá az alperesek másodfokú perköltség viselésére kötelezését.

Arra hivatkozott, hogy a vállalkozási szerződés 5.4. pontja alapján a felperes volt köteles a megvalósulási tervdokumentáció szolgáltatására, amely a 15.1.6.e) pont szerint az átadási dokumentáció részét képezte. A vállalkozási szerződés 5.2.1-5.2.3. pontja alapján az átadási dokumentáció alapjául szolgáló kiviteli terveket az I. rendű alperes volt köteles szolgáltatni. A felek a vállalkozási szerződés II. számú módosításának 3.3. pontjában kifejezetten rögzítették, hogy az I. rendű alperes legkésőbb 2011. május 31-ig köteles az általa a kiviteli tervdokumentációhoz képest eszközölt tervmódosításokat és fedvény terveket a kiviteli terveken átvezetni és az így módosított tervdokumentációt a vállalkozónak átadni. Az így előállt tervek képezik a vállalkozó által szolgáltatandó átadási dokumentáció alapját. Az I. rendű alperes a vállalkozási szerződés II. számú módosításával rögzített 3.3. pontjában foglalt kötelezettségének nem tett eleget, amit a per során sem vitatott. Erre tekintettel az I. rendű alperes mulasztása olyan szerződésszegésnek minősül, amely kizárja a felperes egyidejű szerződésszegését.

Mindebből pedig az következik, hogy az eljáró szakértő által az átadási dokumentációban azonosított hiányosságok javítási költségének viselésére a felperes nem köteles.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében - az általa benyújtott csatlakozó fellebbezéssel nem érintett rész vonatkozásában - kérte az elsőfokú bíróság részítéletének a helybenhagyását és az alperesek perköltségben marasztalását.

Hangsúlyozta, hogy a jognyilatkozat pótlás iránti kérelme a vállalkozási szerződésnek a megrendelő által a szolgáltatás átvételére irányuló feltételére vonatkozik, míg a díj fizetésére irányuló követelése ettől elkülönül, amelyeket a Ptk. is külön nevesít, ezek önállóan eldönthető kérdések, ezért a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítélet hozható. A Pp. 386/H. § (1) bekezdése szerinti esetekben kötelező az átvételi kötelezettség körében részítéletet hozni, amennyiben azt a vállalkozó önálló kereseti kérelemmel érvényesíti.

Véleménye szerint alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes a fellebbezésében a Fővárosi Ítéltábla 14.Gpkf.43.060/2015/2. számú döntésének indokolására, mivel a két részítélet hozatala iránti kérelem különböző volt.

A vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjában rögzített megállapodás hiányában a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hibák esetében a javítási határidő/árcsökkentés összege a vállalkozási díj körében érvényesítendő. Az I. rendű alperes is ennek megfelelően járt el, amikor az OBI padlóval kapcsolatos kifogását a vállalkozási díjjal szemben 60.000.000 forint összegű beszámítási kifogásként érvényesíti.

Az I. rendű alperes másodlagos fellebbezési kérelmével kapcsolatban előadta, hogy a perben igazságügyi műszaki szakértő állapította meg az A-105/2010. ÉME építőipari műszaki engedély alapján a TYTÁN Professional B1 PUR habnak a fal-födém csatlakozások vízgátló szigetelésére való alkalmasságát és azt, hogy ez nem minősül rendeltetésszerű használatot akadályozó hibának, ezért az I. rendű alperesnek az ezzel kapcsolatos kifogása alaptalan.

A II. rendű alperes fellebbezésével kapcsolatban előadta, hogy egyik alperes sem készített olyan magánszakvéleményt, amely a létesítményben található rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákkal kapcsolatban az igazságügyi szakértői véleménnyel ellentétes álláspontra jutott volna. A fellebbezésében hivatkozott K. professzor féle szakvélemény a pincszint monolit vasbeton födémmezők minőségével kapcsolatban készült, amelyre az I. rendű alperes beszámítási kifogást terjesztett elő.

A proxy beléptetőrendszer körében készített szakvéleményből kiragadott mondat nem áll ellentétben a szakvélemény azon megállapításával, hogy az így azonosított műszaki hiba nem minősül a létesítmény tekintetében rendeltetésszerű használatot akadályozó hibának.

A megvalósulási tervdokumentációval kapcsolatban a szakvélemény egyértelműen és ellentmondás mentesen megállapította, hogy abban valóban találhatók hibák és hiányosságok, azonban azok a létesítmény volumenéhez képest még összességükben sem jelentenek semmilyen korlátozást a létesítmény rendeltetésszerű használhatósága körében.

A hűtőtornyok vízelvezetése körében a felek között kizárólag abban van vita, hogy az eltérően - az érvényes kiviteli tervek szerint - elhelyezett gépek csurgalékvíz elvezetése megfelelő-e, amire az igazságügyi szakértői vélemény teljesen egyértelmű választ adott.

Az épületgépészeti rendszer azért nem volt üzemeltethető 2011. szeptember 24-25. napját megelőzően, mert a bérleményekben - nem a felperes által - folytatott belső kiépítési munkák voltak folyamatban.

A rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák körében készült szakvélemény megállapításai mind a jelenlegi, mind a megnyitáskori állapotra irányadóak, ezért az ezzel kapcsolatos II. rendű alperesi érvelés alaptalan.

Hangsúlyozta, hogy az alperesek új szakértő kirendelésére vonatkozó indítványt nem terjesztettek elő.

Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság részítéletének a csatlakozó fellebbezéssel érintett rész tekintetében a helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását.

Az a tény, hogy az I. rendű alperes bár nem a vállalkozási szerződés II. számú módosításának 3.3. pontja szerinti határidőig, de valamennyi változással érintett kiviteli tervet a változások

feltüntetésével átadott a felperesnek, aki azonban a vállalkozási szerződés 5.4. pontjában foglalt kötelezettségének nem tett eleget, megalapozza a részítéletben rögzített 2.176.000 forint + áfa összegű felperesi költségviselést a részítélet szerinti indokolással.

Az alperesek fellebbezése a következők szerint alapos, míg a felperes csatlakozó fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra a következtetésre, hogy a felperes jognyilatkozat pótlására irányuló keresete önállóan, részítélettel elbíráható.

A Pp. 3. § (1) bekezdése szerint a bíróság a polgári ügyek körében felmerült vitát csak erre irányuló kérelem esetén bírálja el. A kereset a magyar jogirodalomban általánosan elfogadott definíció szerint a polgári per útján érvényesíthető alanyi jog védelmének elsődleges eszköze. Erre a jogvédelemre akkor kerülhet sor, ha az igény formájában kifejezésre juttatott alanyi jogot megsértik, vitatják vagy veszélyeztetik.

A magyar jogirodalom a kereset elemei között különbséget tesz a kereset tárgya, illetve tartalma között. A kereset tartalma a felperes határozott kérelme arra vonatkozóan, hogy milyen jogvédelmet kíván a bíróságtól. Ennek megfelelően a kereset fajtái az alábbiak: marasztalási, megállapítási és jogalakítási kereset.

Marasztalásra irányul a kereset akkor, ha a felperes azzal a kérelemmel fordul a bírósághoz, hogy az alperest valamilyen szolgáltatásra, valaminek a tevésére, nem tevésre vagy tűrésre, vagy valamiért helytállásra kötelezze. A marasztalási kereset alapja a felperes alanyi jogának valódi (vagy vélt) sérelme, a felperesnek azt kell sérelmeznie, hogy az alperes az őt terhelő kötelezettségének teljesen vagy részben nem tett eleget.

A megállapításra irányuló keresetében a felperes valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának a megállapítását kéri a bíróságtól. A megállapítási kereset szűkebb a marasztalási keresetnél, mivel az csak a jogviszony pozitív vagy negatív rögzítésére irányul. A megállapítási kereset célja annyi, hogy a bíróság tisztázza valamely jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának a kérdését. A megállapításra irányuló keresetnek két együttes feltétele van:

- a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása miatt szükséges, és
- a felperes a jogviszony természeténél fogva, vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A jogalakítási kereset a felek jogviszonyának vagy jogállapotának a megváltoztatására irányul. Joghatását tekintve meghaladják a marasztalási és a megállapítási keresetet, mert helytálló döntés esetén jogviszony létrehozását, megszüntetését vagy módosítását idézik elő, ezért jogalakítási kereset csak akkor indítható el, ha azt a törvény vagy más jogszabály kifejezetten megengedi.

A Ptk. 295. §-a alapján a felek között fennálló jogviszonyból eredően az egyik fél köteles jognyilatkozatot tenni.

A felperes az alperesekkel szemben előterjesztett és módosított keresetében a 2009. szeptember 2-án kelt vállalkozási szerződésből eredő igényét érvényesítette, kereseti kérelmeit keresethalmazatban terjesztette elő, amely részben jognyilatkozat pótlására, részben az alperes marasztalására irányult, és több kereseti kérelme tárgyában részítélet meghozatalát kérte. A felperes a keresetében az I.

rendű alperes jognyilatkozatának pótlása mellett a marasztalásra irányuló keresetében vállalkozási díj, pótmunkák elvégzése után járó vállalkozási díj, társvállalkozói díj, kártérítés, késedelmi kamattartozás, szolgáltatási díj, bankgarancia hosszabbításának többletköltségei körében érvényesített igényt a perbeli vállalkozási szerződéssel összefüggésben, mivel álláspontja szerint a vállalkozási szerződést teljesítette, a létesítmény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban elkészült.

A felperes a jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelmében az I. rendű alperesnek a vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjában rögzített azon nyilatkozatának ítélettel történő pótlását kérte, hogy a munka a szerződésben és mellékleteiben meghatározott követelményeknek és a vonatkozó hatósági előírásoknak, valamint az esetleg, a kivitelezés folyamán elrendelt megrendelői módosításoknak megfelelően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, I. osztályú minőségben elkészült, vagy az ítéletben rögzített hibákkal, hiányokkal készült el, annak kijavításának, pótlásának a díját meghatározva, mivel ez a nyilatkozat a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásaként felveendő jegyzőkönyv egyik feltétele. A műszaki átadás átvételi eljárás lezárásaként egyik épületre sem vettek fel a felek jegyzőkönyvet. Az alperesek az ellenkérelmükben kérték ezen kereseti kérelem elutasítását, mivel a vállalkozási szerződés 15.1.6. pontjában meghatározott konjunktív feltételek hiányoznak. Az I. rendű alperesnek az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontja szerint a vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjában meghatározott egyik feltétel sem teljesült, mert a munka nem készült el I. osztályú minőségben, a felperes a rendeltetésszerű használatot gátló hibákat nem hárította el, a minőségi levonások körében a felek között az elsőfokú eljárásban egyeztetés volt folyamatban. Az I. rendű alperes a perbeli vállalkozási szerződéssel kapcsolatban a felperes teljesítésével összefüggésben viszontkeresetében késedelmi kötbért és a Döntnöki Testület döntéseinek megsemmisítését kérte; míg beszámítási kifogásában a felperes hibás teljesítésére hivatkozással árleszállítást, kötbért és kártérítést érvényesített.

A felperes a 179. sorszámú előkészítő iratában az I. rendű alperes jognyilatkozatának részítélettel való pótlását is kérte a Ptk. 295. §-ára alapítottnak a vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjára hivatkozással. Az elsőfokú bíróság a felperesnek ezt a kérelmét részítélettel bírálta el, ezért jelen eljárásban a Fővárosi Ítéltáblának kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a Ptk. 295. §-ában meghatározott és a felperes által kért I. rendű alperesi jognyilatkozat pótlásának a feltételei a jelen ügyben fennállnak-e.

Jognyilatkozat pótlását a Ptk. 295. §-a lehetővé teszi, és az I. rendű alperesnek a vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontja - az abban foglalt feltételek fennállása esetén - nyilatkozat megtételére vonatkozó kötelezettséget ír elő. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az I. rendű alperesnek a vállalkozási szerződésben vállalt nyilatkozata a bíróság ítéletével csak akkor pótolható, ha az önállóan - minden további eljárás nélkül - alkalmas joghatás kiváltására.

Marasztalási kereset a jognyilatkozat pótlása iránt előterjesztett kereseti kérelem azért nem lehet, mert a felperes joga azzal sérült, hogy az alperes a szerződésen alapuló díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, az ezzel kapcsolatban folyamatban levő bizonyítási eljárás eredményeként lesz az megállapítható, hogy ezen kötelezettségét az alperes megalapozottan tagadta-e meg.

A felperes és az I. rendű alperes között a jogviszony fennállása - vállalkozási szerződés - nem vitás, ezért a keresetben kért jognyilatkozat pótlása nem megállapítási kereset.

Az I. rendű alperes jognyilatkozatának pótlása nem hozza létre, nem szünteti meg és nem módosítja a felperessel fennálló jogviszonyát, ezért önmagában nem alkalmas a felek jogviszonyának rendezésére, így jogalakítási keresetnek sem minősül.

A felperes a jelen perben marasztalási keresetet is előterjesztett, ami azon alapul, hogy az I. rendű alperes a vállalkozási szerződésben rögzített kötelezettségének nem tett eleget. A vállalkozási szerződés 15.1.6.c) pontjában kikötött I. rendű alperesi nyilatkozat nem más, mint általa a vállalkozási szerződésben szereplő és a felperes által elvégzett munkáknak az elismerése. Az I. rendű alperesnek a vállalkozási szerződéshez kapcsolódó díjfizetési kötelezettsége a Ptk. 397. § (1) bekezdése alapján külön nyilatkozat megtétele nélkül is beállt, a felperes egyéb marasztalásra irányuló igényeire az I. rendű alperes jognyilatkozata nincs hatással, mivel keresetének e részei a felperes bizonyításától függően bírálhatóak el.

Jelen ügyben a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásaként jegyzőkönyv kiállítása egyik feltétele részítélettel történő pótlására azért nincs lehetőség, mert a felperes által kért vállalkozási díj és azon igényei, amelyek az átadás-átvételhez kapcsolódnak, az I. rendű alperes nyilatkozatának pótlásától függetlenül - marasztalási keresetként önállóan - érvényesíthetők, és ezeket a felperes érvényesítette is jelen perben.

A felperes marasztalásra irányuló kereseti kérelmeire, az I. rendű alperes viszontkeresetére és beszámítási kifogásaira tekintettel a teljes beruházás csak egységesen bírálható el, mivel azok egymással összefüggnek, nem választhatók szét. A marasztalási kereset, viszontkereset és beszámítási kifogás elbírálása körében kell az elsőfokú bíróságnak állást foglalnia abban a kérdésben, hogy az egyes épületek vonatkozásában a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette-e, azok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban elkészültek-e, és ha igen, akkor azok mikor lettek készen, milyen állapotban.

A kiemelt jelentőségű ügyekben alkalmazandó Pp. 386/H. § (1) bekezdése szerint a bíróság a 2013. § (2) és (3) bekezdései szerinti feltételek fennállása esetén köteles rész- vagy közbenső ítéletet hozni, amennyiben ezt bármelyik fél indítványozza és e körben a feleknek további, a bíróság által elrendelt bizonyítási indítványa nincs. A bíróság a rész- vagy közbenső ítélet meghozatalára irányuló indítványt kizárólag abban az esetben utasíthatja el, ha a Pp. 213. § (2) és (3) bekezdéseiben foglalt eljárásjogi feltételek nem állnak fenn.

A Pp. 213. § (2) bekezdése kimondja, hogy a bíróság egyes kereseti kérelmek felől vagy a kereseti kérelemnek önállóan elbírálható egyes részei felől külön ítélettel (részítélet) is határozhat, ha ebben a vonatkozásban további tárgyalásra nincs szükség, és ha a többi kereseti kérelem vagy a beszámítási kifogás eldöntése végett a tárgyalást el kell halasztani. A részítélet a később hozott ítélettel a beszámítási kifogásra, illetőleg a viszontkeresetre vonatkozó tárgyalás eredményéhez képest hatályon kívül helyezhető vagy megfelelően módosítható.

A fenti szabályozásból következően a kiemelt jelentőségű ügyekben is csak akkor hozható részítélet, ha annak feltételei fennállnak. A felperes a keresetét keresethalmazatban terjesztette elő, azonban a fent kifejtettek szerint nincs olyan önállóan elbírálható keresete, amely részítélettel eldönthető lenne, és az I. rendű alperes jognyilatkozata részítélettel nem pótolható.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontjára tekintettel a perben beszerzett igazságügyi szakértő szakvéleményének értékelése jelen másodfokú eljárás tárgyát nem képezi, ezért a II. rendű alperesnek a fellebbezésben kifejtett ezzel kapcsolatos kifogásait nem vizsgálta.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét e részében elutasította.

Az elutasításra tekintettel a kereset e része jogerősen lezárult, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ezzel összefüggésben felmerült perköltség viselését is rendezte.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban a felperes e kereseti kérelmének elutasítását kérték, mivel álláspontjuk szerint az I. rendű alperes e jognyilatkozata ítélettel nem pótolható. Ezzel az álláspontjukkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett és ennek megfelelő másodfokú határozatot hozott.

A jognyilatkozat pótlására irányuló kereset az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 39. § (3) bekezdés b) pontja szerint meg nem határozható pertárgyértékűnek minősül, amihez igazodik az ügyvédi munkadíjból és fellebbezési illetékből álló perköltség.

Az alperesek pernyertesek lettek, míg a felperes a csatlakozó fellebbezés vonatkozásában pervesztes lett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott a perköltség viseléséről.

A Fővárosi Ítéltábla az alpereseknek járó ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdései alapján mérlegeléssel, a ténylegesen kifejtett ügyvédi munkára tekintettel, a pertárgyértékre is figyelemmel határozta meg.

Az I. rendű alperes a fellebbezésén 48.000 forintot illetékbélyegben lerótt, ezért pernyertességére tekintettel annak megfizetésére a felperes köteles.

A II. rendű alperes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, ezért az általa le nem rótt 48.000 forint fellebbezési illetéket a pernyertességére tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a pervesztes felperes viseli.

A felperes a csatlakozó fellebbezésén ugyancsak 48.000 forint csatlakozó fellebbezési illetéket rótt le illetékbélyegben, azonban az Itv. 46. § (4) bekezdés alapján a csatlakozó fellebbezés illetéke a fellebbezési illetéknek a fele, azaz 24.000 forint, ezért a felperes a székhelye szerint illetékes adóhatóságtól 24.000 forintot igényelhet vissza. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az ítéletét - az elsőfokú bíróság útján - megküldi a felperes székhelye szerint illetékes állami adóhatóságnak az Itv. 80.§ (1) bekezdésének f) pontja és a 81. § (2) bekezdés alapján.

Budapest, 2016. január 13.

. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

. Kurucz Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

Dr. Pusztai Anita s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő