

A Fővárosi Ítéltábla a **felperesi képviselők** által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek,
a **alperesi képviselő** által képviselt **alperes neve** (alperes címe.) alperes ellen,
kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. február 27. napján meghozott 12.G.40.064/2015/111. számú ítélete ellen az alperes 113. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban - 2018. szeptember 12. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.570.000 (Egymillió-ötszázhetvenezer) forint + áfa elsőfokú és 917.000 (Kilencszáztizenhétezer) forint +áfa másodfokú jogi képviselettel felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint lerótt másodfokú illetékből adódó perköltséget.

Az elsőfokú eljárásban feljegyzett 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint és a második fellebbezési eljárás 1.854.000 (Egymillió-nyolcszázötvennégyezer) forint le nem rótt fellebbezési illetékét összesen 3.354.000 (Hárommillió-háromszázötvennégyezer) forint illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s:

A Fővárosi Ítéltábla a jelen eljárásban felülbírált elsőfokú döntés előzményeként rögzíti, hogy a felperes és a **I. rendű alperes** I. rendű, az **II. rendű alperes** II. rendű, valamint az **III. rendű**

alperes III. rendű alperes között jelen perben érvényesített követelés tárgyában 12.G.42.063/2010 szám alatt indult a peres eljárás. Az elsőfokú bíróság 99. sorszáma alatt hozott ítéletének fellebbezés folytán történő másodfokú felülvizsgálata eredményeképpen a Fővárosi Ítéltábla 2014. december 3. napján a 11.Gf.40.409/2014/5. számú határozatában az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben és akként változtatta meg, hogy a felperesnek a II. és III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasította, mivel megállapította, hogy a II. rendű alperes műszaki ellenőrrel és a III. rendű alperes tervezővel és tervezői művezetést végzővel szemben a felperesi követelés elévült, ezért az bírósági úton nem érvényesíthető.

Az ítéltábla - az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperesre vonatkozó rendelkezése hatályon kívül helyezése következtében - előírta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban elsődlegesen azt kell tisztázni, hogy a felperes követelését milyen jogcímen kívánja érvényesíteni. A jogcím pontosítását követően az igényérvényesítési határidők szempontjából lényeges tényállási elemeket szükséges tisztázni, mely szerint az alperesek részéről a szolgáltatás teljesítésére mikor került sor, a felperes a hibát, a beázást mikor észlelte, illetve a hibás teljesítésről mikor szerzett tudomást.

Előírta azt is, hogy amennyiben a követelését a felperes kártérítés címén tartja fenn, úgy azt kell igazolnia, hogy a hibás és a hibátlan szolgáltatás közötti értékcsökkenés milyen összegben állapítható meg, amely nem azonos a kijavítás költségeivel.

Kifejtette azt is, hogy a kártérítési igény megalapozottságának vizsgálata körében az elsőfokú bíróságnak módot kell adnia arra, hogy a károkozó fél bizonyítsa, az adott helyzetben úgy járt el, ahogy az tőle elvárható.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban 111. sorszámaú ítéletében kötelezte az alperest (a korábbi I. rendű alperest), hogy fizessen meg a felperes részére 15 napon belül 23.175.000 forintot, valamint ennek 2010. május 25. napjától 2013. június 30. napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegével megegyező mértékű, míg 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamatát.

A felperes ezt meghaladó kereseti kérelmét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 1.990.460 forint perköltséget.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az állam javára 252.000 forint le nem rótt eljárási illetéket, míg megállapította, hogy a fennmaradó 648.000 forint le nem rótt eljárási illetéket a magyar állam viseli.

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes és a magyar állam képviseletében eljáró Kincstári Vagyoni Igazgatóság vagyonkezelési szerződést kötött 1998. január 14-én, amely szerződés módosításra került 2000. január 20-án. A szerződés 5.1. pontja rendelkezik arról, hogy a felperest, mint vagyonkezelőt megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei az ezen időpontban hatályos, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Aht.) 109/G. §-ában foglalt korlátozásokkal. A vagyonkezelői szerződés 2. pontja, valamint 9. számú melléklete értelmében a vagyonkezelői jogosultságok kiterjednek a magyar állam tulajdonában álló, a felperes székhelyét képező ..., belterület ... helyrajzi szám alatt, a természetben a ..., ... szám alatt található egyetemi épületre is.

Rögzítette, hogy a felperes, mint megrendelő és az alperes, mint kivitelező között 2003. április 8. napján a felperes neve fő épülete délnyugati tetőterasa beépítésének kivitelezésére építési szerződés jött létre 229.923.786 forint vállalkozói díj ellenében, a korábban II. rendű alperesként résztvevő **II.**

rendű alperes műszaki ellenőri feladatainak ellátása és III. rendű alperesként részt vevő **III. rendű alperes** által történő engedélyezési és kiviteli terveinek szolgáltatása mellett.

Az építési szerződésben a felek a teljesítési határidőt 2003. szeptember 30. napjában határozták meg. A szerződés szerint a megrendelő kötelezettsége volt a kiviteli terv dokumentációk és a szükséges hatósági engedélyek kivitelező részére történő átadása. A 2.8. pont szerint a kivitelező csak a megrendelő egyetértésével hajthatott végre változásokat a kiviteli tervhez képest.

Megállapította, hogy a kivitelezés során módosított tervek hiányosak voltak, mivel a csatornák fűtésének megoldását, a tetőtérbe bejutó víz, illetőleg a beszívott levegő kivezetését nem tartalmazták. A kivitelezés a tervektől részben eltért, valamint a kivitelezés szakmai hibákat is tartalmazott. A nem megfelelő kivitelezés, valamint a hiányos tervek együttes következményeként a kivitelezett szakaszon a tető beázik.

Megállapította, hogy a teljesítés az alperes részéről 2014 januárjában történt meg és a beázás folytán az átadás időpontjában a hibátlan állapothoz képest az ingatlan értéke 30.900.000 forinttal csökkent. A beázást, mint hibát a felperes az alperes felé 2005. július 11-én a közösen felvett jegyzőkönyvben, a 2006. február 23-án készült jegyzőkönyvben, a 2008. június 12-ei, majd június 26-ai jegyzőkönyvben, a 2008. szeptember 8-ai, november 11-ei és november 27-ei jegyzőkönyvben, a 2008. július 22-ei levélben, a 2009. október 13-ai levélben, a 2009. november 11-ei és 2010. január 4-ei levélben is jelezte és kérte a hiba elhárítását.

Az alperes a hiba kijavítására eredménytelen kísérletet tett, és a javítások alkalmával a 2007. szeptember 24-ei levélben úgy nyilatkozott, hogy garanciális javítást végzett, amelynek időpontjától kezdődően három év garanciát vállal a megfelelő teljesítésre a teljes tető vonatkozásában.

Rögzítette, hogy az alperessel szemben a Fővárosi Bíróság Cspk..../5. számú végzése alapján 2010. június 19-ei közzététellel csődeljárás indult. A felperes 2010. augusztus 26-án 26.000.000 forint + áfa összeg erejéig a csődeljárásban hitelezői igényt jelentett be, amelyet azonban a vagyonfelügyelő elkészttség címén elutasított, ez ellen a felperes kifogást nem emelt. A Fővárosi Bíróság 21.Cspk.01-10-00035/26. szám alatti végzésében a csődeljárást befejezetté nyilvánította, amelynek közzétételére 2010. december 16. napján került sor. A felperes a fentiek okán a csődegyezségben nem vett részt.

A felperes az alperessel szembeni keresetét 2010. május 25. napján nyújtotta be a bíróságon.

A felperes többször módosított keresete jogcímének tisztázatlansága miatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése folytán megismételt eljárásban a felperes ismételten többször módosította keresetét. E szerint elsődlegesen jótállási igény, másodlagosan szavatossági igény címén 55.808.800 forint megtérítését, míg harmadlagos kereseti kérelme szerint kártérítés jogcímén 43.584.000 forint építményben bekövetkezett értékcsökkenés megtérítését kérte, továbbá ezen összegnek 2010. május 25. napjától kezdődően a hatályban volt és alkalmazandó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 301/A. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére is kérte kötelezni az alperest.

Elsődleges és másodlagos kereseti kérelme alapjaként előadta, hogy az átadás megtörténtét követően a kivitelező teljesítésének hibáját a kivitelező felé folyamatosan jelezte, amely hibák kijavítására nem került sor, a hibák kijavítása továbbra is szükséges, és az alperes 2007. szeptember 24. napján három év jótállást vállalt a teljes tető vonatkozásában.

Kártérítési követelése alapjaként arra hivatkozott, hogy vagyonkezelőként a tulajdonost megillető jogosultságokat gyakorolhatja és az alperes hibás teljesítése folytán az ingatlan értéke csökkent a hibátlan állapothoz képest. A bekövetkezett értékcsökkenés esetében előadta, hogy nem állt fenn olyan biztosítása, amely alapján ez a számára megtérült volna.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte a követelés idő előttiségére hivatkozva. Megismételve az első eljárásban előadott érveit kifejtette, hogy a felperes hitelezőként érvényesíteni kívánt követelését a csődeljárásban nem jelentette be, jelen perben érvényesített követelésével pedig utólag elvonná a fedezetet a bejelentkezett és a csődegyezséget megkötő hitelezők elől. Állítása szerint a felperes saját felróható magatartása folytán kerülne előnyösebb helyzetbe a többi hitelezővel szemben, amely a Ptk. 4. §-ába ütközik. Ez a magatartása - álláspontja szerint - egyúttal joggal való visszaélését valósítana meg, tekintettel arra, hogy a felperes szándékosan nem vett részt a csődeljárásban. Hivatkozása szerint a Római Egyezmény 17. cikkelye értelmében a joggal való visszaélés a szándéktól függetlenül is megvalósul. Hangsúlyozta, hogy 2013. december 30-ig csődeljárás hatálya alatt állt, és a csődegyezés ítélet hatályú, ezért a felperes ehhez képest eltérő követelését már nem érvényesítheti.

Másodsorban a felperes követelésének elévülésére hivatkozott, mivel a szavatossági igénnyel kapcsolatos hat, illetve három hónapos jogérvényesítési határidő eltelt.

A kártérítés igény álláspontja szerint valójában árleszállítás, azaz szavatossági igény, amely az elévülési szabályok szerint elévült.

Okfejtése szerint, amennyiben a szavatossági igény elévült, úgy a felperes azt kártérítésként sem tudja érvényesíteni. A felperes 2004. január 27-én átvette a munkát, ehhez képest az öt éves elévülési idő 2009. január 26-án eltelt. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a beázást már 2014. március 16. előtt is észlelte, mivel ezen időpontban annak javítására már szerződést kötött.

Úgy érvelt, amennyiben a felperes a tervezővel és a műszaki ellenőrrel szemben nem léphet fel, úgy a Ptk. 398. §-a értelmében a kivitelezővel szemben sem teheti azt, mivel a követelését csak együttesen lehet elbírálni, a követelés pedig együttesen évült el valamennyi résztvevővel szemben.

A hiba fennállását nem vitatta, azt azonban nem ismerte el, hogy a hiba a teljesítése következtében állt be. Vitássá tette a szavatossági igény és a kártérítési igény összecszerúságát is.

A felperes igényérvényesítési jogát vitatva előadta, hogy az ingatlan tulajdonosa a magyar állam és a hatályos szabályozás értelmében a tulajdonosi jogok gyakorolója a **1. társaság**, majd a **2. társaság** volt. Álláspontja szerint a Ptk. 174. §-a alapján a felperest kizárólag a használat, a hasznok szedésének joga illeti meg, így a kártérítési igényt nem érvényesíthette volna. Hivatkozott arra is, hogy az állam tulajdonát képező ingatlan forgalomképtelen, ezért a piaci értékesítés lehetetlensége folytán tényleges értékcsökkenés az ingatlannal kapcsolatban nem állapítható meg.

Kifogásolta azt is, hogy a felperes nem igazolt okozati összefüggést a kár és a beázás között, ezért sem állhat fenn kártérítési felelőssége, valamint utalt arra is, hogy a felperes kára a vagyonbiztosítás alapján más jogcímen megtérült.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes a beázással érintett ingatlanrészt folyamatosan használja, emiatt az oldalán bekövetkezett kár mindenképpen kizárható.

Az alperes a felperesi követeléssel szemben beszámítási igénnyel is élt, mivel egyrészt a felperes 12 évi időtartamban történő bérbe adásából származó jövedelme álláspontja szerint a felperes oldalán jelentkező megtakarítás és ez az értékcsökkenés összegéhez képest 156.900.000 forint összegű jogalap nélküli gazdagodást eredményezett a felperesnél.

További beszámítási igénye szerint az érintett ingatlanon javítási munkaként **1. személy** egyéni vállalkozó által végzett 1.489.775 forint értékű festési javítási költség, továbbá 1.638.705 forint alperesi ráfordítás, mint költség megfizetésére köteles a felperes.

A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte, mivel az ingatlan használata a bérleti díj beszámíthatóságát nem alapozza meg, ugyanis a használattól függetlenül a vagyon csökkenése fennáll. Hivatkozott arra is, hogy az alperes beszámítási kifogással érintett követelése elévült és nem felelt meg beszámíthatóság kritériumainak.

Az elsőfokú bíróság a fenti tényállás alapján elsőként az alperes per megszüntetése iránti kérelmét vizsgálva megállapította, hogy az nem alapos, mivel a hatályos csődtörvény nem tartalmazott olyan rendelkezést, amely szerint a csődegyezségben részt nem vett hitelező elveszítené a jogosultságát az igénye érvényesítésére, továbbá az ilyen hitelezőre a csődegyezség kényszeregyezséggé nem terjed ki. A csődeljárás során a hitelezői igények bejelentésére nyitva álló határidő nem volt jogvesztő, ezért a csődegyezségben részt nem vett hitelező, jelen esetben a felperes nem vesztette el jogosultságát az igénye bíróság előtti érvényesítésére. A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 20. § (3) bekezdése 2011. augusztus 4. napjától hatályos, visszamenőleges hatály hiányában a felperes követelését érvényesíthette.

Az alperes joggal való visszaélésre történő hivatkozása kapcsán megállapította, hogy az csakis szándékos magatartással valósítható meg, a perben pedig nem volt megállapítható, hogy a felperes szándékosan nem vett részt a csődeljárásban. Ennek során figyelembe vette azt a körülményt, hogy a csődeljárás elrendelésére 2010 júniusában került sor, míg a felperes ezt megelőzően, 2010 májusában nyújtotta be keresetét.

Az alperesnek a csődegyezség „ítéleti hatályára” való hivatkozása körében kifejtette, hogy a csődegyezségben a felperes nem vett részt, az rá kényszeregyezséggé nem terjed ki.

Az alperes permegszüntetési kérelme alaptalanságának okán a kereset érdemi vizsgálata körében megállapította, hogy a peres felek között a Ptk. 402. §-a szerinti építési szerződés jött létre.

A felperes által a szerződés alapján érvényesített elsődleges és másodlagos kereseti kérelmet nem találta megalapozottnak. A jótállásra alapított kereseti kérelem körében kifejtette, hogy a 2007. szeptember 24-ei garanciális javításról készült jegyzőkönyvben vállalt három év jótállási határidő a perindítás időpontjáig, 2010. május 25. napjáig nem telt el. A felperes azonban kereseti kérelmei tisztázása során a jótállási jogcímére nem hivatkozott, a megismételt eljárásban a bíróság felhívására 2015. március 5-én igényét kizárólag kártérítés jogcímén nevesítette. A jótállási igény érvényesítésére a kereset ismételt módosításával 2016. január 19-én került sor, amely időpontban azonban a jótállási időtartam már eltelt.

A felperes szavatossági igénye kapcsán megállapította, hogy a csatolt levelezésből kitűnően a felperes folyamatosan felhívta az alperest a hibák kijavítására, a legutolsó ilyen felhívás dátuma 2010. január 4. napja volt. A sikertelen javítási kísérletek időtartama alatt a felperes követelését menthető okból nem tudta érvényesíteni, így ez idő alatt az elévülési idő nyugodott. A legutolsó, 2010. január 4-ei felszólítás álláspontja szerint megszakította az elévülést, ezért a perindításig (2010. május 25-éig) az elévülés nem következett be. A megismételt eljárásban azonban a felperes 2015. március 5-én kizárólag kártérítési igényként jelölte meg követelését, csak 2016. január 19-én terjesztette elő szavatossági jogcímű követelését, így a hat hónapos elévülési idő eltelt, ezért erre alapított kereseti kérelmét is elutasította.

A felperes harmadlagos, kártérítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelme vonatkozásában megállapította, hogy a felperes jogosult volt a követelés érvényesítésére, a vagytonkezelési szerződés alapján. Mivel tulajdonosi jogok illették meg, gyakorolhatta az ebből eredő kár megtérítésére irányuló követelés érvényesítésének jogosultságát is.

Megállapította azt is, hogy a felperes kártérítési igénye nem évült el, mert folyamatosan felhívta az alperest a hibás teljesítés kijavítására és az utolsó 2010. január 4-ei felszólítást követően az elévülési határidő 2010. május 25-ig, a perindításig nem telt el.

Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak az alperes azon védekezését, hogy a felperes értékcsökkenés címén előterjesztett igénye valójában árleszállítási igény, így azt szavatossági igényként kell elbírálni, mivel a Ptk. 310. §-a értelmében a szavatossági jogok érvényesítésén kívül a jogosult hibás teljesítésből eredő kárának megtérítését is követelheti a kártérítés szabályai szerint.

Ugyanezen okból nem találta megalapozottnak az alperes azon kifogását, hogy a szavatossági igény elévülése esetén ugyanazon követelés kártérítésként nem érvényesíthető, mivel a Ptk. 310. §-a értelmében ezen követelésre a kártérítés szabályai alkalmazandóak.

Ezt követően vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy az alperes teljesítése hibás volt-e és az alperesi teljesítés hibája folytán a felperesnek ténylegesen kára áll-e fenn, illetőleg ez okozott-e a felperesnek vagyonsökkenést.

Határozatában **1. szakértő** igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy az épületrészben a beázás jelentkezik, amely beázás összefüggésben áll a kivitelező hibás teljesítésével. A hibás teljesítés okát a kivitelező részéről abban jelölte meg, hogy a tervektől eltért, továbbá a felismerhetően hibás tervekről nem tájékoztatta a megrendelőt. A szakvélemény szerint az ingatlanrész kijavítása szükséges, az ingatlan a jelenlegi állapotában nem tartható.

Az elsőfokú bíróság - indokolása szerint - a másodfokú bíróság iránymutatása alapján, mivel **1. szakértő** igazságügyi szakértő által megállapított kijavítási költség nem azonos az értékcsökkenés mértékével, újabb szakértői bizonyítást rendelt el.

Rögzítette, hogy az **3. társaság** a szakértői véleményében megállapította, hogy 2014. januári, átadáskori árszinten számolva az ingatlan értéke a hibás teljesítés hiányában 30.900.000 forinttal lenne magasabb. A szakértő a költségbecslés módszerét alkalmazta **1. szakértő** kijavításra vonatkozó megállapításaiból kiindulva, amely mellett a hozamszámítás módszerével is ellenőrizte számítását.

Az elsőfokú bíróság **1. szakértő** szakértői véleménye alapján azt találta megállapíthatónak, hogy a hibás teljesítés folytán az alperes, mint kivitelező felróhatósága a károkozásban 75%-ban állapítható meg, mivel a szakértő értékelte a műszaki ellenőr, a tervező és a beruházó felelősségét is. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes károkozó magatartása 75%-os mértékig áll összefüggésben a vagyonban bekövetkezett értékcsökkenéssel, így az **3. társaság** szakvéleményében meghatározott értékcsökkenéshez képest 23.175.000 forint értékű az alperesre eső károkozás mértéke.

Az alperes azon állítását, hogy a felperes perben érvényesített kára máshonnan megtérült, nem igazolta, a felperes ugyanakkor ezt a körülményt vitatta.

Az alperes beszámítási kifogásával kapcsolatban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes által 2016. május 23-án, illetve 2017. április 25-én előterjesztett beszámítási igények elévültek. Emellett azokat érdemben sem találta megalapozottnak, mivel a vagyonsökkenés mértéke a teljesítés időpontjára nézve kerül megállapításra, az ezt követő hasznosítás így nem befolyásolja az értékcsökkenés mértékét. Ezen alperesi álláspontot a bíróság az értékcsökkenés összegszerűsége vitatásaként értékelte, amelyet azonban nem talált alaposnak, mivel az - véleménye szerint - az igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleményén alapul.

A festési költség, illetve egyéb alperesi ráfordítás esetében is megalapozatlannak találta az alperes jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett beszámítási igényét, tekintettel arra, hogy az alperes által végzett kijavítási munkákkal a hiba ténylegesen kijavításra nem került, ezért a vagyonsökkenés a szakértő által megállapított mértékben fennáll.

Az elsőfokú bíróság indokolásában kitért arra is, hogy sürgősség okán mellőzte a felperes bizonyítási indítványai közül **1. tanú**, **2. tanú**, valamint **3. tanú** tanúkénti meghallgatásának fogantatását, mivel a bíróságnak a hibás teljesítés megtörténte vonatkozásában jogkérdésben kellett döntenie, ezen túl pedig a hibás teljesítés megtörténte szakkérdés volt, amelyet igazságügyi szakértő tudott csak tisztázni, erre tekintettel mellőzte a helyszíni tárgyalás tartására irányuló kérelem teljesítését is.

Az eljárás során az alperes több eljárási kifogást terjesztett elő, melyek esetében az elsőfokú bíróság ítéletében fejtette ki indokolását.

A 12.G.42.063/2010/81. szám alatti eljárási kifogást nem tartotta megalapozottnak, mivel jogi képviselő megbízása esetén az alkalmazott külön meghatalmazás hiányában a fél nevében a perben jognyilatkozatot tenni nem jogosult. Utalt arra is, hogy nem jogi képviselő által tett nyilatkozat a jogi képviselő nyilatkozataként nem rögzíthető.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta a 12.G.40.064/2015/10. és 2. sorszám alatt végzésekkel szemben előterjesztett eljárási kifogást is, figyelemmel arra, hogy a felperes követelésének jogcímét tisztáznia kellett és ezt követően az alperest pedig nyilatkoztatni kellett a felperes tényállítására, így a felhívó végzések megalapozottak voltak.

Nem találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság a 36/A/1. számon benyújtott eljárási kifogást sem, mivel a szakértő feladata az iratok áttanulmányozása, ennek során pedig a szakértő az iratokat a bíróság épületéből kiviheti. Az irat áttanulmányozása pedig az alperes eljárási jogainak sérelme nélkül történt.

Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság a 40. sorszámú előterjesztett eljárási kifogást is, mivel úgy vélte, felhívás nélkül közvetlenül a tárgyalás előtt, vagy a tárgyaláson történő iratcsatolás rosszhiszemű pervitelnek minősül és abban az esetben, ha ez a tárgyalás elhúzódását eredményezi, a bíróságnak pénzbírságot kell kiszabnia. Ezen figyelmeztetési kötelezettsége a bíróságnak a Pp. 8. § (2) bekezdéséből ered.

A perköltségről a pervesztesség és pernyertesség arányában rendelkezett a legmagasabban előterjesztett pertárgyérték alapul vételével, számításba véve az ügyvédi munkadíjat, eljárási illetéket és a szakértői díjat.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, ebben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Másodlagosan a fellebbezéssel támadott rész hatályon kívül helyezését és e körben az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az alperes az elsőfokú ítéletnek a jótállási igényre, valamint a szavatossági igényre alapított kereseti kérelmet elutasító rendelkezését nem fellebbezte, kizárólag a kártérítés iránti kereseti kérelemnek helyt adó rész ellen terjesztett elő fellebbezést, ugyanakkor a jótállási igényre, illetve szavatossági igényre alapított kereseti kérelem elutasítása ítéleti indokolásának módosítását, kiegészítését kérte.

A felperes jótállásra alapított igénye elutasítása indokolását annyiban kérte megváltoztatni, hogy az nem elévülés kapcsán alaptalan, hanem azért, mert a jótállás vállalása sem állt fenn. E körben azzal érvelt, hogy a Ptk. 248. §-a szerint az csak szerződésen vagy jogszabályon alapulhat, a 2007. szeptember 10-ei és szeptember 24-ei jegyzőkönyvben nem az alperes képviselőjére jogosult személyek tettek a garanciát illetően nyilatkozatokat, ezért ezen jegyzőkönyvek nem feleltek meg a szerződés kritériumainak. A felek között létrejött vállalkozási szerződés alapján a teljesítés 2004. január 27-én megtörtént, így a szerződés 7.1. pontja alapján a beruházás megvalósítása okán a garanciális kötelezettség lejárt, erre vonatkozóan pedig új szerződés nem jött létre.

A felperes szavatossági igénye elutasításával egyet értve annak ítéleti indokolása módosítását azért kérte, mert álláspontja szerint téves az a bírósági indokolás, hogy a felperes 2010. január 4-i levele megszakította volna az elévülést. Ez a levél nem szakíthatta meg az elévülést, mert azt a felperes nem az alperesnek írta. Álláspontja szerint a 2004. január 27-ei átadástól számított öt év 2009. január 27. napján letelt, így ez a nap a jogvesztés napja. Ezért a felperes szavatossági igényével elkésztett.

Jogorvoslati kérelme indokolásában a felperes harmadlagos kártérítés iránt előterjesztett kereseti kérelmének helyt adó részt azért sérelmezte, mert álláspontja szerint a felperes kártérítési igénye is elévült. Ennek indoka, hogy mind az ítélet, mind a törvényszék a 2010. január 4-ei levelet tévesen értékelte elévülést megszakító levélként, hiszen a levélből - amelyet a felperes F/20 alatt keresetéhez csatolt - megállapítható, hogy az nem az alperesnek szólt. **2. személy** által írt levél címzettje **3. személy** beruházási főmérnök a felperes műszaki igazgatója, a felperes alkalmazottja volt.

A 2010. január 4-ei levél tehát nem szakította meg az elévülést, hiszen a felperes egyik alkalmazottja által a felperes másik alkalmazottjának írt levél nem minősül elévülést megszakító levélnek, ebből következően a felperesi követelés elévült.

Az elévülést az alábbi okokból is fennállónak tartotta:

- ? Álláspontja szerint a korábbi perben résztvevő II. és III. rendű alperesekkel szemben nem lehet tőle elkülönülten elévülést megállapítani. A Ptk. 389. §-t analóg alkalmazva, a jogalkotó szándéka szerint a műszaki ellenőrrel, a tervezővel és a tervezői művezetést végzővel szembeni követelés nem évülhet el a kivitelezőt megelőzően. A követelés csak együttesen évül el, ezért a perből mindaddig nem lehetett volna kiengedni a műszaki ellenőrt és a tervezőt, amíg a felperes igénye nincs elbírálva a kivitelezővel szemben. A problémát jól példázza, hogy a szakvéleményben és az ítéletben is a kivitelező, a műszaki ellenőr és a tervező felelőssége megosztásra került.
- ? Az ingatlan értékcsökkenése a műszaki átadás-átvétel időpontjában keletkezett, amelynek időpontja 2004. január 27-e volt, e követelés esedékessége tehát ez az időpont, amelytől a követelés elévülésének öt éves időpontját számítva az elévülési időpontja 2009. január 27. Állítása szerint ezen időpontig a felperes kárigényére vonatkozóan pénzbeli követelésre vonatkozó igényt nem terjesztett elő sem írásbeli felszólítás, sem bíróság előtti igényérvényesítés formájában. Álláspontja szerint a pénzbeli követelésnek határozottnak kell lennie, ennek hiányában pedig a követelés elévült.
- ? A **2. szakértő** 2009. március 10-i igazságügyi szakvéleménye megismerésének időpontja a hiba oka megismerésének legkésőbbi dátuma, az elévülésnél ez veendő figyelembe, innen megközelítve az elévülés 2010. március 10-én megtörtént.
- ? Érvelése szerint, amennyiben a Ptk. 310. §-a szerinti kárigénye elévülését hibás teljesítésre vonatkozó 305. §-a szerint értelmezendő, akkor a **2. szakértő**-féle igazságügyi szakvélemény megismerésétől már semmi sem zárta el a felperest attól, hogy igényét érvényesítse. A felperes kártérítési követelése 2009. március 10-e és 2010. március 10-e közötti időben jogvesztően elévült, mert a felperes a 2010. május 25-ei időpontban előterjesztett kereseti kérelmével elkészt.
- ? Annak igazolására, hogy a **2. szakértő**-féle szakértői véleményből szerzett ismeretet a felperes a hiba okáról hangsúlyozta, hogy perben született igazságügyi szakértői vélemények a 2009. március 10-ei **2. szakértő** szakvéleményen alapulnak, tekintettel arra, hogy csak ezen szakvéleményben készült próbabontások útján történő feltárás.

Tévesnek tartotta azt is, hogy az elsőfokú bíróság elvette az alperesi csődeljárásban való felperesi részvétel hiányával kapcsolatos érvelését. Megismételte, hogy a felperes jogszabályba ütközően elkésve, regisztrációs díj befizetése nélkül 2010. augusztus 26-án tette meg hitelezői igénybejelentését. Felperes tehát saját hibájából nem vehetett részt a csődeljárásban, holott szándéka volt a csődeljárásban részt venni, ezért az ő magatartását nem lehet akként tekinteni, mintha be sem jelentkezett volna.

Az ítélet érdemével kapcsolatban kifejtette, hogy az ítélet tábla iránymutatása ellenére a teljesítés időpontjának meghatározása továbbra is elmaradt. Az átadás pontos időpontjának bíróság általi meghatározása hiánya miatt következhetett be az ítéletbeli tévedés, hogy a bíróság az **3. társaság** szakvéleménye alapján a 2014. januári átadáskori árszint dátumot megjelölve jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlan értékcsökkenése 30.900.000 forint, ez nyilván téves dátum, mert 2014 januárjában nem volt átadás.

A Pp. 221. §-ába ütközően sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság jelentős bizonyítékokat nem említett meg az ítéletben, többek között az általa becsatolt két igazságügyi szakvéleményt sem. A megismételt eljárásban a bíróság által újnak tekintett bizonyítékként az **3. társaság** szakvéleményei az 1998. január 14-ei vagyonkezelési szerződés és a 2007. szeptember 24-ei garanciális javítás felvételéről készült jegyzőkönyv szerepel, ugyanakkor az ő általa becsatolt két igazságügyi szakértő magánszakvéleményt a bíróság nem értékelte, ezzel lényeges eljárásjogi szabályt sértett. E körben hivatkozott arra, hogy a 2017. április 19-ei beadványában kifejezetten hivatkozott a szakértői vélemények becsatolásához fűzött magyarázatként a BH2007.192. eseti döntésére, miszerint az egyik fél által beszerzett magánszakértői vélemény olyan szakmai álláspont, amely a bizonyítékok között értékelendő.

A megismételt eljárásban az általa becsatolt további bizonyítékok közül nem szerepel **1. személy** 2004. március 16-ai vállalkozási szerződése, amelyet annak igazolására csatolt be, hogy a hiba felismerésének időpontja nem 2005. június 11-e, hanem legkésőbb 2004. március 16. napja volt, amikor **1. személy**val vállalkozási szerződés megkötésére került sor. Sérelmezte, hogy a bíróság a hiba észlelésének időpontjaként 2005. július 11-ét jelölte meg, azonban nem indokolta, hogy azt miért fogadta el.

Nem szerepel a bizonyítékok között **3. szakértő** igazságügyi könyvszakértő magánszakvéleménye, amelyet annak igazolására csatolt be, hogy az **3. társaság** igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye téves, mivel állami tulajdonban lévő forgalomképtelen ingatlan értékcsökkenése megállapításához csak könyvszerinti értéket lehet megállapítani.

Nem szerepel a bizonyítékok között **4. szakértő** igazságügyi műszaki szakértő magánszakvéleménye, amely műszaki szempontból igazolja, hogy téves a **1. szakértő** szakvéleménye.

Nem szerepel továbbá a **2. szakértő** építésziroda 2008. október 16-ai próbabontást igazoló számlája és teljesítésigazolása, ennek azért van jelentősége, mert ezzel kívánta igazolni, hogy a felperes követelése 2009. január 26-án elévült, mert a hiba oka már ekkor ismert volt.

Úgy vélte, lényeges eljárási szabályt sértett a elsőfokú bíróság, amikor megtiltotta az alperes elnök vezérigazgatója részére, hogy a tárgyaláson kérdéseket tehessen fel a szakértőnek. A korábbi eljárásban előadott kifogását ismételve előadta, hogy az elnök-vezérigazgatónak nem kellett volna külön meghatalmazással rendelkeznie. A meghatalmazás hiányában is jogosult volt a perben az alperes képviselőjében jognyilatkozatot tenni, mivel a fél törvényes képviselője. A nyilatkozattételtől való elzárás visszafordíthatatlan és pótolhatatlan tényállás felderítési hibához vezetett.

Sérelmezte azt is, hogy **1. szakértő** szakértő 2013 áprilisában a III. rendű alperessel magántárgyalást folytatott, ami szerinte aggályossá tette a szakvéleményét.

Véleménye szerint az ingatlan értékbecslése nem alapulhat **1. szakértő** szakértő által megjelölt kijavítási költségeken. **4. szakértő** igazságügyi műszaki magánszakértő megállapította, hogy sem költségbecslési, sem hozamszámítási módszerrel nem lehet a magyar állam tulajdonában lévő forgalomképtelen ingatlannak piaci értéket megállapítani. Téves tehát az ítélet 9. oldalán annak

elfogadása, hogy **1. szakértő** kijavításra vonatkozó megállapításai hozamszámítási módszerrel történő ellenőrzése szabályos lenne.

4. szakértő műszaki szakértő szerint, mivel forgalomképtelen ingatlanról van szó, piaci értéke nem lehet, ezért értékcsökkenése sem lehet. Az általa megbízott szakértő rámutatott arra is, hogy az értékbecslésnél a lakottság 40-60%-os értéket jelent. Az elsőfokú bíróság egyáltalán nem értékelte a **4. szakértő** műszaki szakértő által tett megállapításokat, ezzel megsértette jogszabályi kötelezettségeit.

Az ítélet tévesen hivatkozott arra is, hogy a hibajelenség fennállását nem tette vitássá, mert **4. szakértő** igazságügyi műszaki magánszakértő szakvéleményével vitatta a hibajelenség fennállását, ugyanis a homlokzati károk és a tetőtéri munkák összefüggésének műszaki igazolása, valamint a homlokzati károk összegének műszaki alátámasztása hiányzik a **1. szakértő** -féle szakvéleményből. **4. szakértő** szakvéleménye szerint a hibák egy része a beázástól független, a beázással kapcsolatban nem lévő hibák javításának költsége pedig nem tartozik a jelen kártérítés összegébe.

Helytelennek tartotta az ítélet azon megállapítását is, hogy a beázás folytán csökkent volna az épület értéke. Hangsúlyozta, hogy a felperesnek nem volt „következmény kára”.

Tévedett szerinte az elsőfokú bíróság amikor úgy foglalt állást, hogy a felperest az állami tulajdonban lévő ingatlan értékcsökkenése megilletné, mivel a tulajdonosi joggyakorló nem a felperes, hanem az **2. társaság**

Hibásnak tartotta a kamat mértékére és a kamatfizetésre vonatkozó jogszabályhelyre való hivatkozást is. A vállalkozási szerződés 2003. április 8-án jött létre, akkor még nem volt hatályban a Ptk. 301/A. §, mivel 2002. november 12-től 2003. június 8-ig a Ptk. 301. §-át kellett alkalmaznia. A 301/A. §-t csak a 2004. május 1-jét követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni, ezért törvénysértő a bíróság ítéletének a késedelmi kamat mértékét megállapító része is.

A perben kirendelt igazságügyi szakvélemények álláspontja szerint elfogadhatatlanok, mivel **1. szakértő** szakértőnek nem lehetett társszakértője az **3. társaság**, a tervezett igazságügyi szakvéleményt nem lehet együttes vagy egyesített szakvéleménynek minősíteni. Helytelennek találta a bíróságnak a 34. sorszámú végzésben foglalt azon megállapítását, miszerint **1. szakértő** szakértő határozza meg a társszakértőjeként kirendelt **3. társaság** tevékenysége kereteit. Az elsőfokú ítélet 9. oldala szerint az **3. társaság** a 2014. januári átadáskori árrepszinten állapította meg a szakvéleményében az ingatlan értékcsökkenésének mértékét a költségbecslés módszerét alkalmazva **1. szakértő** igazságügyi szakértő kijavításra vonatkozó megállapításaiból kiindulva. Az értékcsökkenés 2014. januári időpontban történő megállapítása azonban törvénysértő. Téves az az értékcsökkenés számítás módja is, illetve az, hogy a károk helyreállítási költségét a szakvélemény a **1. szakértő** szakvéleményből vette át elemzés mellőzésével, amihez hozzászámította a takarítással foglalkozó ember bérköltségét.

Hangsúlyozta, hogy a 12 évi bérleti díjra vonatkozóan beszámítási kifogást nem terjesztett elő. A festési munkákra előterjesztett beszámítási kifogásnak pedig csak az volt a célja, hogy a szakértő nem a 2004. január 27-ei átadás-átvétel idején keletkezett kárt számította.

Hivatkozott arra is, hogy elfogultsági kifogást nem terjesztett elő.

A felperes 3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében a elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte a perben képviselt korábban kifejtett álláspontja fenntartásával.

A fellebbezés alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korláta között (Pp. 247. §) bírálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében.

Ennek megfelelően az elsőfokú ítéletnek a felperes jótállási és szavatossági igényét elutasító - fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett - rendelkezését nem érinthette.

Tekintettel azonban arra, hogy az alperes a felperes a (az elsődleges) jótállás és a (másodlagos) szavatosság jogcímű kereseteire vonatkozó elutasító rendelkezést indokolásának egyes ténymegállapításait fellebbezésében sérelmezte, az ítéltábla ezt úgy értékelte, hogy a fenti jogcímen előterjesztett igények tárgyában hozott elutasító rendelkezések indokolása ellen jogorvoslattal élt.

Az alperes által sérelmezett indokolásbeli ténymegállapítások közül a fellebbezés okfejtése - a jótállási igény elutasítása indokai körében - annyiban alapos, hogy a felek között fennállt vállalkozási szerződést követően, a Ptk. 248. §-a szerint csak újabb szerződés vagy jogszabály hozhatott volna létre jótállási kötelezettséget az alperes terhére. A 2007. szeptember 10-ei, illetve szeptember 24-ei jegyzőkönyvekkel a felperes minden kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy az alperes újabb három évig tartó jótállást vállalt. Ennek oka az, hogy nem volt igazolt, a jótállás mikor, hogyan, mire jött létre a felek között, továbbá a jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatot az érintett gazdálkodó szervezetek vonatkozásában az arra jogosultak tették-e vagy sem. A vállalkozási szerződés 7.1. pontjában foglalt határidő lejártát követően a felperest terhelte a Pp. 164. §-a alapján annak bizonyítása, hogy a Ptk. 248. §-ában foglalt feltételeknek megfelelően az alperest újabb garanciális kötelezettség terheli, ennek azonban a felperes nem tett eleget.

A felperes módosított keresetében másodlagosan szavatossági igényként érvényesített követelése tekintetében hozott elutasító döntés indokolásával a másodfokú bíróság lényegében egyetértett, mert amíg a felperes alappal bízhatott abban, hogy az alperes a hibás teljesítését kijavítja, addig az időtartamig az elévülési idő nyugodott, a nyugvás tényét pedig a felek közötti levelezések igazolják. Helytálló az alperes állítása, mely szerint a felperes egyik munkatársa által a másik részére írt 2010. január 4-i levél nem szakította meg (újra) az elévülést. Ugyanakkor - az ítéltábla álláspontja szerint - az elévülési idő a felek levelezéséből kitűnően 2009. szeptember 17. napjáig nyugodott. A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy a felek a hibák feltárása és kijavítási lehetőségei érdekében közösen szakértőt kértek fel. A szakvélemény megvitatására a 2009. május 18-ai jegyzőkönyv tanúsága szerint sor került. Az alperes vállalta, hogy a 2009. június 29-ével kezdődő héten elvégzi az egyeztetett javítási feladatokat. Az alperes a javítás részleges elvégzését követően, 2009. szeptember 11-én költségmegosztásra tett javaslatot a felperesnek, a felperes ezen levélre 2009. szeptember 17. napján válaszolt, amelyben a költségmegosztást nem fogadta el. A szerződő felek között ezt követően a javítást illetően az érdemi egyeztetés megszakadt, így ettől kezdve a felperes alappal nem bízhatott abban, hogy az alperes a hibákat ki fogja javítani. A nyugvás végső időpontjától kezdődően egyéves határidőn belül, 2010. május 25-én terjesztette elő a felperes a pert megindító keresetét, eddig a szavatossági igény elévülése valóban nem következett be. A keresetében megjelölt jogcím azonban nem volt egyértelmű és a megismételt eljárásban a felperes azt erősítette meg, hogy a keresetlevelében előadott követelésének jogcíme: kártérítés. A perben tehát a szavatossági igényt csak a 2016. január 19-i beadványában érvényesítette határozott módon, a szavatossági igénye azonban ekkorra már elévült a Ptk. 308. § (1) bekezdése alapján.

Az ítéltábla a jótállási és szavatossági igény elévülésre alapított elutasítását a fenti indokolásbeli módosítással helytállónak minősítette.

Az alperesnek a fellebbezésében kifejtett azon álláspontját, mely szerint az **II. rendű alperes** műszaki ellenőr és az **III. rendű alperes** tervező, mint II. és III. rendű alperesek vonatkozásában az elévülést nem lehetett volna előbb megállapítani, mint vele szemben, abban az esetben lehetett

volna elfogadni, ha a bíróság együttes károkozás miatt a kötelezettek egyetemleges felelősségét állapította volna meg. Ez esetben a II. és III. rendű alperesek elleni kártérítési igény elévülése nem következett volna be addig, amíg az I. rendű alperessel szembeni követelés el nem évül. A perben azonban az I., II. és III. rendű alperesek esetében az előző eljárásban külön-külön vizsgálta a bíróság a felelősséget és azt személyenként elkülönítetten állapította meg. A II. és III. rendű alperesekkel szemben az elévülést megállapító és keresetet elutasító döntés jogerőre emelkedett, így ez jelen per tárgyát már nem képezhette.

A másodfokú bíróság a felperesnek az alperes csődeljárásában való részvétele elmulasztásával kapcsolatos, és a 11.Gf.40.409/2014/5. számú határozatában kifejtett jogszabály-értelmezését fenntartja. Az alperes a fellebbezésében megismételve korábbi álláspontját azt hangsúlyozta, hogy a felperes a saját hibájából nem vehetett részt a csődeljárásban, de egyértelmű, hogy szándéka volt a csődeljárásban részt venni, ezért az ő magatartását nem lehet akként tekinteni, mintha be sem jelentkezett volna. Az ítéletábra a fent megjelölt határozatában kifejtette, hogy a jelen ügyre alkalmazandó csődtörvényi rendelkezések értelmében a felperes nem vesztette el követelésérvényesítési jogát, azzal, hogy a csődeljárásban és egyezségben nem vett részt. Az alperes által hivatkozott joggal való visszaélés pedig a szándékosság bizonyítottságának hiányában nem volt megállapítható.

Kifogásolta az alperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletábra iránymutatása alapján sem állapította meg a megismételt eljárásban a kivitelezés átadás-átvételének időpontját. Az ítéletábra álláspontja szerint a felek egybehangzó előadásából és a csatolt jegyzőkönyvből egyértelműen megállapítható, hogy a 2014. január 27-ei átadás-átvétel a teljesítési határidő.

Az alperes fellebbezésében sérelmezte, hogy a megismételt eljárásban az elnök-vezérigazgató meghallgatásának mellőzésével eljárási jogszabálysértést követett el az elsőfokú bíróság. Az ítéletábra álláspontja szerint az elnök-vezérigazgató az alperes törvényes képviselője, azonban amennyiben meghatalmazott jogi képviselője van a félnek, a perbeli jognyilatkozatokat a jogi képviselőnek kell megtennie, illetve őt illeti a kérdés feltevés joga is. A törvényes képviselő abban az esetben meghallgatható, ha az alperes indítványozza, hogy a bíróság valamely releváns tényekre személyesen hallgassa meg, erre vonatkozóan azonban az alperesnek nem volt indítványa.

A felperes kártérítés jogcímén érvényesített keresetének vizsgálata körében előzményként az ítéletábra ismételen rámutat arra, hogy 2010. május 25-én a felperes kártérítés jogcímén megnevezett keresetet terjesztett elő, de annak tartalma nem volt egyértelmű, ezért a másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező határozatában felhívta az elsőfokú bíróságot, hogy a megismételt eljárásban pontosítsa a felperes keresetének jogcímét és tartalmát. Kitért arra is, hogy a különböző jogcímű követelések szem előtt tartásával egyes keresetek vonatkozásában a bizonyítási eljárást milyen körben kell lefolytatni.

Ahogy az a hatályon kívül helyező határozat is tartalmazta, az ítéletábra nem osztja és nem osztotta az alperes azon álláspontját, hogy amennyiben a szavatossági igény érvényesíthetősége elévült, akkor azzal egyidejűleg megszűnt a hibás teljesítéssel összefüggésben keletkezett kárigény érvényesíthetősége is, mert a régi Ptk. szerint kialakult jogalkalmazási gyakorlat alapján a szerződő félnek lehetősége volt arra, hogy a szavatossági igénnyel lényegében azonos tartalmú kártérítési igényt érvényesítsen a Ptk. 310. §-a utaló szabálya alapján, ez esetben azonban a kártérítésre vonatkozó anyagi-jogi rendelkezéseknek megfelelő bizonyítási kötelezettséggel. A hibás teljesítéssel összefüggésben a régi Ptk. 310. §-a alapján a jogosult a hibás teljesítésből eredő

„tapadó”, illetve „következmény” kára megtérítésére is igényt tarthatott a kártérítési követelésekre vonatkozó elévülési szabályok szerint.

Az ítélet tábla a kereset bírósági úton történő érvényesíthetősége kérdésében a hatályon kívül helyező határozatában is kifejtettek szerint azt állapította meg, hogy a felperes - Ptk. 310. §-án alapuló - kártérítési igénye nem évült el, mivel az elévülés idejének nyugvása a 2009. szeptember 17-ig tartott, ő pedig egy éven belül, 2010. május 25-én terjesztette elő a szolgáltatás hibájából eredő kártérítésre irányuló keresetét (Ptk. 326. § (2) bek.). A 11.Gf.40.409/2014/5. számú határozatában kifejtette, hogy abban az esetben, ha kártérítés jogcímén érvényesíti a felperes igényét, akkor a kárigény tartalma lehet, hogy a jó szolgáltatás és a rossz szolgáltatás ellenértéke különbözetét kéri, ami voltaképpen az árleszállítással lehet tartalmilag azonos, vagy kérheti a kijavítás költségét is abban az esetben, ha ténylegesen kijavította a hibát, mert kártérítésként csak a ténylegesen felmerült kár megtérítésére van lehetőség.

Kiegészíti ezt azzal, hogy a felperes a fentiek mellett érvényesíthette volna következmény-kárát abban az esetben, ha a vagyonkezelői joga értéke csökkenésére vonatkozóan tényelőadást tesz és ezeket bizonyítja. Utóbbi azonban nem azonos az ingatlan értékének csökkenésével.

A felperes azonban a megismételt eljárásban a kártérítési keresete pontosításakor végül nem tapadó kárt és nem is következmény-kárt nevesített. Nem azt kérte megállapítani, hogy kára származott abból, hogy hibátlan szolgáltatásért járó teljes vállalkozói díj megfizetése ellenére kevesebbet érő és hibás szolgáltatást kapott, amely miatt a saját vagyonában csökkenés keletkezett, és nem is azzal indokolta a kára bekövetkeztét, hogy a hibák kijavításának ellenértéke megfizetésével többlet kiadása azaz kára keletkezett. Pontosított keresetében a felújítással érintett, állami tulajdonban álló épület értékében bekövetkezett csökkenésben határozta meg a kár mibenlétét. A felperes többszöri módosítás és pontosítás után a megismételt eljárásban végleges és elsődleges keresetét kártérítési követelésként úgy határozta meg (2015. február 11. előkészítő irata, 6.sorszámú jegyzőkönyv): a kár abban nyilvánul meg, hogy „az építmény jelentős értékcsökkenést szenvedett”.

A Pp. 3. § (2) bekezdése szerint a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A kereseti követelés és az ítélet viszonyát a törvény két irányban határozza meg: a Pp. 213. § (1) bekezdése arra kötelezi a bíróságot, hogy valamennyi kereseti követelésről döntsön; a Pp. 215. § viszont arra figyelmeztet, hogy a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg ellenkérelmen. A bíróság érdemi döntésének tehát mindenképp előtt a *felperes kereseti kérelme* szab korlátot; a bíróság nem ítélt meg többet vagy mást, mint amennyit vagy amit a felperes a keresetében kér. Ezen eljárásjogi rendelkezéseknek az alábbiak miatt van ebben a perben a másodfokú határozat meghozatalánál jelentősége:

Az építményben bekövetkezett jelentős értékcsökkenésért, mint kárért járó kártérítést megalapozó releváns tények körében a felperes tényelőadása hiányos maradt és annak indokolása sem helytálló, a kereset így megalapozatlan. Mivel a felperesi álláspontot osztotta az elsőfokú bíróság is, a fellebbezéssel támadott ítélet tényállása hiányos és az abból levezetett jogkövetkeztetése sem helytálló.

Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság - az előző elsőfokú eljárásban bevont szakértő véleménye és a felek eljárást megelőző levelezése alapján -, hogy az alperes a vállalkozási szerződést hibásan teljesítette. Emellett azonban a felperesnek részletesen elő kellett volna adnia és bizonyítania a további tényeket is, nevezetesen azt, hogy a hibás teljesítésből eredően a kivitelezés során pontosan milyen épületrészek, szerkezetek rongálódtak, sérültek meg. Ebből következően a

bíróságnak arra a szakkérdésre kellett volna szakvéleményt beszereznie, hogy mennyi az állagromlással okozati összefüggésben bekövetkezett értékcsökkenés az épület értékében.

Az alperes a megismételt eljárás folyamán nyilatkozataival és a két magánszakértői vélemény benyújtásával vitatta a perben beszerzett szakértői vélemény megállapításait, következtetéseit. Hibásnak tartotta a szakvélemények kiinduló pontját és nem találta helytállónak számítási módszert sem. Ezzel szemben a felperes további szakértői bizonyítást nem indítványozott, elfogadta a bíróság által kirendelt **1. szakértő** és az **3. társaság** által készített szakvélemények megállapításait.

Az ítéletábra megítélése szerint is helytelenül járt el az elsőfokú bíróság, amikor az értékcsökkenés megállapítására vonatkozóan az első elsőfokú eljárásban eljáró műszaki szakértőt rendelte ki ismételt és a műszaki szakértőt jogosította fel társszakértő bevonására az értékcsökkenés megállapításához, továbbá a kirendelt szakértőt jogosította fel arra, hogy meghatározza a társszakértő feladatkörét.

A 31/2008. (XII. 31.) IRM rendelet 40/A. § (1) bekezdése szerint, ha a szakkérdés b) pont szerint lakóépülettel beépített ingatlan értékének megállapítására irányul ingatlan-értékbecslés szakértői vizsgálatot kell elvégezni. Jelen esetben tehát a helyes eljárás az lett volna, ha ingatlan értékbecslői szakértelemmel rendelkező szakértőt rendel ki és őt jogosítja fel az esetleges műszaki kérdések tekintetében társszakértő igénybevételére.

Az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény 1. § (1) bekezdése, valamint 13. § (1) bekezdés g) pontja alapján a bíróság kirendelése alapján kell a szakértőnek a szakvéleményt elkészítenie és a kirendelésnek tartalmaznia kell azokat a szakkérdéseket, amelyekre a szakértőnek választ kell adnia.

A fentiekből következően a társszakértő feladatát a bíróság és nem a kirendelt szakértő jogosult meghatározni.

A 31/2008. (XII. 31.) IRM rendelet 9. §-ában foglaltakat kell alkalmazni, amennyiben különböző szakkérdésben több szakértőt rendelnek ki és a 11. §-ban foglaltak alapján vagy az együttes vagy az egyesített szakvélemény esetében a Szaktv. 16. § (4) bekezdésben foglalt formai kötelezettségeket kell a szakértőknek teljesítenie. Jelen ügyben kirendelt szakértő és társszakértő a fenti rendelkezésekben foglaltakat figyelmen kívül hagyták szakvéleményük elkészítésekor.

Az alább kifejtettek szerint a másodfokú bíróság a beszerzett igazságügyi szakértői vélemények tartalma alapján sem találta igazoltnak, hogy az alperes hibás teljesítése okán a felperes által kezelt épületben 30.900.000 forint értékcsökkenés keletkezett.

Kétségtelenül igazolt tény, hogy a hibás teljesítéssel érintett ingatlan a felperes vagyongazdálkodásában áll, és az állam tulajdonát képezi, az állami vagyonba tartozik. Az ítéletábra az alábbiakban értékelt szerződés és a nevesített jogszabályi rendelkezések alapján úgy ítélte meg, hogy a felperest az állami tulajdonban lévő ingatlanra fennálló vagyongazdálkodási joga folytán megillette az épület értékcsökkenésével összefüggő kártérítési igény érvényesítésének a joga. Az 1998. január 14-én kötött vagyongazdálkodási szerződés 5.1. pontja, valamint az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 109/G. §-a, valamint a 183/1996. (XII. 11.) kormányrendelet 10. §-a és a Ptk. 175. §-a - miszerint „az állam az egyes vagyontárgyait másra bízhatja, ebben az esetben - a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően - ez utóbbi gyakorolja a tulajdonost a polgári jogi kapcsolatokban megillető jogokat és teljesíti a tulajdonos ilyen kötelezettségeit” - rendelkezéseiből azt a következtetést vonta le, hogy a felperes, mint állami vagyongazdálkodó az összes tulajdonost megillető jogot gyakorolhatta, tehát a felperes érvényesíthette az állam tulajdonában bekövetkezett kár miatti kártérítést is.

A felperes a kárt az épületben bekövetkezett értékcsökkenésben határozta meg, ez azonban nem a hibás teljesítés okán a vállalkozási szerződésben résztvevő félnek, a szerződő felperesnek a vagyonában bekövetkezett kár, hanem harmadik személynek, jelen esetben az államnak a vagyonában bekövetkezett kár. Ebből az következik, hogy a helytálló jogalap nem a szerződésszegéssel okozott kárért való kártérítési felelősség, hanem az általános kártérítési felelősség.

A felperes tehát az államnak a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján keletkezett 32.500.000 forint összegű kára megtérítésére kérte kötelezni az alperest. Ezen kártérítési igény körében azonban a felperes semmilyen elévülés nyugvását eredményező körülményt nem állított és nem igazolt, mert az eljárásban mindvégig csak a szerződésszegésből eredő igénye, következésképpen a Ptk. 310. §-án alapuló követelése tekintetében hivatkozott elévülés nyugvását eredményező eseményekre.

Az ítélet tábla álláspontja szerint azonban a Ptk. 339. §-án alapuló, az állam tulajdonában álló ingatlan értékcsökkenésére alapított, harmadik személynek okozott kár miatti kártérítési igény elévülése az épület állagromlásának (kárnak) bekövetkeztétől számított öt év elteltével következik vagy következett be, ennek időpontja azonban - az ehhez szükséges tények feltárásának hiányában - nem ismert, ez az időpont ugyanis nem feltétlenül azonos a vállalkozási szerződés teljesítésének időpontjával.

A lefolytatott bizonyítási eljárás során beszerzett szakértői vélemények az alábbiak miatt nem voltak alkalmasak az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés megállapítására:

A szakértői vélemények számításának kiindulási pontja és módja téves. Hibás volt a számítás alapja, mert az ingatlan értékcsökkenését nem lehetett a tetőrész kijavításának költségéből levezetni. A kijavítási költség csak akkor képezhetette volna a kártérítés alapját, ha a károsult a hibákat ténylegesen kijavíttatta volna és a kijavítás pénzbeli ellenértékét is kifizette volna, továbbá a szakvélemény beszerzése a kifizetett kijavítási költség reális mértékének megállapítása érdekében vált volna szükségessé.

Egy vagyontárgy értékének és ebből következően az értékcsökkenésének a meghatározása alapulhat piaci értékek összehasonlításán, hozamszámításon, vagy a bekerülési költségének kiszámításán.

A szakértők a piaci összehasonlítás módját azzal az indokkal vetették el, hogy az adott ingatlannak nincs piaci értéke, mert forgalomképtelen. Egy vagyontárgy önmagában amiatt még nem forgalomképtelen, hogy az állam tulajdonát képezi. Az adott ingatlan csak akkor forgalomképtelen, ha az beletartozik a régi Ptk. 173. § (1) bekezdésében meghatározott körbe, tehát a régi Ptk. 172. § által felsoroltak közé, vagy (más) törvény azt forgalomképtelennak minősíti. Jelen esetben az alperes csak állította, de nem igazolta a perbeli ingatlan forgalomképtelenségét jogszabály vagy egyéb körülmény megjelölésével.

Amennyiben azonban forgalomképtelen is az ingatlan, ez esetben is képvisel értéket, melynek kiinduló pontja lehetett volna hasonló adottságokkal rendelkező ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Azokban az esetekben, ha más adat hiányában nem lehet megállapítani a vagyontárgy értékét, a bekerülési költség alapján lehet annak meghatározását elvégezni. Az értékcsökkenés megállapítása ez esetben azt jelenthette volna, hogy egy jó állapotú ingatlan bekerülési költségét kellett volna összevetni a ténylegesen hibás állapotú ingatlan bekerülési költségével.

A kijavítási költség nem azonos a bekerülési költséggel, ezért az alkalmazott számítási mód „költségbecslésen” alapuló módszerként az értékcsökkenés meghatározásához nem fogadható el.

A szakértők által a hozamszámítás, mint ellenőrző módszerként történő alkalmazása is hibás és hiányos volt, mert nem a teljes ingatlanra vetítetten, hanem csak a tetőtéri részből kiindulva végezte el a számításokat.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a megismételt elsőfokú eljárásban kirendelt szakértők által elkészített szakvélemények nem alkalmasak arra, hogy azokra a bíróság ítéletet alapítson. A hiányosan megállapított tényállás, és a helytelen számítási módot alkalmazó szakvélemények alapján nem volt levonható az a következtetés, hogy az alperes magatartása folytán az állam vagyonához tartozó ingatlan értéke 32.500.000 forinttal csökkent, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A fellebbezést előterjesztő alperes a másodfokú határozat alapján pernyertes lett, ezért a felmerült költségeket a Pp. 239. §, valamint 78. § (1) bekezdése szerint a felperes köteles megfizetni az ellenérdekű alperes részére és viselni tartozik saját költségeit is. Az alperes jogi képviselőjének díját az ítéltábla a pertárgy értékéhez igazítva határozta meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3)-(6) bekezdései, valamint 4/A. §-a alapján az elsőfokú eljárásban 1.570.000 forint+áfa, az első másodfokú eljárásban 715.000 forint+áfa, a második másodfokú eljárásban 202.000 forint+áfa összegben. A felperes személyes illetékmentességben [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdés c) pont] részesült, ezért a Magyar Állam viseli az első elsőfokú eljárás 1.500.000 forint, valamint a második fellebbezési eljárás 1.854.000 forint összegű le nem rótt illetékét, míg a felperes köteles az alperes részére, az általa az első fellebbezési eljárásban lerótt illetéket, 2.500.000 forintot megfizetni.

Budapest, 2018. szeptember 12.

. Volein Anna s.k.
a tanács elnöke

dr. Kovács Mária s.k. . Csányi Terézia Katalin s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: