

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.501/2017/9. szám

A Szegedi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. **Kutasi** Balázs ügyvéd) által képviselt **felperes neve**, felperes címe szám alatti székhelyű felperes által - a Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Nagy Zsolt ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve, I. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű I. r., a ...Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Juhász György ügyvéd) által képviselt **II. r. alperes neve, II. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű II. r., a jogtanácsos neve által képviselt **III. r. alperes neve, III. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű III. r. alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése iránti perében a Szegedi Törvényszék 2017. március 30. napján kelt 7.P.22.402/2013/115. számú ítélete ellen, melyet 120. számú végzésével kijavított, a felperes által 122. és a III. r. alperes által 119. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T T:

Az elsőfokú bíróság 120. sorszám alatti végzését hatályon kívül helyezi.
Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és az alábbiak szerint újraszövegezi:

Kötelezi I. r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 19.000.000,- (Tizenkilencmillió) Ft-ot, valamint ezen összeg után 2013. december 20. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett minden naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát az adott naptári félév teljes tartamára.

Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasítja.

Kötelezi felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. alperesnek 2.990.000,- (Kettőmillió-kilencszázkilencvenezer) Ft, a II. r. alperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft, a III. r. alperesnek 1.000.000,- (Egymillió) Ft elsőfokú eljárási költséget.

A felperes 1.312.000,- (Egymillió-háromszáztizenkettőezer) Ft, míg az I. r. alperes 188.000,- (Egyszáznyolcvannyolcezer) Ft elsőfokú eljárási illeték megfizetésére köteles az államnak az adóhatóság felhívása szerint.

Kötelezi felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. r. alperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft, míg a III. r. alperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az I. r. alperes 300.000,- (Háromszázezer) Ft, a felperes 2.200.000,- (Kettőmillió-kettőszázezer) Ft fellebbezési eljárási illeték megfizetésére köteles az államnak az adóhatóság felhívása szerint.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az ítéltábla az alábbi tényállást állapította meg.

A felperesi társasházközösség közgyűlése 2009. szeptember 10. napján akként döntött, hogy részt kíván venni a 2009. évi Panel Alapprogramban és ennek keretében végezteti el az energiamegtakarítást eredményező felújítási munkálatokat.

A Panel Alaprogram kiírása - egyebek mellett tartalmazta - , hogy a beruházást követően az épület az eredeténél lényegesen jobb szén-dioxid kibocsátási adatokkal és energiahatékonysággal kell rendelkezzen, a felújításokkal egy-egy panelház energiaköltségeinek akár 40-50 %-át is megtakaríthatja, lakásonként a felújítások fajtájától függően akár havi 10-15.000,- Ft-tal csökkenhetnek a közüzemi számlák. Amennyiben az épület a felújítás eredményeképpen teljesít egy előírt energetikai célkategóriát, akkor jogosult a Klíma Bónusz támogatásra is, melynek mértéke az előírt kategóriától függ, a kibocsátás csökkentéshez közvetlenül kapcsolódó beruházási költség 10-27 %-a. A célzott kategória lehet C, B, A, A+ és AA. Az elnyerhető támogatás mértéke nagyobb, ha magasabb kategóriába kerül az épület, így a klímabarát otthonpályázaton a panellakások akár 65 %-os támogatást is elnyerhetnek.

A felperesi közgyűlés ezen a napon arról is döntött, hogy felhatalmazást ad a II. r. alperesnek a pályázati program teljes körű lebonyolítására.

Ezt követően a felperes és a II. r. alperes 2009. december 21. napján megbízási szerződést kötöttek, mely szerint a felperes, mint megbízó megbízta a II. r. alperest pályázatkírói, pénzügyi tanácsadói, (köz) beszerzési szakértői, műszaki ellenőri és projektmenedzsment (monitoring) feladatok ellátásával a felperesi iparosított technológiával épített 240 lakásos lakóépület államilag támogatott 2009. évi Panel Alaprogram keretében történő felújításának megvalósítása során az alábbi tevékenységek ellátásával: a felújítással kapcsolatos pályázat teljes körű előkészítése, megírása, benyújtása, finanszírozási ajánlat készítése, pénzügyi termék közvetítése, közbeszerzési vagy beszerzési, versenyeztetési eljárás teljes körű lefolytatás, a felújítási munkák műszaki ellenőrzési és lebonyolítási feladatainak teljes körű ellátása, pénzügyi elszámolásban segítségnyújtás, projektmenedzsment feladatok. A szerződés II/1. pontja szerint ezen feladatok ellátásáért a felperes által elfogadott (napkollektorral növelt tartalom szerint) bruttó 387.839.541,- Ft összegű beruházási program keretösszegében rögzített összesen 18.468.550,- Ft megbízási díj illeti meg, a szerződés a) - e) alpontjai szerinti bontásban. Ezen megbízási díjból a d) pont szerint a felújítási munkák műszaki-ellenőrzési és lebonyolítási feladatainak teljes körű ellátásáért járó díj a projekt becsült pályázat szerinti nettó értékének 1 % + áfa összeg. A szerződés V/4. pontja tartalmazta a kivitelezés műszaki ellenőri feladatai körében a megbízott által ellátandó feladatok tételes, részletes felsorolását.

A felperesi pályázat alapját az A... Kft. építészeti-műszaki leírása képezte, mely szerint a tervezett építészeti felújítások között a teljes homlokzat hőszigetelése, az utolsó fűtött lakószint feletti födém teljes felületének hő- és vízszigetelése, az első fűtött lakószint alatti födém hőszigetelése, az épület külső nyílászáróinak energiamegtakarítást eredményező felújítása vagy cseréje a lakások legalább 90 %-ában, a nyílászárócseréhez kapcsolódóan, amennyiben a nyílászáró szerkezeti részét képezi a szakipari fal, annak cseréjével együtt, az épületgépészeti rendszerek korszerűsítése, az energiamegtakarítást eredményező felújítása, így különösen a meglévő fűtési rendszerek felújítása, korszerűsítése, átalakítása, napkollektor rendszer kiépítése, a lakások egyedi hőfogyasztásának mérésére, vagy az épület hőfogyasztásának lakásonkénti költségmegosztására alkalmas mérőeszközök (hőmennyiségmérők és/vagy költségmegosztók) beszerelése szerepelt.

2011. május 27-én a II. r. alperes a felújítás kivitelezési munkáira vonatkozó ajánlati felhívást közzétette, amely tartalmazta a kivitelezés részletes terveit, melyeket a II. r. alperes készíttetett el. A pályáztatott kivitelezési munkák az alábbi főbb tevékenységekre terjedtek ki: homlokzat hőszigetelése, pincefödém szigetelés, az épület külső nyílászáróinak energiamegtakarítást eredményező cseréje, épületgépészeti rendszerek korszerűsítése (fűtés korszerűsítés), napkollektor kiépítése és a lakások egyedi hőfelhasználásának mérését lehetővé tevő rendszer kiépítése. A kiírt pályázat tartalmazta továbbá az E... Mérnöki Iroda által 2010. április 10. napján összeállított felújítási koncepció tervet is. Eszerint, amennyiben az abban foglalt feltételek megvalósulnak, akkor

az akkori állapot energiafogyasztásának 63 %-a megtakaríthatóvá válik és a felújított épület „A” energetikai besorolású lesz. Hosszútávú felújítási ütemként jelölte meg a létesítmény hőleadóira elektronikus költségelosztók, hőmennyiségmérő beszerelését, napkollektoros használati meleg víz rendszer kiépítését, a külső ajtók és ablakok cseréjét, a külső falak, a lapostető, a tető alatti födém, valamint a pincefödém és az árkádfödém külső hőszigetelését.

A II. r. alperes által kiadott ajánlattételi felhívásban az alkalmasság minimum követelményei között szerepelt: „M/3 alkalmatlan az ajánlattevő, amennyiben nem rendelkezik a beruházás megvalósításához legalább 5 000 m² homlokzati állvánnyal vagy hasonló kapacitású függőállvánnyal”.

A B... Kft. által 2010. március 29. napján kiadott napkollektoros rendszer műszaki leírásában teljesítményként 650 kWh/m² nettó/év napi meleg víz termelésként 80 l/ m² nettó/nap, míg rendszerhozamként 500 kWh/ m² nettó/év szerepelt. A szükséges tárolóméretként 1 db 25 m³ kapacitású eszközt határoztak meg.

Az I. r. alperes 2011. június 8. napján - több ajánlattevő mellett - érvényes ajánlatot tett a pályázati felújítási munkák elvégzésére. Akként nyilatkozott, hogy „a szerzési eljárás során az ajánlattételi felhívásban és dokumentációban, valamint az eljárás során feltett ajánlattevői kérdésekre adott válaszokat megismertük, azokat tudomásul vesszük és magunkra kötelezőnek tekintjük. Kötelezettséget vállalunk, hogy amennyiben nyertes ajánlattevők leszünk, a beruházás tárgyában az ajánlatkérővel szerződést kötünk, és a szerződéses kötelezettségeinket teljesítjük”. Nyilatkozott arról is, hogy 7 500 m² homlokzati keretállvánnyal és 5 db függesztett munkaállvánnyal rendelkezik, melyek szükség esetén kiegészíthetők bérelt függőállványokkal, továbbá az eljárás során teljességi nyilatkozatot is tett, mely szerint „a szerzési eljárás során az ajánlattételi felhívásban és dokumentációban, valamint az eljárás során feltett ajánlattevő kérdésre adott válaszokat megismertük, azokat tudomásul vettük és magunkra kötelezőnek tekintjük. Ajánlatunkat az ajánlattételi felhívásban és a dokumentációban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően készítettük el. A megvalósítás során a munkákat a tervezett állapotnak és a tervezett funkciónak megfelelően használatba vételre alkalmas állapotra készítjük el, a vállalkozási szerződésben meghatározott ajánlati áron és határidőben”. Az I. r. alperes ajánlata részletes költségvetést is tartalmazott, amely felsorolta tételesen az elvégzendő munkákat és azok árát is (anyagár és munkadíj). A felperes által átadott árazatlan költségvetést beárazta és abban - egyebek mellett - homlokzati állványozást, a hőszigetelő homlokzati bevonat készítésénél munkanem tételként előkészített felületet szerepeltetett, valamint 1 db 25 m³-es puffertartályt.

Ezt követően a felperes és az I. r. alperes 2011. június 21. napján vállalkozási szerződést kötöttek, amelyben rögzítették, hogy az a megrendelő felperes szerzési eljárásban kiadott ajánlati felhívása és dokumentáció, valamint az I. r. alperesi vállalkozó ajánlata alapján készült. A szerződés 1. pontjában annak tárgyaként a felperes épület energiamegtakarítást eredményező alábbi felújítási munkáit jelölték meg: homlokzat hőszigetelése, pincefödém szigetelés, lakások nyílászáró cseréje, fűtésekszerűsítés, napkollektorok beépítése - megújuló energiaforrás. Rögzítették, hogy az ajánlattevő ajánlatában szereplő tételes beárazott költségvetés a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. A 2) pontban a vállalkozási díjat 310.389.648,- Ft + áfa, bruttó 387.987.060,- Ft-ban állapították meg azzal, hogy az a kivitelezés befejezésének határidejére prognosztizáltan első osztályú minőségben történő teljesítéssel átalányáron kerül meghatározásra. Megállapodtak abban is, hogy az áfa elszámolása a mindenkor hatályos áfatörvénynek megfelelően történik, valamint abban is, hogy a vállalkozási díj tartalmazza - egyebek mellett - valamennyi szükséges kivitelezés munka költségét, mely a tételes költségvetési kiírásban és ajánlatban szerepel, a megvalósítás költségét és a szerződés részét képező csatolt iratokban meghatározott műszaki tartalomra az azokban meghatározott minőségi anyagokkal, minden olyan többletmunka költségét, melyek az

ajánlatkérési dokumentációban, illetve az ajánlatban valamilyen formában szerepelnek függetlenül attól, hogy az ajánlatban a vállalkozó feltüntette-e a költségeket. A szerződés 3. pontja szerint a kivitelezés műszaki befejezésének határideje 2011. november 30. napja volt. A teljesítés elszámolása körében rögzítették, hogy az 2 db részszámla és 1 db végszámla benyújtásával történik és a műszaki ellenőr által igazolt számla az igazolást követő 30 napon belül átutalással kerül kifizetésre. A szerződés 7.3. pontjában az I. r. alperes a létesítményekre rendeltetésszerű használat mellett egy év teljes körű jótállást, míg a beépített szerkezetekre, illetve anyagokra a hatályos jogszabályok szerinti kötelező alkalmassági időt (szavatosság) vállalt. A szerződés 8. pontjában szabályozták a késedelmi és meghiúsulási kötbért akként, hogy a véghatáridő kötbérterhes és késedelmes teljesítés esetén naponta az I. r. alperes a nettó vállalkozási díj 0,2 %-ának megfelelő összeget köteles megfizetni a megrendelőnek. A meghiúsulási kötbér a hátralévő munkák értékének 15 %-a. A megrendelő a kötbér összegét a számlából történő visszatartással érvényesíti. A 9. pont szerint a vállalkozó a nettó ajánlati ár 2 %-ának megfelelő jótállási biztosítékot vállalt, melyet a műszaki átadás-átvétel időpontját követően a végszámla benyújtásának időpontjában kell nyújtani. Rendelkeztek arról is, hogy a jótállási biztosíték az egy éves utófelülvizsgálati eljárás során feltárt esetleges hiányosságok megszüntetéséről szóló igazolás kiállítását követő 15 naptári napon belül kamatmentesen felszabadításra kerül. Amennyiben a vállalkozó nem teljesít, a megrendelő kötbért meghaladó kártérítési igényét is érvényesítheti a vállalkozóval szemben. A szerződés 12. pontja szerint az I. r. alperesi vállalkozó megfelelő felelősségbiztosítással rendelkezik. A biztosítási kötvény másolata a szerződés 3. sz. mellékletét képezte.

A peres felek a vállalkozási szerződést 2011. szeptember 30. napján akként módosították, hogy a 2.1. pontban rögzítették, a nyílászárók esetében a szerződés mellékletét képező ajánlati költségvetésben részletezettek szerinti egységarakon (azaz nem átalányáron) tételes elszámolás alapján számolnak el egymással a ténylegesen beépítésre kerülő nyílászárók száma szerint azzal, hogy a vállalkozási díj bruttó 387.987.060,- Ft maradt. A műszaki befejezés határidejét 2012. február 15. napjára, a 7.3. pont szerinti jótállási időt kettő évre módosították. Kikötötték továbbá azt is, a szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a támogató szervezet a felperessel a támogatási szerződést megkösse. A szerződés 2011. december 20-i módosítása - egyebek mellett - a kivitelezés műszaki befejezésének időpontját 2012. május 31. napjában határozta meg.

A felperes és a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium a támogatási szerződést 2012. szeptember 27. napján kötötték meg. A szerződés szerint a felperes a szén-dioxid-kibocsátás csökkentésére és energiamegtakarításra, korszerűsítésre 119.204.102,- Ft, míg „A” energetikai kategória eléréshez Klíma Bónusz támogatásként 71.522.461,- Ft, összesen 190.726.503,- Ft vissza nem térítendő támogatásban részesül.

A kivitelezés során a műszaki ellenőri feladatokat a II. r. alperes közreműködője, az C... Kft. (továbbiakban: C... Kft.) látta el.

Az építőmesteri munkát ellenőrző C... Kft. alkalmazottja **személy 1. neve** műszaki ellenőr hetente, kéthetente ellenőrizte a kivitelezést, míg **személy 2. neve** épületgépész műszaki ellenőr szükség szerint a szakipari munkák kivitelezésekor.

Az I. r. alperes felhívására 2011. december 5. napján a D... Bt. árajánlatot adott, amelyben tervezési feladatként vállalta a napkollektorok kiosztását és felületének meghatározását az energetikához, illetve a szükséges tárolókapacitás meghatározását azzal, hogy pályázatban 120 db kollektor és 25 m³ tárolókapacitás került meghatározásra. Vállalta továbbá a kollektoros rendszer elvi kapcsolási rajzának a meglévő H... rendszerére való csatlakozással, egyeztetést és engedélyeztetést a H... Zrt.-vel.

Ezt követően a D... Bt. és az I. r. alperes 2012. január 4. napján a tervezési szerződést megkötötték, amelyben a tervező vállalta a felperes napkollektoros használati meleg víz (HMF) készítés kiviteli

tervdokumentációjának elkészítését az ajánlatban részletezettek szerint, mely a szerződés elválaszthatatlan részét képezte.

A tervező 2012. januárjában a napkollektoros HMV termelőrendszer kiviteli tervdokumentációját elkészítette és azt 2012. február 21. napján a H... Zrt.-hez benyújtotta, aki azt ugyanezen a napon kivitelezésre alkalmasnak tartotta.

A 2012. január 31-i, tervező által készített műszaki leírás 4.3.1. pontja szerint a korszerűsítést követően a telepített napkollektoros rendszer rásegít az épület használati meleg víz ellátására, csökkentve ezzel a HMV termelés primer energiafelhasználását. A lapostetőre telepített rendszer Viessmann típusú, az előállított használati meleg víz tárolását a hőközpontban telepített 2 db 3 000 l-es puffer és 2 db 1 000 l-es HMV tároló biztosítja.

Ezt követően 2012. február 3. napján a II. r. alperes nyilatkozatában rögzítette, hogy a 2010. március 29-én kelt pályázati dokumentációban szereplő napkollektoros műszaki leírás szerint számolt megtakarítás 167 MWh, a kiviteli tervekben elkészült rendszer 2 x 3 m³ puffertároló és 2 x 1 m³ HMV tároló és 120 db kollektor felhasználásával számolt és a tervező által készített napkollektoros műszaki számítás szerint a megtakarítás 200,09 MWh. Ezért a kivitelező - I. r. alperes által - bemutatott kiviteli tervekben lévő napkollektoros rendszer megtérülése kedvezőbb, annak kivitelezését támogatta. A 2012. augusztus 1. napján kelt tervezői nyilatkozat szerint a pályázatban szereplő 25 m³-es puffer tároló az időközbeni műszaki átalakítások miatt fizikailag nem helyezhető el a meglévő helyiségben, így a KESZ táblázatban meghatározott használati meleg víz megtakarítás más berendezésekkel kerül biztosításra. A be nem épített 25 m³-es puffer tároló helyett más gépészeti berendezések váltak szükségessé az előírt meleg víz mennyiség biztosításához, előállításához.

A felperes 2012. április 26. napján kelt levelében a támogató szervezetnek bejelentette, hogy a pályázatokra benyújtott KESZ tervezett állapotra vonatkozó számítás és költségvetés vonatkozásában a homlokzat és a pincefödém kiigazítása vált szükségessé. Az I. r. alperes a tényleges műszaki tartalomnak megfelelően módosította a számítást és a vállalkozási költségvetést, melyet megküldött. A pályázatban meghatározott mennyiséghez képest, az I. r. alperesnek a hőszigetelendő területen többletmunkát kellett végeznie, a mennyiségi eltérést az adatváltozást bejelentő adatlapon részletezte. A pályázatban meghatározott 624 db nyílászáró helyett 519 db cseréje vált indokolttá, ezért a kivitelezővel történt egyeztető megbeszélésen arra az eredményre jutott, hogy az elmaradó nyílászárókra eső állami támogatás megtartása érdekében - a nyílászárók minőségét javítva - a pályázatban vállalt Uw 1,4 helyett 1,35 W/m² K nyílászárókat épít be. A pályázatban vállalt épületszintű megtakarítás kismértékben módosult, mely nem érintette a vállalt energetikai célkategóriát. Kérte a megváltozott kivitelezési tartalomra is figyelemmel az állami támogatás megtartását. Mellékelte a nyílászárók, az utólagos hőszigetelés, valamint a napkollektor típusának változására vonatkozó adatváltozás bejelentő lapot (26/A/37.).

2012. augusztusában a felperes és az I. r. alperes közösen adatváltozási lapon jelentették be a műszaki tartalom módosítását akként, hogy Buderus típusú napkollektor helyett Viessmann típusú, valamint 1 db 25 m³ puffer tároló helyett 2 db 3 000 l-es és 2 db 1000 l-es kerül beépítésre.

Az I. r. alperes a teljesítést 2012. május 3. napján jelentette készre, majd 2012. május 30. napján a felperes, az I. r. alperes és az C... Kft. képviselője az átadás-átvételi eljárást lefolytatta. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben hiba, hiányosság feltűntetésére nem került sor.

Az I. r. alperes a kivitelezés során részszámlákat bocsátott ki, majd 2012. május 30. napján a végszámlát. Utóbbiban hátralékos vállalkozói díjként 36.251.119,- Ft-ot jelölt meg azzal, hogy a jótállási biztosíték visszatartásának összege 6.207.793,- Ft, ezért a fizetendő összeg 30.043.326,- Ft. A felperes a számlát 2012. június 5. napján átvette.

Az I. r. alperes a kivitelezést függő állványok alkalmazásával valósította meg.

Az I. r. alperes a hőszigetelő homlokzat bevonatot elkészítette.

Az I. r. alperes által alkalmazott Weber.therm 15 hőszigetelő rendszer gyártója a homlokzati felület előkészítésekor nem írja elő kötelező jelleggel a portalanítást, a vízszegély lemosást és a felület ragasztás előtti kiegyenlítését, vakolását. Ezeket a felület előkészítő munkákat az I. r. alperes nem végezte el, mert a felületet szigetelésre alkalmasnak, hordképesnek minősítette és ragasztotta fel a szigetelőanyagot a dübel kihúzási próba után. Az el nem végzett felületképzési munkálatokra figyelemmel az átlagos „élettartam” csökkenése várható.

A műleírásban szereplő vízor kialakítású lábazat indító profil nem készült el, az attika fedés is csak részben.

Az I. r. alperes 519 db műanyag nyílászárót épített be.

A földszint feletti álmennyezeti részen (pincefödém) 1351 m² felületéből 81,21 m² -en a hőszigetelés hiányzik, az ezt meghaladó többi részen az álmennyezet nem került megfelelően tömörítésre és rögzítésre, csak a betony lap saját súlya tartja a helyén. A hőszigetelések csak be vannak juttatva az álmennyezet fölé, a toldások, csatlakozások, sarkok nem kerültek lezárásra és összekötésre, az áthidaló hőszigeteléssel, melyek lehetővé teszik aktív hőhidak kialakulását.

A napkollektoros rendszer kialakítása során a Buderus helyett Viessmann sík kollektoros rendszer került megvalósításra. A pályázati tervekben előírt 25 m²-es használati meleg víz (HMV) tároló helyett 2x3 m³ ürtartalmú puffer tároló és 2x1 m³ HMV tároló került kiépítésre. A távhőszolgáltató a tervezett kétkörös rendszert nem hagyta jóvá, háromkörös rendszer kialakítását írta el. Mind a napkollektor típusa, mind a puffer és a HMV tároló módosítása tekintetében a felek között egyező akaratnyilvánítás volt.

A napkollektoros rendszerbe beépített puffer tároló kapacitása a társasháznak elegendő és megfelelő, működőképes, használati meleg víz iránti igényt mennyiségileg és hőfok szempontjából is kielégíti, azonban az eredeti terv szerint elkészített puffertárolóval nagyobb arányú energia megtakarítás lett volna elérhető.

A pályázati kiírásban meghatározott és az egész épületre vonatkozó 63 %-os energiamegtakarítás nem teljesült, a fajlagos megtakarítás mértéke 51,5 %.

Az I. r. alperes a villámhárító rendszert leszerelte és visszaépítette, a szükséges terveket elkészítette, ezek összességükben 95 %-os mértékű teljesítést jelentenek, valamint elvégeztette a villámvédelmi felülvizsgálatot is.

Az épületek homlokzatának színezése a tervektől eltért, ebben a felek között akarategyezség volt.

Az I. r. alperes a vállalkozási díjáról 391.041.063,- Ft összegben állított ki számlákat, melyből felperes 378.984.928,- Ft-ot fizetett meg, a kifizetetlen 6.207.793,- Ft jóállási biztosíték figyelembe vételével a ki nem egyenlített vállalkozói díj a végszámlából 5.848.342,- Ft.

A felperes a támogatási szerződés alapján elszámolt, a támogatási összeg a részére átutalásra került.

A II. r. alperes szerződés szerinti 18.468.550,- Ft megbízási díjából a felperes 11.639.612,- Ft-ot fizetett meg.

A felperes keresetében az I. r. alperes kötelezését kérte 141.716.381,- Ft, valamint ezen tőkeösszeg után 2013. december 23. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata, továbbá 13.181.612,- Ft összegű meghiúsulási kötbér megfizetésére, valamint késedelmi kötbérigényt is érvényesített.

Előadta, a vállalkozási szerződés alapján az I. r. alperes a teljes műszaki tartalmat nem valósította meg, és az utólagos tételes elszámolásra figyelemmel a ténylegesen elvégzett munkálatok alapján kell megállapítani a vállalkozói díjat.

Az I. r. alperes nem készített homlokzati állványt, emellett a hőszigetelő homlokzatbevonat felhordása előtt a szükséges előkészítő munkákat, felületkiegyenlítést, simító vakolást sem végezte el, ugyanígy nem készítette el az attika fedését, a villámhárító rendszer le- és felszerelését (visszatelepítését), a pincefödém hőszigetelését, 68 db műanyag nyílászárót nem épített be, a 25 m³-es terv szerinti puffer tartály helyett 2x3 m³-es és 2x1 m³-es tartályt szolgáltatott, továbbá elektromos szerelési és tervezési munkákat nem végzett el. A szakértő által az el nem végzett munka címén számított összeg bruttó 87.884.081,- Ft.

Mindemellett az I. r. alperes teljesítése hibás is, mert csökkent értékű szolgáltatást nyújtott. Ezeket munkanemenkénti bontásban levezette. A pályázatban kiírt energiahatékonysági mutatót, - melyet az I. r. alperes vállalt teljesíteni, - nem éri el az épületegyüttes, ezért összesen díjcsökkentés címén bruttó 53.832.300,- Ft megfizetését kérte.

A kivitelezés részbeni elmaradása miatt a szerződésre alapítva 13.181.612,- Ft összegű meghíúsulási kötbérigényt is előterjesztett.

Kérte továbbá a II. alperes 3.103.896,- Ft + áfa összegű megbízási díj visszafizetésére (árleszállítás) kötelezni és emellett megállapítani mögöttes kártérítési felelősségének fennálltát 141.716.381,- Ft és kamatai megfizetése erejéig arra az esetre, ha az I. r. alperes megszűnne, vagy, ha a bíróság nem kötelezi az I. r. alperest a vállalkozói díj visszafizetésére, vagy kötelezi ugyan az I. r. alperest árleszállításra, de a jogerős ítéletet követően az I. r. alperes ezen összeget bármely ok miatt nem teljesítené. Abban az esetben, ha a bíróság a mögöttes felelősséget nem állapítja meg, akkor az I. és II. r. alperesek egyetemleges marasztalását kérte 141.716.381,- Ft és kamatai erejéig közös károkozás címén (Ptk. 344. §). A II. r. alperessel kötött megbízási szerződésben a II. r. alperes komplex tevékenységet vállalt, melybe tartozott a műszaki ellenőrzés is, azonban nem a tőle elvárható gondossággal járt el, az I. r. alperes kivitelezésének ellenőrzésekor hibásan teljesített, ezért az erre jutó megbízási díj visszafizetésére köteles. A II. r. alperes mögöttes kártérítési felelősségét a Ptk. 318. § (1) és 345. § (1) bekezdésére alapította.

Kérte a bíróságot, állapítsa meg III. r. alperes helytállási kötelezettségének fennálltát, amennyiben az I. r. alperest bármely összegre marasztalja és az nem lenne végrehajtható. A megállapítási per megindításának feltételei fennállnak, miután a III. r. alperesről marasztalást nem kérhet, azonban a kért megállapítás jogának megóvása miatt szükséges.

Kérte az alperesek perköltség fizetésre kötelezését, a szakértő kirendeléssel összefüggő közjegyzői költségként 70.000,- Ft-ot, a nemperes eljárásban a szakértői team részére kifizetett 1.500.000,- Ft-ot, a perbeli kiegészítés kapcsán előlegezett 1.000.000,- Ft-ot, tetőszigetelési szakvélemény díjaként 91.440,- Ft-ot, az G... Kft. szakvéleménye díjaként 460.000,- Ft-ot, hőkamerás szakvélemény díjaként 188.595,- Ft-ot kért figyelembe venni, továbbá ügyvédi munkadíját.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy átalánydíjas vállalkozási szerződést kötött felperessel, aki emiatt az elmaradt kisebb munkákra vagy segédszerkezetnek minősülő munkarészekre hivatkozással levonást, díjcsökkentést nem kérhet. A pályázati kiírásra adott ajánlatában eleve lehetőségként szerepeltette a fix állvány helyett a függőállvány alkalmazását. Sérelmezte a közjegyző által kirendelt szakértő eljárását, mert a helyszíni szemlére részére meghívót nem küldött, adatszolgáltatásra sem hívta fel, továbbá a szakértő műszaki megállapításait minden tekintetben vitatta. Az átalánydíjra tekintettel a függőállvány alkalmazása miatt levonás nem eszközölhető, emellett a szakértő a ténylegesen elvégzett állványozási munka díját sem szerepeltette az elszámolásban. A hőszigetelő elemek felhelyezése előtt nem volt szükség felületképzésre, a felület mosására, illetve a szakértők által hiányolt - egyébként a műszaki leírásban nem is szereplő - munkanemekre. A pályázat műszaki tartalma ad hoc jelleggel került összeállításra, más épületek esetében alkalmazott műszaki feltételeket helyeztek el abban. A 25 m³-es puffer tároló eleve nem volt elhelyezhető, illetve ahhoz a H... Zrt. nem járult hozzá. A kialakított megoldás a tervezettel

egyenértékű, egyebekben a műszaki tartalmat ebben az esetben is közös megegyezéssel módosította a felperessel. Az energetikai célú megtakarítás elérése nem vált a szerződés részévé, mert az több feltétel egyidejű kialakításától függött, ezek közül pedig nem szerepelt vállalásában a tető újbóli hőszigetelése. Az elhelyezendő nyílászárók száma tekintetében is módosították a szerződést, miután a kivitelezés során megállapításra került, hogy több lakó azokat már kicseréltette. Az egyes műszaki tartalomváltásra (kávák szigetelése, szigetelések átcsoportosítása, anyagok váltása, vízor kiépítése) a műszaki ellenőr tudtával, engedélyével, felperes beleegyezésével került sor. Az esetlegesen elmaradt munkarészek helyett más munkanemek kerültek megvalósításra, ezért a vállalkozói díj mennyiségi szempontú csökkentése indokolatlan.

Vitatta a hibás teljesítés tényét is. Utalt arra, a teljesítést igazoló jegyzőkönyveket aláírta a felperes, a munkát minden alkalommal hiánymentesen és minőségi kifogás nélkül vette át. A kivitelezés és annak befejezése után hibalista nem készült, amennyiben igen, a megjelölt hibákat folyamatosan javította, így az attika szigetelést is, illetve az egyes nyílászárók esetében azok javítását elvégezte. A felperes a jótállási biztosítékon felül - melyet a szerződés alapján visszatarthat - nem fizette meg 5.848.342,- Ft összegű vállalkozói díját, ezért viszontkeresetében kérte a bíróságot, kötelezze felperest ezen összeg, valamint az után 2012. június 8. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére. A vállalkozói díj számításánál arra utalt, a szerződés szerint mindenkor hatályos áfa mértéket számíthatta fel, amely 2012. január 1. napjától 27 %-os mértékű.

A II. r. alperes kifejtette, a megbízási szerződés alapján a kivitelezés során műszaki ellenőri, nem pedig felelős műszaki vezetői feladatok ellátása volt a feladata, ezért a felelősségének alapjául felhívott jogszabály nem alkalmazható. Feladatait teljesítette, kötelezettségeit nem szegte meg, a felperest nem tévesztette meg a kivitelezés során, ezért a megbízási díj visszafizetése iránti marasztalási kereset alaptalan. A mögöttes felelősség megállapítására irányuló kereset sem alapos, mert az I. r. alperessel közvetlen jogviszonya nem volt, a műszaki ellenőri tevékenység nem minősül fokozott veszéllyel járó tevékenységnek sem.

A III. r. alperes elsődlegesen a felperes keresetösségi jogának hiánya, másodlagosan a megállapítási kereset előfeltételeinek hiánya, harmadlagosan pedig jogalap hiánya miatt kérte a kereset elutasítását, valamint ezen túl elévülési kifogást is előterjesztett.

A Ptk. 559. §-a alapján kizárólag a biztosítottnak áll jogában a biztosítót helytállásra felhívni a köztük lévő szerződés alapján, melyből következően a felperes, mint esetleges károsult kizárólag a károkozó biztosítottal szemben érvényesíthet közvetlenül igényt.

A Pp. 123. §-a szerint a megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor lenne helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak a III. r. alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva, hogy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

Vele szemben a felperes nem áll jogvédelmi helyzetben, ezért megállapítási keresetet nem terjeszthet elő.

Utalt arra is, a különös biztosítási feltételek alapján az I. r. alperes által okozott szerződésen kívüli dologi károkra vonatkozóan áll fenn helytállási kötelezettsége, azonban a felperes szavatossági igényt érvényesített.

A felperes az I. r. alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Vitatta az I. r. alperest vállalkozói díj jogcímen megillető díjösszegezését, utalva arra, határozott összegben állapodtak meg, és az I. r. alperes nem jogosult az áfa módosulás kapcsán a díj emelésére. Alapvetően tételes elszámolásban állapodtak meg I. r. alperessel, ezért csak a ténylegesen elvégzett munkák után jár vállalkozói díj, melyet a szakértők részletesen kimunkáltak. A szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogás alaptalan, a közjegyzői eljárásban a szakértőket nem terhelte értesítési kötelezettség. A szakvélemények

aggálytalanok, megalapozottak, részletesen feltárták a hibákat, ezért az értékcsökkenés, árleszállítás mértékének kimunkálására, annak alátámasztására alapos szakvélemény áll rendelkezésre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. r. alperest, fizessen meg a felperesnek 853.200,- Ft-ot, valamint ezen összeg után 2013. december 30. napjától járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Elsőként a felperes és az I. r. alperes jogviszonyát vizsgálta, és a létrejött vállalkozási szerződésben foglalt vállalkozói díj jellegét.

A felperes az I. r. alperessel kötött szerződés minősítését többször változtatta, utóbb kifejezetten tagadta, hogy átalánydíjas vállalkozási szerződést kötött.

A bíróság felek írásbeli jognyilatkozatait a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján értékelve és értelmezve egyértelműnek találta, hogy a felperes és az I. r. alperes között átalánydíjas vállalkozói szerződés jött létre, mert a szerződésmódosítás alkalmával kifejezetten kiemelték, hogy a nyílászárók esetében a ténylegesen beépített munkamennyiséget tételesen elszámolják. Ebből következően a felperes követelését az elmaradt és levonható munkaeredmények tekintetében vizsgálta.

Az ajánlati költségvetéstől eltérő állványozással kapcsolatban hangsúlyozta, az átalánydíj csak akkor csökkenthető, ha a megrendelő valamely munkaeredményhez nem jut hozzá, az állványozás azonban nem munkaeredmény, annak csupán elérési eszköze, segédszerkezet. Az I. r. alperes a munkaeredményt, a homlokzati hőszigetelést megvalósította, a felperes attól nem esett el, ezért a segédszerkezetek eltérő költségére hivatkozással a vállalkozói díj nem csökkenthető. Téves a szakértő álláspontja, mert a ténylegesen elvégzett állványozási munkát a saját, tételes elszámolási logikája mellett sem vett figyelembe.

A hőszigetelő homlokzatbevonatot mint munkaeredményt is teljesítette I. r. alperes. A szakértő szerint, miután a homlokzat előkészítése és a ragasztóanyag használata, esetleg helyenként a dübelezés nem megfelelő, az értékcsökkent minőségű, azonban a szakvélemény 10. sz. melléklet táblázata 4-8. alatti tételeit az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mennyiségileg levonni nem lehet, mert a munkaeredmény megvalósult, a hőszigetelő homlokzatbevonat elkészült. A szakértői vélemény alapján teljes bizonyossággal egyébként sem állapítható meg, hogy az a teljes felületre nem készült el, mert a szakértők összesen 6 helyen végeztek feltárást, így az ott tapasztaltakból a teljes felületre nem vonható megalapozottan következtetés.

Az attika fedést a folyamatos javítások során I. r. alperes elkészítette és pótolta, ezért levonásnak helye nincs.

A villámhárító rendszer leszerelése és visszatelepítése körében az I. r. alperes állította, új rendszer kiépítése nem képezte feladatát a szerződés alapján, hanem csak annak leszerelése és visszaszerelése. Azt a peres eljárás során pótolta és meg is tervezte, az érintésvédelmi vizsgálat is elkészült, mindezekre figyelemmel a bíróság **szakértő 1. neve** szakértő e vonatkozásban tett nyilatkozatát nem fogadta el különös tekintettel arra, hogy a szakértő önmagával is ellentmondásba keveredett, amikor elismerte, hogy az I. r. alperes 95 %-osan teljesített (68. sz. jegyzőkönyv 9. oldal). Ilyen peradatok mellett a kalkulált 5.027.334,- Ft-ot nem találta levonhatónak az I. r. alperest megillető vállalkozói díjból.

A pincefödém szigetelése 81.21 m²-en nem került kialakításra, ezért a bíróság az ezzel kapcsolatos 635.483,- Ft + áfa összegű díjcsökkentést indokoltnak találta.

A 25 m³ puffer tartály sem készült el, ezért a bíróság álláspontja szerint a 8,24 %-os anyagdíj csökkentés 1.212.056,- Ft + áfa összegben szintén indokolt.

A szakértői véleményben az elmaradt elektromos szerelés és tervezés címén levonásba helyezni rendelt összegek vonatkozásában bizonyíték és peradat nem áll rendelkezésre, hogy ezen tételek alatt a szakértők mit értettek, milyen elmaradó munkákat hiányoltak.

Ezért az átalánydíjas vállalkozói szerződésből eredő követelés kapcsán bizonyítottan elmaradó munkaeredményre jutó anyag és vállalkozói díjként összesen bruttó 2.309.424,- Ft-ot talált levonhatónak a bíróság.

Ezt követően a hibás teljesítésre alapított díjcsökkentést vizsgálta, és megállapította a következőket: A hőszigetelő homlokzat előkészítésének, bevonatának elmaradása a szakértői véleményre tekintettel megalapozott, mert a homlokzatbevonat élettartamát csökkenti, százalékos mértékű díjleszállítás indokolt, mely összesen bruttó 2.945.229,- Ft.

Az attika fedés a javítás során elkészült, ezért díjcsökkentés nem indokolt.

A szakértői vélemény egyértelmű, hogy a pincefödém hőszigetelése a megvalósított felületen nem megfelelő, nem szakszerű, hőhidat eredményez, ezért 1.157.487,- Ft + áfa díjcsökkentés indokolt.

A műanyag nyílászárók beépítésének hiánya körében hangsúlyozta, azzal kapcsolatban tételes elszámolást alkalmaztak a felek. A hibás teljesítés ténye az I. r. alperesi teljesítéssel összefüggésben szakértői módszerekkel nem bizonyított. **szakértő 2 neve** szakértő személyes meghallgatása során sem tudott számot adni arról, mely lakásokban, milyen mennyiségű nyílászáró vizsgálatára alapította következtetéseit. Ezen peradatok mellett hibás teljesítés címén értékcsökkenés, levonás nem alkalmazható, emellett I. r. alperes a javítási munkalapok csatolásával igazolta, amennyiben hibajelzés érkezik a felperestől, akkor javít.

Az elektromos szerelés minőséghibáját a már kifejtettek szerint nem találta értelmezhetőnek, nincs pontosan megjelölve mely részeket érintett, miben jelentkezett. Ugyanakkor **szakértő 1. neve** szakértő maga is elismerte, hogy a villámvédelemmel kapcsolatos kivitelezést az I. r. alperes elvégezte.

A tervezés hiányával kapcsolatban is megjegyezte, nem került meghatározásra a szakértői módszerekkel mi a tervhány, ami egyúttal indokolná a díjcsökkentést is, így a hibás teljesítés sem bizonyított.

Az energetikai hatékonysági mutató különbsége kapcsán megjegyezte, a HMV-rendszer hatékonysága megfelel a várt energiamegtakarításnak, míg kétség kívül az épület fajlagos megtakarításának értéke a felperesi pályázatban írtakat nem elégíti ki, ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül, hogy az I. r. alperes a vállalkozási szerződésben nem vállalta a pályázatban a felperes által elvárt, illetve vállalt energetikai megtakarítási mérték teljesítését. Miután I. r. alperesnek ilyen kötelezettségvállalása nem volt, ezért annak elmaradása sem minősül hibás teljesítésnek. A hibás teljesítés jogcímén megítélhető díjcsökkentés összegét így mindösszesen 4.392.088,- Ft-ban határozta meg.

Megállapította a bíróság, hogy a vállalkozási szerződés az I. r. alperes érdekkörében felmerült okból nem lehetetlenült, mert az a költségvetési kiírásban és a tervekben szereplő tartalomhoz képest némiképp másként és részben hibásan, de teljesült. Az I. r. alperes a vállalt munkaeredményt megvalósította. Nincs olyan munkaeredmény, amelyhez, mint szolgáltatáshoz a felperes, mint megrendelő nem jutott hozzá, mindebből következően a meghiúsulási kötbér iránti igényt alaptalannak minősítette.

Az I. r. alperes viszontkeresetét vizsgálta a bíróság rögzítette, az I. r. alperes vállalkozói díjszámítása helytálló, az a szerződésen és az időközi jogszabályváltozáson alapul, figyelemmel arra, a felek egyértelműen akként rendelkeztek, hogy a vállalkozói díj elszámolására a mindenkor hatályos áfa törvény előírásai szerint kerül sor. A jogszabály változása a felek érdekkörén kívüli, azonban 2012. január 1. napját követően az áfa törvény értelmében az I. r. alperes nem is állíthatott volna ki számlát 25 %-os áfával. Miután felperes kizárólag ezen okból vitatta I. r. alperesi díjigényt, annak összecszerűségét megalapozottnak találta.

Az elszámolás eredményeként a bíróság rögzítette, a felperest 6.701.511,- Ft illeti meg, az I. r. alperest 5.548.342,- Ft, ezért a két követelés beszámításával a különbözetként mutatkozó és kerekítve 853.200,- Ft megfizetésére köteles az I. r. alperest a felperes javára, valamint a Ptk. 301/A.

§-a szerinti mértékű késedelmi kamatainak megfizetésére a kereset benyújtásának időpontjától kezdődően.

A felperes és a II. r. alperes jogviszonyával kapcsolatban kiemelte, vegyes szerződés jött létre, melyben a gondossági és az eredménykötelem vegyültek. Eredménykötelem a pályázat teljes körű előkészítése, megírása, a versenyeztetési eljárás lefolytatása. Gondossági kötelem a felújítási munkák műszaki ellenőrzési feladatainak ellátása. Utóbbi nem szerződésszerű teljesítésére alapítottan terjesztette elő a felperes a marasztalási, és másodlagosan megállapítási keresetet. A feltárt peradatok alapján nem állapítható meg, hogy a II. r. alperes közreműködője bevonásával nem a megbízottól elvárható és a megbízó érdekeit szem előtt tartó eljárást tanúsított a kivitelezés során, ezért a szerződésszegésre alapított marasztalási kereset alaptalannak minősítette. Megjegyezte, amennyiben II. r. alperes szerződésszegése megállapítható volna, akkor a marasztalási kereset azért is alaptalan, mert a szerződés szerinti bruttó 18.468.550,- Ft-ból a felperes 11.639.612,- Ft-ot fizetett meg, azaz tartozása 6.828.938,- Ft, amely a visszakövetelt összeget 2.949.086,- Ft-tal meghaladja. A megállapítási kereset feltételeit nem találta fennállónak, mert az I. és II. r. alperes között szerződéses jogviszony nincs, a II. r. alperes az I. r. alperes kötelezettségének teljesítéséért mögöttes kötelezettséggel nem tartozik sem a Ptk., sem a Gt. alapján.

A felperes és a III. r. alperes jogviszonya körében szintén hangsúlyozta, köztük szerződéses jogviszony nincs, a III. r. alperes az I. r. alperes felelősségbiztosítója. A felperesnek a III. r. alperessel szemben a Ptk. 559. §-a alapján keresetelési joga nincs, vele szemben közvetlenül sem marasztalásra, sem megállapításra irányuló kereset nem terjeszthető elő. Nem osztotta az EBH2002.633. számú döntésben kifejtetteket a tekintetben sem, hogy a Ptk. 123. §-a szerinti feltételek megvalósultak, mert a felperes jelenleg a III. r. alperes relációjában nincs semmilyen jogvédelmi szükséghelyzetben, miután elsődlegesen a biztosítótól kell behajtania követelését, illetve azt vele szemben kell érvényesítenie. Mindebből következően a III. r. alperessel szemben előterjesztett megállapítási keresetet érdemben nem találta elbírálhatónak.

Fentiekre tekintettel marasztalta az I. r. alperest, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította azzal, hogy nem hagyható figyelmen kívül, hogy az I. r. alperesi viszontkereset teljes egészében megalapozott volt, és csak az egymással szemben álló, illetve esedékes követelések beszámítását követően fennmaradó összeget kell megfizetnie. Ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperesek javára perköltség megfizetésére, melynek összege megállapításánál nyomatékkaal vette figyelembe az I. r. alperes által előlegezett költségeket, és a jogi képviselője által ténylegesen kifejtett képviselői tevékenységet.

Az I. r. alperes perköltsége összegének meghatározásakor figyelemmel volt a keresettel vele szemben érvényesített pertárgyértékre (154.898.993,- Ft), a kereset tekintetében 96 %-os nyertességre, míg a viszontkereset vonatkozásában a teljes pernyertességre. Mindezekre figyelemmel az előlegezett szakértői díjból 1.356.480,- Ft-ot ítelt meg, míg a viszontkeresetre lerótt teljes összegű 350.900,- Ft-ot, az 1.270.000,- Ft ügyvédi munkadíjat áfával együtt, így összesen, kerekítve 2.977.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte a felperes.

A II.-III. r. alperesek esetében a perköltség összege II. r. alperesnél 127.000,- Ft áfával növelt ügyvédi munkadíjból a III. r. alperest illetően 100.000,- Ft jogtanácsosi munkadíjból áll.

Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része a II. és III. r. alperesek perköltségének összegére és megfizetésére vonatkozó rendelkezést nem tartalmazott. Az elsőfokú bíróság 120. szám alatti végzésével a 115. számú ítéletének rendelkező részét akként javította ki, hogy kötelezte felperest a II. r. alperesnek 127.000,- Ft, a III. r. alperesnek pedig 100.000,- Ft perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a III. r. alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A III. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte arra hivatkozással, hogy az indokolás tartalmaz utalást arra, hogy a perköltség összege 100.000,- Ft,

azonban azt a rendelkező rész nem tartalmazza. Kérte, mint pernyertes fél javára a felperes kötelezését 3.748.989,- Ft jogtanácsosi munkadíj megfizetésére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdés a) - c) pontjaira figyelemmel.

Az elsőfokú eljárásban perköltséget érvényesített felperessel szemben, és a munkaviszony alapján eljáró jogtanácsos javára az R. 3. § (2) bekezdése szerint kellett volna azt megállapítani. A felperes biztosítási szempontból kifejezetten részletes keresetet terjesztett elő vele szemben, melyre a rendkívüli terjedelmű peranyag áttanulmányozását követően 7 oldalas, minden részletre kiterjedő ellenkérelmet nyújtott be. A felperes válasziratára kétoldalas érdemi válasziratot terjesztett elő, öt alkalommal vett részt tárgyaláson. Mindebből következően aktív perképviselőt látott el, érdemi beadványokat terjesztett elő, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában említett 100.000,- Ft jogszabálysértően alacsony, figyelemmel az R. 3. § (2) bekezdés c) pontja szerinti minimális összegre is. A felperes szándéka szerint helytállásának az I. r. alperes marasztalásához kellett volna igazodnia, mert a pertárgy érték ugyanaz, mint I. r. alperes vonatkozásában, azaz 154.898.993,- Ft.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a kereseti kérelmének történő helyt adást és az I. r. alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Álláspontja szerint az ítélet jogszabálysértő, iratellenes, önmagával is ellentmondó, a tényállás helytelenül került feltárára. Kiemelte, az elsőfokú bíróság a tárgyalás berekesztése után ítélethirdetés helyett úgy tartott tárgyalást, hogy arra felperes szabályszerű idézést nem kapott, nem volt jelen. Indítványáról, új szakértő kirendeléséről nem döntött, ezt az ítéletben sem indokolta. Ez aggályokat kelt az eljárás pártatlansága és elfogulatlansága vonatkozásában. Az ítélet sommás, indokolási kötelezettségének sem tett eleget, bizonyos vagylagos kereseti kérelme kapcsán nem döntött.

Az I. r. alperessel kötött vállalkozási szerződés atipikus abból a szempontból, hogy a 2. pont rendelkezése ugyan akként szól, hogy a díjátalánnyal kerül megállapításra, azonban a továbbiakból megállapíthatóan a vállalkozási díj tartalmazta valamennyi szükséges kivitelezési munka költségét, amely a tételes költségvetési kiírásban és árajánlatban szerepel. Ez azt jelenti, hogy az I. r. alperes vállalkozott arra, hogy a tételes költségvetési kiírásban és az ajánlatban szereplő munkákat elvégzi. Amennyiben pedig átalánydíjas szerződésről van szó, az nem jelenti azt, hogy az I. r. alperes nem vállalta a műszaki tartalom megvalósítását, így pl. azt, hogy „A” kategóriás besorolást és 63 %-os mértékű energia megtakarítást érjen el felperes.

A tételes költségvetésre utalás miatt annak elemeit az I. r. alperes köteles volt megvalósítani a költségvetés kötelező részét képezi a szerződésnek. Az I. r. alperes I. osztályú minőségben volt köteles teljesíteni. A szerződés részévé tette a költségvetési kiírásban, az ajánlatban szereplő és a külön meghatározott műszaki tartalmat is, azaz nemcsak a szerződésben, hanem az abban hivatkozott ajánlati felhívásban és a dokumentációkban rögzített munkákra is vállalkozott. Az I. r. alperes külön nyilatkozatban elismerte, hogy a pályázat anyagát megismerte, annak tartalmát magára nézve kötelezőnek fogadta el (F/17.). Ezek alapján még átalánydíjas szerződés esetén is indokolt minden levonás mind a minőségi, mind az el nem végzett munkák tekintetében, melyeket a per során eljáró szakértők eszközöltek. Hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 1/2006. (XI.30.) számú kollégiumi állásfoglalás IV. pontjára, valamint eseti döntésekre (BDT2006.1395., BDT2007.1538., BDT2008.1800.) Legfelsőbb Bíróság GK.54. számú állásfoglalására.

Az energetikai hatékonysági mutatótól való elmaradás tekintetében hangsúlyozta, a vállalkozási szerződésnek egyértelmű részét képezte az ajánlati felhívás és dokumentáció, az egész felújítási program ezen költségek csökkentésére irányult, minden munkafolyamat ezt a célt szolgálta. A társasház lakásainak az elvárt szinttől való elmaradása miatt minden hónapban magasabb a közműszámlája, mint amekkora akkor lenne, ha az I. r. alperes hibátlanul teljesít. Hivatkozott a

7/2006. (V.28.) TMM rendelet 6. § (1) bekezdésére, az épületek energetikai besorolását illetően. Téves az az ítéleti megállapítás, hogy az energetikai megtakarítási célt nem tartalmazta a vállalkozási szerződés. A kivitelezőnek, amikor pályázott a munkára, ismernie kellett a panelpályázati kiírást is, abból egyértelmű, hogy a kormányzati fő cél az energiamegtakarítás, így téves arra hivatkozni, hogy semmiféle energetikai követelményről, elvárásról nem tudott és ezzel kapcsolatban semmit nem vállalt. Amennyiben II. r. alperes által összeállított pályázati kiviteli dokumentáció nem tartalmazott volna energetikai minősítéssel kapcsolatos követelményeket, akkor kifogásolhatta volna I. r. alperes annak hiányát. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a 25 m³-es és a 2x3 m³ puffer tartályos megoldás között van-e különbség, energetikai, gazdaságossági, megtérülési szempontból. A két megoldás ugyanis nem egyenértékű, a megtakarítás a kisebb puffertároló beépítése miatt csökkent. Ezen hiányosságok miatt 38.276.798,- Ft + áfa minőségi levonás eszközölhető.

A költségvetésben az I. r. alperes homlokzati állvány készítését vállalta, melyhez képest a jóval olcsóbb függőállványt alkalmazta. Bár igaz, hogy az állvány segédszerkezet és a szerződés célja nem az állvány építése volt, azonban azért indokolt a levonás, mert a kivitelező olyan magasabb áru segédszerkezet után számolta el a vállalkozói díjat, amelyet jóval olcsóbb megoldással helyettesített, ezzel megtévesztette és megkárosította a felperesi társasházat. Amennyiben a költségvetésben pusztán állvány szerepelt volna, abban az esetben fogna helyt az elsőfokú bíróság döntése. A hőszigetelési technika tulajdonosa is egyértelműen a homlokzati állványt javasolja, a függőállványt hátrányosnak tartja. 2014. május 23. napján 29. pont alatt módosított keresetében vagylagosan három jogalapot is megjelölt I. r. alperessel szemben: jótállás, kellékszavatosság, kártérítés. Utóbbi kapcsán jogellenes magatartásként megjelölte azt, hogy az I. r. alperes az ajánlattételkor drágább eszközt jelölt meg és kérte annak díját, mint amit végül használt. Kárként a szakértők által az állvány kapcsán javasolt levonás összegét jelölte meg. Az okozati összefüggés egyértelmű, mert nem következett volna be a kár, ha a kivitelező eleve függő állványra ad ajánlatot. Mindezen jogalapok mellett negyedlegesen ebben a tekintetben a Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodást is megjelölte. Az elsőfokú bíróság ezen alternatív jogcím szerinti igényéről nem rendelkezett. Ezért az elsőfokú bíróság tévedett, amikor elmulasztotta a 10.771.562,- Ft + áfa összegű levonást az állványra, és további 4.503.405,5 Ft + áfa összeg levonását a korlátokra, feljárókra.

A homlokzati hőszigetelés előkészítése nem felelt meg az előírtaknak, mellyel kapcsolatban a közjegyzői szakvélemény súlyos hiányosságokat állapított meg. A szakértők meghatározták a mennyiségi és minőségi levonások összegét.

Ekörben az el nem végzett munka: 45.954.927,3 Ft + áfa, minőségi levonás: 2.356.183,66 Ft + áfa, mindösszesen 48.311.111,- Ft + áfa.

Az ítélet önmagával is ellentmondó, mert rögzítette, hogy felület kiegyenlítésre nem volt szükség, majd mégis levonást eszközölt erre tekintettel, rögzítette azt is, elmaradt 81 m² hőszigetelés, de mennyiségi levonást nem tartott indokoltnak. Az elsőfokú bíróság nem tett eleget az indokolási kötelezettségének, az indokolás érthetetlen, ellentmondó és hiányos. Nem derül ki, mi az indoka annak, hogy a keresetben kért és a szakvéleményben kiszámolt 48.311.111,- Ft + áfa levonás helyett összesen csak 3.513.670,- Ft-ot talált indokoltnak. Az sem világos, milyen alapon határozta meg az ítélet a levonás %-os arányát, mert az olyan műszaki kérdés, amelyben a szakvélemény ellen a bíróság nem dönthet anélkül, hogy bármi ezzel ellentmondó bizonyíték a rendelkezésre állna. Pusztán az I. r. alperes nyilatkozata állt szemben a szakvéleményekkel, azonban az nem bizonyítási eszköz. A por, zsír, olaj és egyéb szennyeződés eltávolítása gyakorlatilag minden ragasztó használata esetén kötelező, függetlenül attól, hogy a felület sima vagy durva. Az előkészítő tevékenységeket nemcsak a költségvetés tartalmazza, de a szakvélemények is egyöntetűek, hogy előkészítés szükséges. A kivitelezéskor a ragasztásra és a dűbelek elhelyezésére vonatkozó részletes technológiai utasításokat be kell tartani, mert csak így lehet biztosítani a tartós rögzítést. Jelen

esetben reális a veszélye annak, hogy a szigetelés nem tartós, lehullik. A gyártó nyilatkozata nem bizonyítja, hogy a felületkiegyenlítést nem kellett elvégezni, mert attól, hogy a gyártó ezt nem írta elő, a felületkiegyenlítés még kötelező. Felületkiegyenlítés nem minden esetben szükséges, ha a fogadófelület megfelelő minőségű. A szakértők által vizsgált szabványok alapján ez a kivitelező kötelessége. Jelen perben egy 1970-es években épült forgalmas út mellett elhelyezkedő panelház szennyezett fala képezte a fogadófelületet, mely esetben függetlenül a gyártó előírásától a szakmai sztenderdek alapján a kiegyenlítés az I. osztályú minőség eléréséhez szükséges volt, ahogyan azt a szakértők is megállapították. Hivatkozott továbbá a MÉSZ műszaki irányelvre is. Rámutatott, I. r. alperes is ellentmondásba került, mert A/77. alatt benyújtotta azokat a panelfelület egyenetlenségre való utasításokat, amelyek tartalmazzák, hogy 10 mm egyenlőtlenség felett legalább HVH 10 minőségű vakaróhabarccsal, míg 10 mm alatt ragasztóval, maximum 3 mm-es rétegekben felhordva kell kiegyenlíteni. Az I. r. alperes a homlokzat előkészítését nem végezte el, véleménye szerint erre nem volt szükség, ehhez hasonlóan nyilatkozott **személy 1. neve** műszaki ellenőr is. Ezek is megerősítik a szakértő hét feltáráson alapuló véleményét, hogy ezek a tevékenységek a teljes felületen ténylegesen elmaradtak. Nem lehető fel peradat arra, hogy a hét helyen végzett mintavétel ne lenne reprezentatív az egész épületre, különös tekintettel arra, hogy a felületmunkák alperesi nyilatkozatok értelmében sehol nem történtek meg. Nem világos, hogy az elsőfokú bíróság szerint hány helyen vett minta alapozná meg a hibás teljesítést. A kivitelezett megoldás szakszerűtlenség miatt eleve nem lehet I. osztályú, ezért tévesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor elmulasztotta megítélni a 48.311.111,- Ft + áfa összegű levonást.

Az **G... Kft.** szakvéleménye rögzítette, hogy a lábazati indító (vízor) profil hiányzik, míg az attika fedés kapcsán a közjegyzői szakvélemény megállapította, hogy rögzítőszegély nem készült, az attika lefedés részleges. Emiatt a közjegyzői szakvélemény 82.578,- Ft + áfa levonást számított ki. Mindezzel szemben az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy a javítás során az attika elkészült, de nem részletezte, ezt mi támasztja alá. Vitatta, hogy az attika elkészült. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a kellékszavatosság díjigénye közül árleszállítást és nem kijavítást kért. Ezért az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a 82.578,- Ft + áfa összegű levonást elutasította.

A villámhárító rendszer kapcsán **szakértő 1. neve** szakértő megállapította, hogy az épületre új villámvédelmi hálózatot kellett volna kiépíteni, mert a jelenlegi nem szabványos. Jogszabályi előírás, hogy a visszaszereléskor az akkor hatályos szabályoknak megfelelő rendszert lehet csak telepíteni, ami nem történt meg. Hiányolta az érintésvédelmi vizsgálat elkészültét is. Vitatta, hogy 8 földelés lenne, mert csak 4 található az épületen. Az ítélet ezzel szemben a teljes levonást az I. r. alperesi nyilatkozatra alapozottan elutasította. Itt is hivatkozott arra, hogy a kellékszavatossági igények közül árleszállítást kért, nem kijavítást. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta tisztázni, hogy az érvényes szabványnak megfelelő és befejezett-e a kiépítés, szabályos-e az érintésvédelmi bevizsgálás és dokumentálás, szabályos-e a hőszigetelés alatt hagyott homlokzati levezetés, az I. r. alperes által említett rejtett levezetés megfelelő és működőképes-e, mert míg a tetőn 8 csatlakozási pont látható, a földszinten már csak 4 levezetés látható. Ezen hiányosságok miatt indokolt az 5.027.734,- Ft + áfa levonás.

A pincefödém hőszigetelésével kapcsolatos elsőfokú döntéssel egyetértett.

A műanyag nyílászárók (ablakok) beépítésével kapcsolatban a közjegyzői szakvélemény mennyiségi hiány miatt 373.591,- Ft + áfa, a minőségi hibák miatt pedig 240.000,- Ft + áfa összeg levonását tartott indokoltnak. A mennyiségi hiány kapcsán tény, hogy a felek 624 ablakra szerződtek, de I. r. alperes 519 db-ot épített be arra hivatkozással, hogy azok jobb minőségűek. A nyílászárók cseréjénél a darabszám objektív adat. Még ha lehetett volna ilyen eltérés a pályázati anyagtól, akkor is kérdéses, hogy a beépített hőtechnikai paraméterű nyílászáró valójában mennyivel drágább az ajánlatban megadott ablakoknál. Vitatta, hogy egyenértékű lenne. A műszaki tartalomtól való eltérés jogszerű menete kapcsán hivatkozott az **G... Kft.** szakvéleményére is. A közös képviselőt megtevesztették, amikor aláírásával ellátta ezt a nyilatkozatot, mert azt nem előzte

meg megfelelő információs folyamat, ezen kívül nem várható el, hogy a közös képviselő megfelelő műszaki szakértelemmel rendelkezzen a kérdésben. Amint a közös képviselő észlelte a megtévesztést, ennek írásban hangot adott (F/13. alatt csatolt 2012. évi e-mail). A minőségileg hibás teljesítést a nyílászárók vonatkozásában nemcsak a közjegyzői szakvélemény, de a **szakértő 5 neve** szakvélemény is egyértelműen igazolja. Vitatta, hogy a jelentkező hibák javításra kerültek. Ezért a 613.591,- Ft + áfa levonás elmulasztása téves.

A puffer tartály kapcsán megjegyezte, nem az a fő probléma, hogy az anyag nem került beépítésre, hanem az, hogy a tervezett 25 m³ meleg víz tároló helyett beépített 2x3 m³ ürtartalmú tartályok jóval kisebb teljesítményre képesek, miáltal az energetikai megtakarítás nem éri el a tervezett tételt. Szakvélemények abban egyértelműek, hogy a tervezett „A” kategóriás energetikai besorolás helyett csak „B” kategóriába került a társasház, amely nagymértékben összefügg a tervezettnél kisebb tartályok beépítésével. Ez a hiba a jövőben minden egyes évben külön kiadásokat eredményez a társasházi fűtésszámlák kapcsán. Egyetértett szakértő 3 neve szakértővel, hogy téves az az I. r. alperesi előadás, hogy 25 m³ tároló nem fért volna be a helyiségbe, mert lehetőség lett volna a fal megbontásával nagyobb teret nyerni, vagy több részre felosztva elhelyezni a megfelelő méretű tartályokat, amint azt a szakértők helyesen meg is állapították.

A közjegyzői szakvélemény elektromos szerelés kapcsán 111.675,- Ft + áfa mennyiségi és 137.071,- + áfa minőségi levonást, a tervezés kapcsán 1.106.748,3 Ft + áfa mennyiségi és 1.031.721,8 Ft + áfa minőségi levonást tartott indokoltnak. Az elektromos szerelés és tervezés kapcsán az elsőfokú bíróság a levonásba helyezni rendelt összegek tekintetében bizonyítékot és peradatot nem talált. Arra hivatkozott, hogy az G... Kft. szakvéleménye alapján nem voltak épületgépészeti tervek és megvalósulási terv sem. A megvalósítandó csőhálózat és annak méretei nem találhatók dokumentálva, a rendszer elektromos kapcsolási rajza a kivitelezéshez szükséges kivitelezési tervek sincsenek. A közjegyzői szakvélemény mind az építészeti, mind az energetikai szakvéleményben hiányolta a terveket, valamint nincs továbbá tervekkel alátámasztva, hogy a kisebb puffer tartály miként helyettesítené a tervezett nagyobb méretűt. Kiemelte, a tervekre vonatkozó költségvetési összegeket az I. r. alperes kiszámlázta és megkapta, de semmilyen tervet nem adott át, nem számított le, a perben sem mutatott be. Ezek alapján téves az az ítéleti megállapítás, nem érthető, hogy pontosan milyen terveket hiányolt, melyek nélkül a jövőben a rendszer meghibásodása esetén nehéz javításokat eszközölni. Bevett gyakorlat, hogy a kivitelező a terveket elkészíti és átadja, ennek hiányában a rendszer nem teljes értékű és nehezen javítható. Ezért a 2.387.216,- Ft + áfa levonás indokolt.

A vállalkozói szerződés 8.1. pontja szerinti kötbérigényét fenntartotta, mert a szakértők megállapították a nem teljesített munkák értékét, annak 15 %-a 13.182.612,- Ft. Az elsőfokú ítélet is állapította meg el nem végzett munkákat, de azután kötbért nem számolt. Semmi nem indokolja, hogy munkanemenként vegye figyelembe a bíróság meghiúsulást. Kimutatás készült arról, hogy milyen értékű munkák nem valósultak meg (vagyis meghiúsultak). Vannak olyan költségvetési sorok, munkanemek, amelyek - még az elsőfokú ítélet alapján is - egyértelműen meghiúsultak, ilyen pl. az attika fedés. Keresetében vagylagosan hivatkozott késedelmi kötbérre is, amelynek mértéke a nettó vállalkozási díj 0,2 % /nap, ezt a kérelmét az elsőfokú bíróság nem bírálta el.

Az elsőfokú bíróság I. r. alperes viszontkeresetének történő helyt adása kapcsán megjegyezte, hibás teljesítés miatt az I. r. alperes több mint 140.000.000,- Ft-tal tartozik, a vállalkozói díjhátralékot a Ptk. 306. § (4) bekezdése alapján jogosan tartja vissza, mint hibás teljesítés esetén az ellenszolgáltatás arányos részét. A jótállási biztosítékhoz hasonlóan ezen összeg visszatartható mindaddig, amíg jogerős ítélet nem születik.

A II. r. alperessel szemben előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság félreértette.

A II. r. alperes hibásan teljesítette a szerződést azáltal, hogy ellenőrzési kötelezettségének nem tett eleget és műszaki ellenőrként hallgatott, illetve jóváhagyta I. r. alperes hibás és hiányos teljesítését,

amely szerint a műszaki ellenőrzésre jutó megbízási díj, 3.103.896,- Ft + áfa egy része visszajár, hibás teljesítés, kellékszavatosság jogalapon.

Másik kereseti kérelmét nem vagylagosan, hanem párhuzamosan terjesztette elő, mely tény az ítéletben tévesen szerepel. Ezen kereseti kérelme kártérítésre irányul. A kár abban áll, hogy a pályázat készítése és a műszaki ellenőri kötelezettség megszegésével a II. r. alperes magatartásának is betudható, hogy I. r. alperes hibásan és hiányosan teljesített, mert a hibákat észlelnie kellett volna és azokat meg kellett volna akadályoznia. Ilyen tekintetben az I. és II. r. alperesek károkozása közös. Az I. r. alperes hibásan teljesített, jótállási igénye áll fenn vele szemben, II. r. alperes pedig azzal okozott kárt, hogy az I. r. alperesi munka tekintetében nem ellenőrizte a munka helyességét, nem járt el a megbízó érdekében, ezért kárt okozott annak, ezért vele szemben kártérítési igény keletkezett. Mivel kétszeresen ugyanazon kár nem térülhet meg I. és II. r. alperestől, ezért II. r. alperes kapcsán mögöttes kárfelelősség megállapítását kérte arra az esetre, ha az I. r. alperes bármilyen okból nem teljesítené a megítélt árleszállítást.

Első kereseti kérelme kapcsán a gondossági kötelelem megszegése abban áll, hogy a műszaki ellenőri tevékenység gyakorlatilag értékelhetetlen volt, semmilyen szempontból nem képviselte megfelelően a megbízó felperesi társaság érdekeit. A gépész műszaki ellenőr (**személy 2. neve**) a közös képviselő szerint mindössze egy alkalommal járt a helyszínen, a műszaki átadáskor sem volt jelen. Az I. és II. r. alperesek együttműködése során gyakorlat volt, hogy I. r. alperes projektmenedzsere, **személy 3. neve** autóval vitte aláírásra az iratokat a műszaki ellenőrnek és az aláírásokra úgy került sor, hogy a műszaki ellenőr az építkezés közelében sem járt. Ezeket II. r. alperes nem vitatta, mert egy tárgyaláson sem jelent meg, pusztán egy rövid ellenkérelmet terjesztett elő.

A II. r. alperes felelősségét a megbízási szerződés 1.d. pontjára alapozta. A megbízási keretében vállalt műszaki ellenőri feladatokat a szerződés V/4. pontja tovább részletezte. Az épített környezet alakítására és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a műszaki ellenőri tevékenysége kapcsán részletes szabályokat tartalmaz, valamint a 191/2009. (IX.15.) Korm.rendelet 16. § (2) bekezdése. Sérelmezte a szakmai ellenőrzés hiányát a szakértők által kimutatott hibák, hiányosságok jelzésének elmaradását, azt, hogy a műszaki átadás-átvétel során nem képviseltette magát, valamint azt a tényt, hogy a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez II. r. alperes nem szerezte be jóváhagyását. A szakvélemények bizonyítják, a kivitelezés nem a tervdokumentációnak megfelelően történt, hibás és hiányos teljesítés történt, melyet II. r. alperesnek ellenőrzési kötelezettsége körében észlelnie és jelentenie kellett volna. A II. r. alperes tehát megszegte a megbízási szerződést és a műszaki ellenőrzési feladatra vonatkozó jogszabályi előírásokat. A megbízási díjból fennmaradt összegről érvényesen kibocsátott számlát nem kapott, azt teljesíteni sem tudta, melynek oka az lehetett, hogy vita alakult ki azzal kapcsolatban, ki jogosult a II. r. alperest képviselni. A II. r. alperes viszontkeresetet nem terjesztett elő, ezért azon ítéleti indokolás, hogy a megbízási díj visszakövetelése azért sem indokolt, mert felperes magasabb összeggel tartozik II. r. alperesnek, sérti a keresethez kötöttség elvét, mert semmilyen erre irányuló kereseti kérelem nem került előadásra.

A III. r. alperessel szemben a Pp. 123. §-ára alapított kereseti kérelemét fenntartotta, valamint a Kúria EBH 2002.633. számú jogesetre történő hivatkozását is. A megállapítási kereset feltételei fennállnak, mert marasztalást még nem kérhetett a biztosítóval szemben, ugyanakkor a kért megállapítás jogainak megóvása miatt szükséges. Hivatkozott továbbá a Ptk. 559. § (4) bekezdésére is.

Az eljárási hibák körében továbbá az alábbiakra is hivatkozott.

Sérti az új szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványt is, melyet többször terjesztett elő I. r. alperes, azonban erről az ítélet indokolása rendelkezést nem tartalmaz. Arra sem, hogy az általa kért új szakértő kirendelésére mi okból nem került sor. Aggályos, hogy a műszaki gépészeti szakkérdésekben a bíróság döntő arányban a szakvélemény ellen ítélt anélkül, hogy ezt egy másik szakvélemény alátámasztotta volna (Pp. 177. §, 182. § (3) bekezdés). Ezért az elsőfokú bíróságnak

új szakértőt kellett volna kirendelnie. Ha a felek külön-külön is indítványozzák új szakértő kirendelését, arra a bíróság köteles. Téves az az eljárás, amely az alperesek és alperesi munkavállalók nyilatkozata (tanúvallomások) alapján a szakvéleményt átlépve dönt műszaki építészeti szakkérdésekről.

Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe az általa becsatolt G... szakvéleményt, a **szakértő 5 neve** mérés-technika hőkamerás szakvéleményt, valamint csak részben vette figyelembe a terjedelmes és részletes közjegyzői szakvéleményt. Ezek helyett a tényállást az I. r. alperes nyilatkozataira alapozva állapította meg.

A 120. számú végzés kijavította a kihirdetett ítéletet oly módon, hogy a II. és III. r. alperesek javára is megítélt perköltséget, az indokolásból ugyanakkor kitűnik, hogy III. r. alperes fellebbezése nyomán került erre sor. Azonban a Pp. 224. §-a szerinti feltételek nem állnak fenn. Nem véletlen, hogy a III. r. alperes nem kijavítás iránti kérelmet, hanem fellebbezést terjesztett elő. A végzés indokolásából kitűnik, a II. r. alperes még csak kérelmet, fellebbezést sem terjesztett elő, vonatkozásában mégis kérelem nélkül kijavította a bíróság az ítéletet és perköltséget ítélt meg, amely sérti a kérelemhez kötöttség elvét, ezért kérte a végzés hatályon kívül helyezését.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítéletének helybenhagyását kérte. Tekintettel arra, hogy a felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének kereseti kérelme szerinti megváltoztatására irányult, ezért az elsőfokú eljárás során az általa előadottakat változatlanul fenntartotta. A felperes fellebbezésében előadottakhoz, annak szerkezetéhez igazodóan, tételes észrevételeket tett, amelyek tartalmukat tekintve az elsőfokú eljárásban előadott álláspontjával egyezők.

Hangsúlyozta, a felújítási program kiírása az energiaköltség megtakarításának mértékére vonatkozóan lehetőséget fogalmazott meg, amelyhez több feltételnek is meg kellett valósulnia, amely a felperessel létrejött vállalkozási szerződés tárgyát képező munkáknak csak egy részét képezte. Megjegyezte, egyébiránt a felperes részére a pályázati összeg teljes egészében folyósításra került. Az energetikai hatékonyság elérése nem képezte és nem is képezhette szerződéses vállalásának részét. A pályázat műszaki tartalma más pályázatokból, mintegy összeollózva, ad hoc jelleggel került összeállításra, melynek folytán a ténylegesen megvalósítható műszaki tartalommal nem állt összhangban, amely indokoltá tette a műszaki tartalom eredeti tervektől történő részben eltérő közös megegyezéssel történt és jóváhagyott módosítását. A pályázati kiírás részeként árazatlan költségvetést kapott, melybe kizárólag az előre rögzített tételekhez kapcsolódó anyagárát és munkadíjat írhatta be. Fenntartotta a szakértői eljárással kapcsolatban kifejtett aggályait is hangsúlyozva, a szakvélemény csak és kizárólag a felperes által átadott dokumentumok és információk vizsgálatán alapult. A műszaki tartalom megvalósult a homlokzat szigetelés, az első szinti földem szigetelése tekintetében, a nyílászárók tekintetében nem valósult meg, mert a felperes részéről mennyiségi változtatás történt. A műszaki tartalom megvalósult a gépészeti munkák tekintetében is. Felperes a vállalkozási szerződésben gépészeti tervezéssel bízta meg, a terv elkészült, engedélyeztetésre került és annak alapján a kivitelezés megvalósult. A felperes változásbejelentővel a támogató felé a módosult műszaki tartalmat igazolta és a szakvélemények szerint az energiamegtakarítás kedvezőbb lett, mint az eredeti volt. Kétségtelen, hogy a koncepcióterv szerinti elvárás nem teljesült, amelynek oka, hogy a zárófödém hő- és vízszigetelési munkái, az előírt 90 %-os mértékű nyílászárócseréje, valamint a strangsza-bályozás nem valósult meg, amely érdekkörén kívülálló ok. A tetőszigetelést sem ő végezte, a felperes nem határozta meg, hogy a szakértő által feltárt és vélt hibák közül melyek azok, amelyek az ő közreműködésének következménye. A szakvéleményben rögzített levonások alaptalanságát illetően kifejtettek is változatlanul fenntartotta, azok összszerszűsége és ténybeli alapját érintően is. A vállalkozási szerződés tárgyát a hő- és vízszigetelés nem képezte. Rámutatott, hogy a tárgyi épületen található 900 db nyílászáró 90 %-os mértékű cseréje 810 db nyílászárót feltételez, ebből azonban a

tulajdonosok által engedélyezett beépítés csupán 519 db volt, ami a teljes mennyiség 57,66 %-a, így a felperes változtatta meg az energetikai cég megvalósulását célzó műszaki tartalmat az általa hivatkozott koncepció tervhez és műszaki leíráshoz képest. Utalt arra is, sem a strangszabályozás, sem a szelepek cseréje nem képezte a vállalkozási szerződés tárgyát. Az energetikai csökkentésben meghatározó tényező a fűtés szabályozhatósága, azonban a fűtőkorszerűsítés nem volt a szerződés része, kizárólag a költségmegosztók elhelyezése. Az átadás-átvételi dokumentációban felhívta a figyelmet a nyílászárószerkezetek karbantartására, arról azonban információja nincs. Nem rendelkezik információkkal a nem általa beépített nyílászárókról és azok karbantartásáról sem. Sérelmezte, hogy a szakvélemények ellentmondásainak feloldására nem került sor, valamint a felperes által készíttetett hőtechnikai hőkamerás szakvélemény alapját képező helyszíni bejárásra nem hívták meg. Állításait minden esetben okiratokkal, fényképfelvételekkel, jogszabály helyekkel, vagy tanúvallomásokkal támasztotta alá, melyet a szakértők indokolás nélkül, egy kivételtől eltekintve, figyelmen kívül hagytak. Példálódzóan utalt e körben az építési naplóra, a műszaki ellenőr nyilatkozatára és rendőrségi tanúvallomására, a teljesítési igazolások és nyilatkozatok tartalmára, a változásbejelentő dokumentációra, a HMV rendszer kivitelezésével kapcsolatos dokumentációra, a munkaközi fényképfelvételekre is. Részletesen kitért a szakvélemények és az elsőfokú ítélet szerint meg nem valósult munkák, illetőleg hibás teljesítések vonatkozásában az általa előadott tényekre, bizonyítékokra. Mindezek tükrében álláspontja szerint következetes, ellentmondásmentes, világos szakvéleményről a perben szó sincs. Nem vitásan a bizonyítás a perben a felperest terhelte, és a kereset alátámasztására a szakértői vélemény nem alkalmas, ezért elsődlegesen emiatt a kereset elutasítását kérte, másodlagosan új szakértő kirendelését. A felperes jogi képviselője újabb szakértő kirendelését sürgősségnek tartotta. Ezért a hibás teljesítés tényét minden kétséget kizáróan nem bizonyította, a bizonyíthatatlanság következményeként a kereset elutasítása indokolt. Az elsőfokú bíróság a fellebbezésben hivatkozott eljárási szabályokat sem sértette meg, ítélete nem iratellenes és nem önellentmondó. Valótlan az a felperesi állítás, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a becsatolt szakértői véleményeket és azokat nem ütköztette. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok szabad mérlegelésének elvéből kiindulva a szakvéleményt a perben rendelkezésre áll többi bizonyítékkal összevetve értékelte. Tényként állapítható meg a szerződés értelmezésével, annak átalánydíjas jellege, 2.1. pontja, valamint 2011. szeptemberi módosítása alapján. Utóbbi esetben kifejezetten rögzítették azon tételt, amely esetében az egyébként irányadó átalányáras elszámolástól eltérően tételes elszámolásban állapodtak meg. A vállalkozási szerződés nem tartalmazza az „A” kategóriás megvalósulást, a műszaki tartalmat rögzítő költségvetés sem rögzíti azt. Ugyanakkor megvalósította a vállalkozási szerződés tételes költségvetésében és az ajánlattételi felhívásban írtakat, az elszámolást ennek megfelelően tette meg, melyet a felperes és annak megbízottjai is elfogadtak. A felperes a teljesítést elismerte, a támogatás lehívását kezdeményezte, azt az ellenőrző szervezet igazolta és a támogatást a felperesnek átutalta, ezért befejezetlen beruházásról szó sem lehet. A szakértők nem vizsgálták, hogy a tervezett energiamegtakarítás elmaradása kinek az érdekkörében felmerült okra, illetve mulasztására vezethető vissza. A HMV rendszer hatékonyságát maga a szakértői testület sem kifogásolta. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem az energetikai cél megvalósítását vállalta, hanem a felperes által meghatározott műszaki tartalmat.

A kapcsolódó dokumentációban egyenértékű opcióként szerepelt a függőhíd, mint segédeszköz, melyről a felperes és a műszaki ellenőr is tudomással bírt, azt nem kifogásolta, valamint a homlokzati felület elkészítése is a körülményeknek megfelelően történt. Próbaragasztással győződött meg a felület alkalmasságáról és ezt a műszaki ellenőr megerősítette, ahogyan **személy 1. neve** rendőrségi tanúvallomásában is előadta, a felület nem volt koszos, laza réteg sem volt rajta, ezért a próbaragasztás során nem tapasztalt problémát a tapadással kapcsolatban. A felület minden esetben tehát hordképes volt. Az elsőfokú bíróság is azt állapította meg ítéletében, hogy a felületképzés elmaradása nem élettartam csökkenést okoz, hanem az átlagos élettartam csökkenése

várható. A felperes nem bizonyította, hogy fennállna a szigetelőlapok lehullásának reális veszélye. A felperes által reprezentatívnak tekintett feltárások mennyisége, módja és a vizsgálati módszerek nem alkalmasak arra, hogy a teljes kivitelezés és a teljes, már burkolt felületre vonatkozóan utólagos szakértői megállapításokat kétséget kizáróan alátámasszák. Igazolta, egyéb javítások között, az attika fedés kijavítását is. A villámhárító rendszerrel kapcsolatban kiemelte, feladat a meglévő leszerelése, visszahelyezése és szükséges kiegészítése képezte, szó sem volt arról, hogy új villámvédelmi hálózatot kell kiépítenie. Más kérdés, hogy saját kivitelezésének védelme érdekében a villámvédelmi rendszert kiépítette. Ezt **szakértő 1. neve** szakértő is elismerte, 95 %-os készültségi fokban azonban azt teljes egészében abszurd módon levonásba helyezte. A nyílászárók hibás beépítése kapcsán az elsőfokú ítélet helyesen rögzítette, a szakértő nem tudott számot adni arról, hogy pontosan, mely lakásban, mely nyílászárók vizsgálatára került sor, és ekként mire alapította következtetéseit. Hangsúlyozta, a felperes közös képviselője minden egyes kooperáción részt vett, közösen került sor a döntések meghozatalára, így a műszaki tartalom módosítását a felperes közös képviselője terjesztette elő elfogadásra a támogató szerv felé. A felperes törvényes képviselője utóbb egyetlen beruházással kapcsolatos nyilatkozatát sem támadta meg. A beépített nyílászáró mennyiséget a tulajdonosok lakásonként aláírásukkal hitelesítették, ezért az ellenőrizhető. Ugyanígy a tulajdonosok aláírásukkal igazolták a javítások tényét is. A puffertartály kapcsán nem az került megállapításra, hogy az nem készült el, hanem az, hogy az eredetileg tervezett tartály nem készült el, illetve nem az került elhelyezésre. Szerződésben rögzített vállalásának eleget téve a HMV rendszert megtervezte, majd az engedélyezett tervdokumentáció alapján a tartályokat beépítette. A műszaki tartalom közös megegyezéssel történt módosítása keretében azt az eredetivel egyenértékűnek fogadták el. Felperes teljes mértékben figyelmen kívül hagyta, hogy az eredeti tartály beépítése objektíve nem volt lehetséges a megjelölt helyiségbe és a **H...** Zrt. előírásainak sem felelt meg. Az engedélyes terv szerint kivitelezett HMV rendszer megvalósult és jobb eredményt produkált, mint az energetikai koncepciótervben ettől a felújítástól várt eredmény. A „B” kategória okát nem a HMV rendszer eredményezte, hanem a műszaki leírásban feltételként szabott olyan feladatok és munkanemek elmaradása, vagy téves értelmezése, mint a zárófüdém szigetelésének ellentmondásossága, a kicserélésre nem került nyílászárók, az ismeretlen gépészeti felújítás vagy a tetőszigeteléssel kapcsolatos téves kiindulópont. Az elektromos szerelés kapcsán többszöri észrevétele ellenére nem került pontosításra és megjelölésre a szakértők által, hogy pontosan milyen elektromos szerelés és milyen tervhiány indokolja a levonást, illetve a díjsökkentést. Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy a teljesítés részben hibásan, de megtörtént, miáltal a perbeli kivitelezés kapcsán még részleges meghiusulásról sem lehet szó, ezért a kötbérszankció fel sem merülhet. A késedelmi kötbérre való vaglyagos hivatkozás értelmezhetetlen, annak tükrében, hogy a teljesítés a felperes részéről igazolt, késedelemre vonatkozó megállapítások nélkül. A számlák áfatartalma kapcsán hangsúlyozta, hogy az első számla kiállításakor a vállalkozói díjat terhelő áfa mértéke még 25 % volt, azonban 2012. évben a további számlák kiállításakor már 27 %-os mértékű áfával kellett számolni.

A fellebbezések **részben alaposak.**

I.

Elsőként az ítélet tábla a felperes eljárási kifogásait vizsgálta. Az, hogy az elsőfokú bíróság a határozat hirdetésre halasztott ügyben a berekesztett tárgyalást megnyitotta és elhalasztotta, nem minősül az eljárási szabályok megsértésének, mert erre a Pp. 145. § (3) bekezdése kifejezetten lehetőséget ad. Az elsőfokú bíróság további kérdésekre nyilatkoztatta a feleket, és a

határozathirdetésen meg nem jelent felperest a következő tárgyalásra megidézte, ezért eljárása szabályszerű volt.

A felperes kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a II., III. alpereseknek járó perköltség összegéről az ítélet rendelkező részében nem döntött - bár az indoklásban arra hivatkozott -, majd az ítéletet e körben 120. számú végzésével kijavította.

Az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített kereseti kérelemre, viszontkeresetre (Pp. 213. §), beszámítási kifogásra. A Pp. 78. § (2) bekezdése szerint a bíróság a perköltség felől hivatalból határoz. Ha a bíróság e kötelezettségét elmulasztja, a határozat kiegészítésének van helye (Pp. 225. § (6) bekezdés).

Jelen esetben az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében a II., III. r. alpereseknek járó perköltségről nem rendelkezett, azonban az indokolási részben részükre perköltséget tartott indokoltnak megítélni. Ez azonban azt eredményezi, hogy a perköltség tekintetében ellentmondásos az ítélet. Ez név-, szám-, számítási hibának nem minősül, ezért a határozat kijavításának helye nincs, de az ítélet kiegészítésének sem, a hiba fellebbezéssel orvosolható. Ezért az elsőfokú bíróság lényeges szabályt sértett, amikor ítéletének rendelkező részét a perköltség vonatkozásában kijavította. Az ítélőtábla a Pp. 254. § (1) bekezdése alapján ezért a 120. számú kijavító végzést hatályon kívül helyezte, és a III. r. alperes által benyújtott perköltség megállapításra vonatkozó beadványt a 115. sz. ítélet elleni fellebbezésként bírálja el.

II.

A felperes és az I. r. alperes között építési vállalkozási szerződés (Ptk. 389. §) jött létre, melyből származóan a felperes az I. r. alperessel szemben el nem végzett munkák miatt a megfizetett vállalkozói díj visszakövetelés iránti igényt (87.884.081,- Ft), meghíúsulási kötbért (13.182.612,- Ft), késedelmi kötbért, valamint hibás teljesítés miatti igényt érvényesített (jótállás, szavatosság és hibás teljesítéssel okozott kár jogcímén 53.832.300,- Ft). Míg az I. r. alperesi vállalkozó viszontkeresetében vállalkozói díjigényt terjesztett elő előadva, hogy az átalánydíjas 387.987.060,- Ft összegből a felperes - a jótállási garancia összegén felül - 5.848.342,- Ft összeget nem fizetett meg.

A felperes álláspontja szerint a vállalkozási szerződés utólagos tételes elszámolású, míg az I. r. alperes álláspontja szerint átalánydíjas szerződés volt. Az elsőfokú bíróság átalánydíjasnak minősítette a szerződést, mely minősítést a felperes fellebbezésében támadott, ezért az ítélőtáblának elsődlegesen a szerződés vállalkozói díjjal kapcsolatos minősítését kellett vizsgálni.

A vállalkozó díjának kezelése meghatározóan attól függ, hogy a felek a vállalkozói díjat a szerződésben miként határozták meg. Általában ez kétféle módon szokásos: egyösszegben, átalánydíj formájában, vagy utólagos tételes elszámolásra utalással.

Olyan esetben, amikor a felek a szerződésben utólagos tételes elszámolásban állapodnak meg, a vállalkozói díjat a szerződésben ugyan egyösszegben meghatározhatják, ez azonban csak prognosztizált irányár, amely tájékoztatási célokat szolgál. Ténylegesen a felek a végleges vállalkozói díj kiszámításának a módját úgy határozzák meg, hogy a teljesítést követően a díj számlázása a leigazolt, elfogadott felmérés tételei alapján, a műszakilag indokolt munkák és beépített anyag szerint történik. A vállalkozónak a ténylegesen elvégzett, teljes munka mennyiségét és a beépített anyagot kell tételesen igazolnia; ennek érdekében felmérési naplót készít, ebben rögzíti az elvégzett munkatételeket és a felhasznált anyagot, a felmérési naplót a megrendelő tételesen ellenőrzi, leigazolja. A számlázás a leigazolt felmérési napló tételei alapján történhet.

A vállalkozói díj meghatározásának másik tipikus esete, amikor a felek a díjat végleges jelleggel a szerződés megkötésekor - a vállalkozó előzetes kalkulációja eredményeként - egyösszegben, átalányáron határozzák meg. A felek által megállapított fix díjtól - sem felfelé, sem lefelé - a munka

átadása után sem lehet eltérni (Kemenes István: Az építési vállalkozási szerződések Complex Kiadó Kft. 2008., 23. oldal), (BH2004/249., BH2004/322., BDT2005/1192., BDT 2008/888.).

Az átalánydíjas vállalkozási szerződés alapján a vállalkozó a munkaeredmény eléréséhez szükséges, de az általa az árajánlat készítésekor figyelembe nem vett munkafolyamatok elvégzésére és anyagok beépítésére is köteles. A kivitelező ugyanis nem tagadhatja meg azokat a tervben egyébként nem szereplő munkákat, amelyek a munkaeredmény eléréséhez szükségesek és indokoltak, azaz nem tagadhatja meg sem a többletmunkát, és a műszakilag indokolt munkát sem, valamint a pótmunkát is köteles elvégezni.

A pótmunka a megrendelő által a szerződés megkötése után pótlólag megrendelt munkatételeket, azaz új megrendelői igényeket jelenti, melyek általában tervmódosítás formájában jelennek meg. Ez a megrendelő sajátos utasítási jogának megnyilvánulása, melynek a kivitelező köteles eleget tenni, de ezért külön díj megilleti.

A többletmunka - a pótmunkával szemben - viszont nem új, vagy módosult megrendelői igényt jelent, hanem a tervdokumentációban már eredetileg is szereplő, de a vállalkozói díj költségvetési számítása során nem, vagy nem kellő mértékben előirányzott munkatételt jelent, amely így többletköltséggel jár. Átalányár esetén a számlázott vállalkozói díj a szerződésben kikötött vállalkozói díjjal egyezik meg, ezt az összeget az esetleges alacsonyabb költségekre hivatkozással a megrendelő nem csökkentheti (nem kolladualhatja), de a vállalkozó sem számíthatja hozzá az esetleges többletmunkák költségvonzatát.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek az írásbeli vállalkozási szerződésben - annak 2. pontjában - kifejezetten átalányárasnak minősítették a megállapodásukat. Az, hogy az I. r. alperes a felperes által átadott beárazatlan költségvetést beárazta és ennek alapján határozták meg a felek a vállalkozói díjat, nem teszi az ilyen megállapodást utólagos, tételes elszámolásává. Megjegyzi továbbá az ítéletábra, hogy a felek megállapodása a munka átvétele kapcsán utólagos felmérési jegyzőkönyv felvételére nem utal. A szerződés átalányáras jellegét támasztja alá a szerződés 2011. szeptember 30-i módosítása is, mert ebben a nyílászárókat az átalánydíjas szerződésből kiemelték, és azokkal kapcsolatos elszámolást utólagos tételes elszámolásává tették. Ez azonban azt erősíti, hogy a szerződés továbbra is átalánydíjas megállapodás. De erre utal a felek szerződés teljesítése során kifejtett magatartása is. **személy 3 neve** tanúvallomásában előadta, hogy készültségarányosan történt a teljesítési igazolások kiállítása, és az átadás-átvételi eljárás során sem történt meg felmérési napló alapján az elvégzett munkatételek tényleges ellenőrzése, elszámolása. Az átalánydíjas vállalkozási szerződés alapján ezért az I. r. alperesnek a pályázati kiírásban szereplő tervdokumentáció műszaki tartalmának megfelelő munkaeredményt kellett megvalósítania, az azonban, hogy ezt milyen - esetlegesen a beárazott költségvetéstől eltérő (akár nagyobb, akár kisebb) - költséggel valósította meg, közömbös.

III.

A felperesi hivatkozás szerint a teljesítés félbemaradt, ezért az I. r. alperest nem illeti meg a kikötött teljes vállalkozási díj.

Átalánydíjas szerződésnél is felmerülhet, hogy nem kell a teljes átalánydíjat megfizetni. Félbemaradt (be nem fejezett) kivitelezésnél, ha az építési szerződés a létesítmény elkészülte előtt meghíúsul vagy a megrendelő a vállalkozási szerződéstől eláll, az elvégzett munka értékét kell megfizetni, tehát részbeni teljesítés esetén a nem teljesített részre eső arányos vállalkozói díjat nem kell kiegyenlíteni, ez átalánydíjas vállalkozási szerződéseknél az átalánydíjból levonható. Ilyenkor a szerződés tartalmából kell kiindulni, a befejezett állapothoz képest az elért műszaki készültség

százalékos mértékeként kell szakértői módszerekkel meghatározni és ezt a százalékos szintet kell az átalánydíjra vetíteni (BDT2006/1303., BDT2005/1125., BDT/2007/1538.).

A vállalkozói díj meghatározásához ezért vizsgálendő volt a szerződés műszaki tartalma.

Építési szerződés alapján a kivitelező jellemzően a műszaki tervdokumentációban meghatározott építési, szerelési vagy más hasonló munka elvégzésére és a munkaeredmény átadására, a megrendelő pedig ennek átvételére és a vállalkozói díj megfizetésére köteles. A munkaeredmény lehet különösen új épület, vagy más építmény, építményrész létrehozása, meglévő építmény részleges vagy teljes újjáépítése, átalakítása, karbantartása, javítása, bontása. Az építési szerződés lényeges tartalmi eleme, hogy a vállalkozó nem általában valamely építményelem, tipikusan konkrétan megtervezett építmény munkaeredmény előállítását vállalja, a szolgáltatás valójában a tervdokumentáció kivitelezésében áll. A kivitelező alapvető kötelezettsége tehát a tervdokumentáció megvalósítása.

Jelen esetben a szerződés műszaki tartalmát a felek a vállalkozási szerződésben (1. pont) akként határozták meg, hogy az I. r. alperesnek a felperesi lakóépületek energia-megtakarítást eredményező felújítási munkáit, ezen belül homlokzathőszigetelés, pincefödém szigetelés, lakások nyílászáró cseréje, fűtőkorszerűsítését, napkollektoros rendszer beépítését kellett megvalósítania, melynek pontos műszaki tartalmát a pályázati kiírás alapján készített beárazott költségvetés szerint az I. r. alperesi ajánlat és a pályázati kiírás tartalmazta.

A felperes hivatkozása szerint az el nem készült munka értéke 87.884.081,- Ft, mellyel a vállalkozói díj csökkentendő az alábbi tételek szerint:

- állványozásra 10.771.562,- Ft + áfa, valamint korlátra, feljáróra 4.503.304,- Ft + áfa,
- homlokzat hőszigeteléssel kapcsolatos felület előkészítés hiánya miatt 45.954.927,- Ft + áfa
- földszint feletti álmennyezet (pincefödém) 81,21 m² hőszigetelés hiánya - 2.356.183,- Ft + áfa
- attika fedés, lábazati vízor hiánya 82.578,- Ft + áfa
- villámhárító munka kiépítésének hiánya 5.020.734,- Ft + áfa
- ablakok - mennyiségi hiánya - 373.591,- Ft + áfa
- puffertartály - nem készült el 1.212.056,- Ft + áfa
- elektromos szerelés 111.675,- Ft + áfa
- el nem készült tervek 1.106.748,- Ft + áfa

A felperesnek kellett bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az el nem végzett munka mennyiségét és ez alapján az azokra jutó átalánydíj összegét. A felperes keresetét a perben kirendelt szakértő véleményére alapította.

A perben a közjegyzői eljárásban előzetes bizonyítás során, majd a perben kirendelt igazságügyi szakértők megállapították, hogy a kivitelező mely munkanemeket nem végezte el maradéktalanul, és az el nem végzett munkákra számított díjat 87.884.081 Ft-ban állapították meg. A szakvélemény el nem végzett munkaként rögzíti a homlokzati állvány készítését, hőszigetelő homlokzat bevonat előkészítés munkáit, az attika fedés hiányát, a pincefödém hőszigetelésének hiányosságát, műanyag nyílászárók beépítése, puffer tartály készítése, tervezés hiányát.

A szakértők műszaki szakértői véleményükben azonban nem vették figyelembe azt a tényt, hogy a felek szerződése nem utólagos tételes elszámolású vállalkozói díjas szerződés, hanem átalánydíjas szerződés. Míg az utólagos, tételes elszámolású szerződésnél az el nem végzett munkanemre meghatározott munkadíj, anyagköltség egyszerűen levonható, illetve nem számolható fel a vállalkozói díjban, addig átalánydíjas szerződésnél a kiindulópont az, hogy a munkaeredmény megvalósult-e. Ezért a vállalkozói díj meghatározása kapcsán az volt vizsgálendő, volt-e olyan munkaeredmény, amely nem valósult meg, az milyen arányban áll a teljes munkával, és arányosítva

csökkenthető-e a vállalkozói díj. Azaz az el nem végzett munka tekintetében annak megítélése átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén, hogy az a munkaeredmény megvalósulására befolyással van-e, jogkérdés.

A peradatokból megállapíthatóan az I. r. alperes a munkát 2012. május 3. napján készre jelentette, majd 2012. május 30. napján a felperes, az I. r. alperes, valamint az C... Kft. képviselője az átadási-átvételi eljárást lefolytatta. Az átadás-átvételtől készült jegyzőkönyv hiba-, és hiánymentes átadást tartalmaz, majd ezt követően a felperesi társasház és a támogatási szerződésben szereplő támogató szerv között az elszámolás megtörtént.

A Ptk. 405. § (2) bekezdése szerint a munka elvégzése esetén a vállalkozó a munkát készre jelenti, melyet a megrendelő átadás-átvételi eljárás keretében vesz át.

Ha az átadás-átvételi eljárás során hiányok és hibák merülnek fel, az átadás-átvételt a kisebb hibák és hiányok esetén - ha a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza - nem tagadhatja meg a megrendelő (Kúria GK.48. sz. állásfoglalás, BDT 2007/1627., BDT2003/893., BDT2012/2616., BDT2001/393.).

A bírói gyakorlat szerint az építési- szerelési munka teljesítésének joghatásai - formális átadás-átvétel hiányában - a megrendelő által történt tényleges birtokba vétel alapján is megállapíthatók (GK.92/173. sz. állásfoglalás, BH1993/315., BDT2001/399., BDT2010/2294. számú eseti döntés).

A készrejelentés és a hiánymentes átvétel azt támasztják alá, hogy a tervdokumentációban szereplő és a vállalkozási szerződésben elvégezni vállalt munkát az I. r. alperes elvégezte. A sikeres, hiánymentes átadás-átvételi eljárást tartalmazó jegyzőkönyv ellenére azonban a felperes bizonyíthatta, hogy a kivitelezés nem történt meg teljes körűen, a munkaeredmény nem valósult meg, és erre legalkalmasabb eszköz a szakértői vélemény. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta a szakvéleményben szereplő, el nem végzettként felsorolt munkaelemeket.

Az egyes, felperes által el nem végzett munkanemekkel kapcsolatban az ítéletábra álláspontja az alábbi:

1) Az **állványozás** tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az átalánydíj csak akkor csökkenthető, ha a megrendelő valamely munkaeredményhez nem jutott hozzá, és az állványozás nem munkaeredménynek minősül, hanem a munkaeredmény megvalósításánál csak egy eszköz, olyan segédszerkezet, amely a munkaeredmény eléréséhez szükséges. A Ptk. 392. § (1) bekezdése szerint a megrendelőt utasítási jog illeti meg, az azonban nem terjedhet ki a munka megszervezésére, illetőleg nem teheti a teljesítést terhesebbé. A jogszabály alapján tehát a megrendelő utasítási joga nem korlátlan. Jelen esetben bár a felperes az eredményes pályázati - alkalmassági - feltételként szabta, hogy álló állványzattal kell rendelkeznie a pályázónak, azonban maga a pályázati kiírás is lehetővé tette függőállvány használatát. Mivel külön a megrendelő nem tartotta lényeges feltételnek, és nem vette bele a szerződésbe, hogy csak álló állványzatról történhet a kivitelezés, ezért az I. r. alperes alkalmazhatott eltérő segédszerkezetet a kivitelezéshez.

Az alacsonyabb költségek mellett történő megvalósítás az átalánydíjas vállalkozói szerződés szerinti vállalkozói díj csökkentését nem eredményezheti, de nem ad alapot a Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás megállapítására sem. (A felperes a másodfokú eljárás során hivatkozott arra, hogy a függőállvány rögzítése miatt a tetőszigetelésen kárt okozott. Ezzel kapcsolatosan azonban az elsőfokú eljárásban kárigényt nem érvényesített, ezért ilyen igénnyel a másodfokú eljárásban sem élhetett a Pp. 235. §-a alapján.)

2) A **hőszigetelő homlokzat bevonat** tekintetében is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a munkaeredményt az I. r. alperes teljesítette, a hőszigetelést a homlokzaton elhelyezte. A munkaeredmény tehát megvalósult. Amennyiben ezzel kapcsolatosan a kivitelezés nem felel meg a minőségi előírásoknak, szabványoknak az nem el nem végzett munkaként, hanem hibás teljesítésként értékelhető.

3) Az **attika fedés** teljes elkészítésének elmaradása - a rögzítőszegély hiánya - a teljes munka eredményhez képest volumene és az átadás-átvétel miatt nem el nem készült munkaként, hanem hibás teljesítésként kerülhet figyelembe vételre, ezen hiány miatt az átadás-átvétel sem lett volna megtagadható. E tétel tekintetében az I. r. alperes azt is állította, hogy a folyamatos javítások során ez a munka elvégzésre került.

4) A **lábazati indítóprofil** (ún. vízor) nem készült el a szakértő nyilatkozata szerint (68. jkv.) és az I. r. alperes által állított alkalmazott ún. élvédős technológia, megoldás - a szigetelés megbontását követően - sem igazolt (68., 82. jkv.). Ez a tétel sem eredményezhette volna azonban az átadás-átvétel megtagadását. Ez a tétel is a hibás teljesítés körében értékelhető.

5) A **villámhárító rendszer leszerelése** és visszaszerelése kapcsán az nem képezte vita tárgyát, hogy a rendszert a vállalkozási szerződés teljesítése során a vállalkozó leszerelte és visszaszerelte. A vita abban állt, hogy új rendszert kellett-e a régi helyett pótolni. A peradatok szerint az I. r. alperes az új rendszert megterveztetette és az kivitelezésre is került 95 %-os mértékben (68. sz. jkv. 9. old., 10. old. első bekezdés), ezért a munka el nem végzése miatt levonás nem eszközölhető, az hibás teljesítésként vizsgálható.

6) A **pincefödém hőszigetelésre** az ajánlat 1351 m² mennyiségre vonatkozott, a szakértők által megállapított 81,21 m² bár nem készült el, azonban ez nem a munkanem el nem végzését jelenti, hanem annak csupán egy részét, az átadás-átvétel a hiány ellenére megtörtént, így ezen mennyiségi hiány is a hibás teljesítés körében vizsgálandó. E körben az ítéletábra nem ért egyet az elsőfokú bíróság döntésében foglaltakkal, azaz a 635.483,- Ft + áfa összegű díjcsökkentés nem indokolt. A díjcsökkentés a szakértők által alkalmazott tételes elszámolással egyébként sem lenne meghatározható.

7) A **25 m³-es puffer tartály bár** valóban nem készült el, azonban ezen tartály helyett egy más, háromkörös, 2x3 és 2x1 m³-es tartály került beépítésre. A felperes helyesen utalt arra, hogy a szerződésben foglalt műszaki tartalmat nem valósítja meg, ha a vállalkozó egy másfajta, nem egyenértékű, hanem lényegesen értéktelenebb megoldást alkalmaz a megrendelő tudta és beleegyezése nélkül (BDT2006/1395.).

Azonban ezen tétel kapcsán az I. r. alperes a változtatást a felperes tudomására hozta, abba a felperes beleegyezett, aki azt a támogató szerv felé is jelezte. Ezzel a felek a vállalkozási szerződés műszaki tartalmát módosították. A perben kirendelt szakértő szakvélemény kiegészítésében is rögzítette, hogy a kivitelezett puffertartály használati hő (HMV) előállítására alkalmas. Ezért ez a tétel el nem végzett munkaként nem szerepeltethető. Tévesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy 1.212.056,- Ft + áfa összeg a vállalkozói díjból levonásba helyezendő. A vállalkozási szerződésben foglalt 25 m³-es tartály helyett más tartály beépítésével kapcsolatos kérdéskör szintén a hibás teljesítés kapcsán vizsgálható.

8) Az **elektromos szerelés** címen levonásba helyezett összeg szintén nem fogadható el el nem végzett munkatételként, ugyanis a munkaeredmény megvalósult és a szakértői vélemény sem határozta meg pontosan melyek azok a szerelési, szervezési munkák, amelyek ezen a címen értékelendők.

9) A felek előadása szerint a műanyag nyílászárók tekintetében az alapszerződéstől eltért a kivitelezés, mert **kevesebb nyílászáró** került beépítésre: 624 db helyett 519 db. Az I. r. alperes előadta, hogy a nyílászárók tekintetében a szerződést 2011. szeptember 30-án módosították, a vállalkozói díj összegét nem érintve a beépítendő ablakok számát csökkentették, és magasabb árkategóriás ablakok beépítését vállalták, és az ablakok tekintetében utólagos tételes elszámolást kívántak alkalmazni.

Ezt a módosítást alátámasztja az a tény is, hogy a felek egyező előadása szerint a lakók egy része időközben önállóan már elvégeztette az ablakcseréket, és a felperes a támogató felé 2011. december 20-án maga is jelezte a nyílászárók tekintetében a módosítást.

Az ablakbeépítés tekintetében tehát a felek a vállalkozási szerződést módosították, így a kevesebb ablak beépítése nem tekinthető el nem végzett munkának. Az ítéltábla ezen tétel kapcsán megjegyzi, mivel utólag a felek erre vonatkozó megállapodásukat módosították, és utólagos tételes elszámolásra tértek át, felmérési naplókkal kellett volna igazolnia a felperesnek, hogy a módosított számú ablak beépítésére sem került sor, és ez esetben nem az átalánydíj arányosításával kellene a díjat csökkenteni.

Az ítéltábla ezért azt állapította meg, hogy az el nem végzett munka miatt levonás tehát nem eszközölhető, a szakértők által feltárt kisebb hiányok ellenére a munkaeredmény megvalósult, a hiányok a hibás teljesítés körében értékelhetők.

Az I. r. alperest az átalánydíjas szerződés alapján, és a 2011. évi szeptemberi szerződésmódosítást is figyelembe véve - az utólagos tételes elszámolás miatt - összesen 310.389.648,- Ft + áfa díj illette meg, melynek bruttó összege a teljesítés időpontjában - figyelemmel az áfa törvény időközi változására - az elsőfokú bíróság ítéletében írtak szerint - helyesen - az áfa összeggel módosult, mert az áfa mértéke 2012. január 1. napjától 25 %-ról 27 %-ra emelkedett. Az I. r. alperes 391.041.063,- Ft-ról állított ki számlát, melyből 378.984.928,- Ft-ot felperes megfizetett. Ezért a felperes által visszatartott 6.207.793,- Ft jóállási biztosítékon felül, az I. r. alperesnek járó vállalkozói díj összege 5.848.342,- Ft. Azaz az I. r. alperes viszontkeresetében érvényesített 5.848.342,- Ft vállalkozói díjkövetelés felperessel szemben fennáll.

IV.

A felperes keresetében 13.182.612,- Ft meghiúsulási kötbért, valamint késedelmi kötbért is érvényesített, az I. r. alperessel szemben.

A felperesi kötbérigény jogszabályi feltételeinek fennálltát vizsgálva a Ptk. 246. § (1) bekezdés rendelkezéséből kell kiindulni, mely szerint a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem vagy nem szerződésszerűen teljesít. Kötbért csak írásban lehet érvényesen kikötni. A kötbérfizetési kötelezettség lényege valamely szerződésszegés esetére szóló pénzfizetési kötelezettség vállalás, mely az adott szerződésszegésből jogosultat ért hátrány kompenzálására szolgál, tehát kárátalány jellegű.

A felperes jelen esetben elsőként meghiúsulási kötbért kívánt érvényesíteni, ennek előfeltétele a szerződés teljesítésének elmaradása, melynek a felperesi vállalkozó felróható szerződésszegésével kell okozati összefüggésben állnia.

A felperes igényét a vállalkozási szerződésre alapította, melynek 8.1. pontja szerint a vállalkozó a saját hibájából bekövetkező teljesítés meghiúsulása esetén a hátralévő munkák 15 %-ának megfizetésére vállalt kötelezettséget kötbérként.

A meghiúsulási kötbér a bírósági gyakorlat szerint nemcsak abban az esetben érvényesíthető, ha a teljesítésre kötelezett fél saját felróható magatartása okán a teljesítést meg sem kezdi, vagy csak csekély mértékben teljesít, hanem akkor is, ha olyan időpontban, amikor az általa nyújtott szolgáltatás még rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a teljesítést félbehagyja, azt nem fejezi be. Ilyen esetben a megrendelő arra kényszerül, hogy az el nem végzett munkát nyilvánvalóan többletköltséggel és idővesztéssel - mely számára kárként jelentkezik - más vállalkozóval végeztesse el. A meghiúsulási kötbér kárátalány jellegéből adódóan ilyen esetben is megilleti a követelés joga a szerződésszegés miatt hátrányt szenvedett megrendelőt (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) BH1991/115. szám alatt közzétett eseti döntés).

Jelen esetben az ítéletábra a peradatokból, így az átadás-átvételi jegyzőkönyvből és a szakvéleményekből megállapította, hogy az átadás-átvétel megtörtént, az elmaradt csekély mennyiségű munka a rendeltetésszerű használatot nem akadályozza, az átvétel megtagadásának alapjául sem szolgálhatna, ezért a felperes meghíúsulási kötbért jogszerűen nem érvényesíthet, erre vonatkozóan az elsőfokú bíróság döntése helytálló.

A felperes késedelmi kötbérigényt is érvényesített, azonban ezen kereseti kérelme a Pp. 121. § rendelkezéseinek nem megfelelő módon lett előterjesztve. A késedelem tekintetében tényállítást konkrétan nem tartalmaz, de összecszerűséget sem.

A késedelemmel összefüggő építési jogviták megítélése szempontjából célszerű megkülönbözteti objektív és szubjektív késedelmet. Az objektív késedelem pusztán azt a tényt jelenti, hogy a szerződésben kikötött teljesítési határidőhöz képest ténylegesen a kivitelező részéről a teljesít mely időpontban történt meg. Számítása akként történik, hogy a szerződésben, illetve szerződésmódosításban meghatározott befejezési határidőt kell összevetni azzal az időponttal, amikor az építmény eredményes műszaki átadás-átvétele megtörtént. A kiírt időpont napokban meghatározott különbözete az objektív késedelem időtartama. Ha kivitelező objektív késedelme megállapítható, az nem jelenti szükségképpen azt, hogy a késedelem időtartama a vállalkozó miatt, neki felróható okból következett be. Márpedig a késedelmi kötbér és a kártérítés szubjektív alapú: a vállalkozó kimentheti magát a késedelem felróhatósága alól, ha bizonyítja, hogy a késedelem időtartama, vagy annak egy része az érdekkörén kívüli okokra vezethető vissza.

A felperes késedelmi kötbérkövetelése, ha azt Pp. szerint, szabályszerűen terjesztette volna elő a felperes, az esetben is alaptalannak minősül, mert a vállalkozási szerződés - második módosítása szerint - a teljesítési időpontja 2012. május 31. napja volt, melyhez képest az átadás-átvételt 2012. május 30. napján sor került, ezért az I. r. alperesnek objektív késedelem hiányában késedelmi kötbérfizetési kötelezettsége nincs.

V.

A felperes hivatkozott az I. r. alperes hibás teljesítésére, melyből származóan módosított keresetben elsődlegesen jótállás, másodlagosan szavatosság, harmadlagosan hibás teljesítéssel okozott kár megtérítéseként érvényesített igényt összesen 53.832.300,- Ft összegben az alábbi tételek szerint, és díjleszállítást kért, valamint a bíróság itt vizsgálta a szakértők által el nem végzett munkaként megjelölt, de hibás teljesítés körében figyelembe vehető tételeket.

1. homlokzati hőszigetelés 2.356.183,- Ft áfa + 48.311.111,- Ft + áfa
2. attika fal - vízor 82.578,- Ft + áfa
3. pincefödém hőszigetelése 1.157.487,- Ft + áfa + 635.483 Ft + áfa
4. villámhárító 5.020.734,- Ft + áfa
5. műanyag nyílászárók minőségi hiba 240.000,- Ft + áfa
6. elektromos szerelés 137.071,- Ft + áfa + 111.675 + áfa
7. tervhiba 1.031.721,8 Ft + áfa , valamint + 1.106.740 Ft + áfa
8. a kitűzött energia hatékonyságtól való elmaradás miatt 38.276.798,- Ft-ot kért értékcsökkenés címén.

Mindhárom igény, - a jótállás, szavatosság és kártérítés - esetén a jogosultnak kell bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján, hogy a hiba fennáll. Ha a hiba fennállta bizonyított, úgy a bíróságnak jelen esetben előterjesztett jótállási, marasztalási, kártérítési jogcímek közül a jótállási időn belül érvényesített hibákra a kötelezettre szigorúbb jótállási szabályok szerint kell a hibás teljesítést

vizsgálni. Ha a hiba fennálltának bizonyítása sikerre nem vezet a jogosult részéről, az esetben sem jótállásra, sem szavatosságra, sem kártérítésre alapított követelése nem lehet alapos.

A Ptk. 248. § (1) bekezdése szerint, aki a szerződés hibátlan teljesítéséért szerződés vagy jogszabály alapján jótállásra köteles, annak időtartama alatt a felelősség alól csak akkor mentesül, ha bizonyítja, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett. Az (5) bekezdés szerint a szavatossági jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat a jótállási jog gyakorlásánál is megfelelően alkalmazni kell. A felek a szerződésében az I. r. alperes a szerződésben 1 éves időtartamra jótállást vállalt (7.1.). A jótállás értelmét az adja, hogy hibás teljesítés esetén a jogosultat a törvényből eredő jogosultságaihoz képest kedvezőbb helyzetbe hozza; mert míg szavatosság esetén a hibátlan teljesítés a vélelem, addig jótállásnál a vélelem a teljesítés hibája mellett szól. A bizonyítás teher tehát jótállás esetén megfordul és a kötelezettnek (jelen esetben az I. r. alperesnek) kell bizonyítania, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett.

A jogosultat a jótállás érvényesítése esetén a szavatosság körében megállapított valamennyi jogosultság megilleti. A szavatossági jogok közül a Ptk. egyértelmű elsődlegességet ad a természetbeni teljesítést biztosító szavatossági jogoknak. A jogosultnak első körben kijavítás vagy kicserélés követelésére van joga (Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pont), míg az árleszállítás és az elállás a másodszorban alkalmazható szavatossági jogosultságok (Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pont). A szavatosság és a jótállás - meghatározóan a hibás teljesítés természetbeni jogorvoslását célozza. A jogosult első lépcsőben elvileg szabadon választhat a kijavítás és a kicserélés joga között, míg a második lépcsőben árleszállítást követelhet, vagy a hibát maga kijavíthatja, illetőleg kijavíttathatja a kötelezett költségére, végső soron pedig elállhat a szerződéstől. Ez utóbbi szavatossági jogon azonban már feltételtől függően érvényesíthetők az igények: ha a kötelezett a javítást, illetve a kicserélést - megfelelő határidőn belül - nem vállalta; vagy a kötelezett ezeknek a szavatossági igényekhez igazodó módon megfelelő határidőn belül a jogosult érdekeit szem előtt tartva nem tud eleget tenni; illetve a kötelezett általi kijavításhoz és kicseréléshez fűződő érdekmulást a jogosult bizonyítja. A jogosult árleszállítási igényt akkor érvényesíthet tehát, ha a kötelezett általi kijavításhoz és kicseréléshez fűződő érdekmulását bizonyítja. A természetbeni teljesítéshez fűződő érdek megszűnése nem feltétlen abszolút hatályú. A jogosultnak nem általában szűnik meg valamely szolgáltatásra (dologra) vonatkozó szükséglete, hanem az érdekmulás az adott szerződés kötelezettjével szemben is bekövetkezhet, mivel a jogosultban éppen a hibás teljesítés körülményei, a kötelezett hozzáállása, magatartása miatt léphet fel nagyfokú bizalomvesztés. Az érdekmulás nem feltétlenül függ attól, hogy a hiba kijavítható, illetőleg kicseréléssel elhárítható-e, vagy sem, ilyen érdekmulás egyéb - szubjektív - okból is bekövetkezhet.

Az árleszállítás és a kijavítási költség a második lépcsőben lényegében azonos feltételek esetén érvényesíthető alternatív szavatossági igények és abban is hasonlóak, hogy a jogosult a hiba miatt pénzbeli követelést érvényesít. Eltérő azonban a követelés számítása, logikája: az árleszállítás a szolgáltatás hibája miatti érdeksérelemmel arányosan az ellenszolgáltatás egészének vagy behatárolható részének %-os csökkentését jelenti. Az árleszállítás nem egzakt (tételes) költségszámítás, hanem a jogosulti érdeksérelem különböző összetevőinek együttes mérlegelése eredményeként meghatározott %-os árcsökkenés, amelynél fogva a hiba miatt értékcsökkent szolgáltatással arányos, csökkentett ellenszolgáltatás alakul ki (Legfelsőbb Bíróság GK. 47. sz. állásfoglalás). Más kérdés, hogy a jogosulti érdeksérelem körében értékelni kell az esetleges kijavítás indokolt, várható költségvonzatát, de ezen túlmenően a kijavítást követően fennmaradó, ennek ellenére bekövetkező értékcsökkenés mértékét (esztétikai, használati, forgalmi értékcsökkenés), továbbá a hiba miatti, illetve a kijavítás során felmerülő egyéb használati korlátozásokat, kényelmetlenséget. Az árleszállítás meghatározásakor nem annak van jelentősége, hogy a dolog - annak hibáival együtt - milyen forgalmi értéket képvisel, hanem a szerződésben kikötött vételárból kiindulva azt kell megállapítani, hogy a dolog szavatossági hibái milyen

mértékben sértik a jogosultnak a hibátlan teljesítéshez fűződő érdekét, és ez az érdeksérelem a szerződésben kikötött vételár milyen összegű csökkentésével orvosolható. Az árleszállítás %-os mértékénél a becsült javítási költségen túl mérlegelni kell, hogy mennyivel csökken az átadott dolog rendeltetésszerű használhatósága, várható élettartama, továbbá fennálló és megmaradó hiányosságok, a javítás ténye milyen mértékben, mennyiben csökkenti a dolog használati és piaci értékét (ÍH 2012/121.). Hibás teljesítés esetén a díjleszállítás alapja a szolgáltatás szerződésben meghatározott ellenértéke és a hiba értékcsökkentő hatásával arányosan kell eldönteni, hogy a díj mennyivel legyen kevesebb. A díjleszállítás %-os mértékénél mérlegelni kell: milyen összegre becsülhető a javítás költsége, mennyiben csökken az átadott berendezések rendeltetésszerű használhatósága, várható élettartama. A fennálló és megmaradó jogi, műszaki hiányosságok, a javítás ténye milyen mértékben, mennyiben csökkenti a dolog használati, piaci értékét (BDT2007.1688.). Ezzel szemben a kijavítás költségeinek megtérítése bizonyított tételes költségszámítást feltételez, mivel a jogosult a hiba kijavításával indokoltan felmerülő költségei megtérítésére tarthat igényt.

Előállhat olyan eset is, hogy a jogosult érdeksérelmét csak több szavatossági jog egyidejű gyakorlásával tudja orvosolni. Lehetséges, hogy a jogosult szavatossági igényként a természetbeli kijavítást érvényesíti, de emellett árleszállítás címén az értékcsökkenést is követelheti, mivel a kijavítás teljes értékű nem lehet, a kijavított dolog szükségképp értékcsökkentté válik, amelyet az árleszállítás kompenzál. A jogosult a kijavítás mellett árleszállításra is igényt tarthat, ha a szolgáltatás értéke és ellenértéke közötti egyensúly csak így állítható helyre (Kúria 1/2012. (VI.21.) PK. vélemény 7) pont). Különösen vállalkozási (kivitelezési) szerződések hibás teljesítése esetén fordul elő, hogy az elkészült létesítménynek számos olyan hibája van, amelyek közül egyes hibák kijavíthatóak, más hibák pedig gazdaságosan nem javíthatóak, illetve esztétikai jellegűek. Gyakori az is, hogy a javítás elvégzése után is fennmarad olyan hiba, amely a létesítmény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, élettartalmát vagy értékét csökkenti, illetve hátrányosan befolyásolja esztétikai hatását. Ilyen esetekben nincs akadálya, adott esetben kifejezetten célszerű, hogy a jogosult a kijavításon felül árleszállítást igényeljen (Kommentár a Polgári törvénykönyvhöz Wolters Kluwer Budapest, 2014. 1582, 1583. oldal).

A felperes az elsőfokú eljárásban állította, hogy az I. r. alperes részben nem, részben hibásan teljesített. Ennek alátámasztására a pert megelőzően az **G...** Kft.-vel magánszakvéleményt készíttetett, mely rögzítette, hogy az I. r. alperes által megvalósított kivitelezés eltér (alacsonyabb árszintű) a tervektől, nem teljesítette a vállalkozási szerződés szerinti műszaki tartalmat. 2013. február 2. napján a beázások miatt tetőszigetelési szakvéleményt is készíttetett felperes, mely azt állapította meg, hogy abban az I. r. alperes kárt okozott. Ezt követően **közjegyző neve** előtt - előzetes bizonyítás keretében - szakértő kirendelését kérte. A **szakértő 4. neve** és társai által készített igazságügyi szakértői vélemény azt állapította meg, hogy az I. r. alperes által el nem végzett munka értéke bruttó 87.884.081,- Ft, a hibás teljesítés 53.832.300,- Ft, míg az energiahatékonysággal kapcsolatosan 38.276.798,- Ft állapítható meg tekintettel arra, hogy a felperes a 63 %-os mértékű és „A” kategóriájú besorolás helyett csupán annál 13 %-kal alacsonyabb, 51,5 %-os mértékű energia megtakarítást realizált az I. r. alperes által elvégzett kivitelezést követően és ennek következtében energiabesorolása „B” kategóriába tartozó lett.

Az I. rendű alperes előadása szerint a perbeli szakvélemény aggályos, ellentmondásos, arra tényállás nem volt alapítható, ezért az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, jogszabálysértő.

A peradatokból megállapíthatóan a felperes a kereset előterjesztését megelőzően **közjegyző nevetől** a 2008. évi XLV. törvény 21. § (1) bekezdése alapján nemperes eljárásban szakértői bizonyítás elrendelését kérte. A közjegyző 11064/Ü/1187/2013/5. szám alatti végzésével **szakértő 4. neve** igazságügyi szakértőt rendelte ki, a szakvélemény 2013. június 7. napján elkészült. A felperes ezen

nemperes eljárásban készült szakvéleményre alapítottnan terjesztette elő kereseti kérelmét. Arra a felperes helyesen hivatkozott, hogy a nemperes eljárásban készült szakértői vélemény a Pp. 183/A. § (2) bekezdése szerint ugyanolyan bizonyítási eszköznek minősül a perben, mintha azt a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő. Ebből következően nem sértett jogszabályt az elsőfokú bíróság, amikor ezen szakvéleményt a perben felhasználta, annak kiegészítését rendelte el a felek észrevételeit követően (32. sorszám alatti végzés). A per anyagává tett és kiegészített szakvéleményt (60. sorszám) követően a felek észrevételeire tekintettel a szakértőket szóban is meghallgatta, nyilatkoztatta (68. sorszám). Ezzel az elsőfokú bíróság a Pp. szakértői bizonyítás lefolytatására vonatkozó kötelezettségeinek eleget tett (Pp. 182. §).

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem sértett ezért jogszabályt, amikor a kiegészített szakvéleményt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő - a kiegészített szakvéleményből megállapíthatóan - a kirendelés szerint a felperes és az I. r. alperes vállalkozói szerződésének teljesítésével kapcsolatos feladatoknak eleget tett. Nyilatkoztak arra, hogy a vállalkozói szerződés műszaki tartalmát képező feladatokból az I. r. alperes melyeket végzett el teljes körűen, illetve hiányosan, hibásan. A szakértő feladata a Pp. 177. § (1) bekezdéséből következően olyan tény vagy körülmény megállapítása vagy megítélése, amelyhez olyan szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik. Ebből következően tehát a szakértőnek az elsőfokú bíróság által feltett ténykérdésekben kellett nyilatkozni a vállalkozói szerződés teljesítésével összefüggésben, amely a felperes és az I. rendű alperes közötti jogvita alapját képezte. A szakértők e ténymegállapítási kötelezettségüket teljesítették. Az ettől eltérő kérdés, hogy azt a peres felek elfogadják-e vagy sem. A peradatokból megállapíthatóan a kiegészített szakvélemény tárgyát képező ténymegállapításokat a felek sikeresen kétségessé tenni nem tudták. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felek által feltett kérdésekre a szakértők választ adtak, az pedig bíróság kompetenciájába tartozó kérdés, hogy mely szakértői válaszokat fogadja el, vagy hagyja figyelmen kívül azzal, hogy utóbbit a bíróság indokolni köteles.

Összegezve tehát az állapítható meg, hogy a perben előterjesztett szakvélemény - a felperes keresetében megjelölt per tárgyát képező és tényállás alapjául szolgáló szakkérdéseket, mint ténykérdéseket illetően - megalapozott volt, ezért azt a jogvita elbírálásakor jogszerűen fel lehetett használni, és ezért nem volt indokolt új szakértő kirendelése.

Az egyes hibás teljesítésként megjelölt tételek vonatkozásában az ítéletábra álláspontja az alábbi.

1) A felperes állította, hogy a homlokzati hőszigetelés hibás, melyet az I. r. alperes vitatott. A perben kirendelt szakértők 8 mintavétel alapján a hibás teljesítést igazoltnak találták. Az I. r. alperes általa sem vitatottan vegyszeres lemosást, a felület előkészítését, a hőszigetelés elhelyezését megelőzően a felületen nem végzett. **személy 3 neve** tanúvallomása 82. sorszám alatti jkv. alátámasztja a szakvélemény ezen megállapítását. Alátámasztja továbbá a tanúvallomása azt a szakértői megállapítást is, hogy ún. további felületelőkészítési munkát, így felületcsiszolást sem végzett megfelelően az I. r. alperes, illetőleg a ragasztóval, dübelezéssel kapcsolatos szakértői megállapítások is igazoltak. A felületen a felületkezelés szakértők által hivatkozott problémái ellenére, azért, mert a homlokzat portalánítására nem került sor, hibajelenség ugyan nem tapasztalható, azonban a szakértők megállapítása szerint a hiányosság a hőszigetelés várható élettartamának csökkenésével jár együtt. Ezért tartották indokoltnak az árleszállítás alkalmazását. Az elsőfokú bíróság a szakértők véleménye alapján a hibás teljesítésre bruttó 2.945.229,- Ft-ot fogadott el, mellyel szemben az I. r. alperes fellebbezést nem terjesztett elő, a felperes azonban igen, mert álláspontja szerint a gyártó I. r. alperes által hivatkozott véleménye közömbös, minden felületet elő kell készíteni, annak hiánya a szigetelések élettartamát csökkenti, ezzel összefüggésben 48.311.111,- Ft összegű árscökkenést, árleszállítást kért figyelembe venni.

A szakértő a szakvéleményt a 68. sorszám alatti jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatában módosította, és az el nem végzett felületkezelés miatt eszközölt levonást 18.504.185,- Ft-tal

csökkentette. Indokát adta annak, hogy ezen módosításra az ad okot, hogy a kivitelezés időpontjában az előírások elfogadták a 20 cm-es szigetelést a nyílászárók felett, valamint, hogy a mosás és felületképzés elmaradása miatt is megállapított csökkentést, mert az alkalmazástechnikai kézikönyvben, illetve a perbeli hőszigetelő rendszer leírásában is szerepel a felület kezelése és annak előkészítéseként a felület lemosása.

A szakvéleményben a szakértők a homlokzati szigetelési munkát úgy tüntették fel, mintha az elvégzésre sem került volna, azonban azt az I. r. alperes elvégezte, még ha a megfelelő felületkezelést, előkészítést nem is végezte el. Ezért azt el nem végzett munkaként figyelembe venni nem lehet. Ugyanakkor a szakvélemény meghatározta a minőségi levonások oszlopban a felületkezelés elmaradása, mint hibás teljesítés miatti értécsökkenés mértékét is, melyet az ítéletábra elfogadott.

2) A felperes állította, hogy az attika fedés nem készült el, ezért 82.578,- Ft + áfa összegű árleszállítást kívánt elszámolni. Az elsőfokú bíróság ítéletében az I. r. alperes hivatkozásának megfelelően elfogadta, hogy az attika elkészült. Azt az I. r. alperes is elismerte, hogy a 9. sz. épület mintegy 10 folyóméteres szakaszán volt attika hibájára utaló vagy utalható beázás, azonban előadta, azt felkérésre javította, azzal a megjegyzéssel, hogy az összes attika mennyiség 350 folyóméter volt (68. sz. jkv. 9. oldal). A felperes a hibák kijavítását tagadta, ezért a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak igazolása, hogy a javítás az általa elismert részen is megtörtént, az I. r. alperesre hárult, aki erre vonatkozó bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. Ezzel szemben az **G... Kft.** szakvéleménye az attika fedéssel kapcsolatban rögzítette, hogy az csak részlegesen valósult meg, mert rögzítő szegély nem készült. Ebből következően - az I. r. alperes sikeres bizonyítása hiányában - figyelemmel a szakvélemény és az alperesi cégvezető nyilatkozatára is, az állapítható meg, hogy a teljesítés e vonatkozásban hibás.

A lábazati indítóval (vízor) kapcsolatban az **G...** szakvélemény annak hiányát rögzítette. **személy 3 neve** tanúvallomásában ezzel kapcsolatban azt adta elő, hogy az eredeti terv szerinti lábazatindító nem volt elkészíthető, ezért hálós élvédő technológiát alkalmaztak (82. sz. jkv.). Ezzel szemben a szakértő kiemelte, az attika fedés készítése címszó alatt erre a tételre a tervben történt utalás, és a műleírás egyértelműen tartalmazta, hogy azt miként kell elkészíteni. Azt pedig, hogy milyen minőségben és milyen formában kerüljön sor arra, szabvány tartalmazza. Fenntartotta a szakvéleményben rögzítetteket, hogy az attika oldaláról, az attika fedéstől beázik az épület és a közjegyzői bizonyítási eljárásban helyszíni szemlén rögzítette, hogy akkor mit találtak hibásnak. Az attika esetében annak hibái egyértelműen látszottak, azokon nyílások, rések, hézagok voltak találhatóak. A hibás teljesítés a szakvélemények alapján ebben az esetben is bizonyított.

3) A pincefödém hőszigetelésével kapcsolatos hibákat a szakvélemény szintén alátámasztotta. Egyfelől nem a teljes szerződés szerinti felületen 1351,16 m²-en valósult meg, mert nem készült el 81,12 m²-nyi terület, ezen túl az elkészült, megvalósult hőszigetelés is hibás, nem kellően tömörített, emiatt hőhidat eredményez. Ezt az elsőfokú bíróság 1.157.487,- Ft-os áfa összegben elfogadta, mellyel kapcsolatban az I. r. alperes fellebbezést nem terjesztett elő.

A hibás teljesítésként értelmezendő - a korábban kifejtettek szerint - a pincefödém hőszigetelésének hiánya, a hiányzó 81,21 m², melyre jutó értécsökkenés 635.483,- Ft + áfa összeg és, melyet az elsőfokú bíróság is megállapíthatónak talált, igaz nem a hibás teljesítés, hanem az el nem végzett munkák körében.

4) A villámvédelmi rendszerrel kapcsolatban ténykérdés, a szerződés azt tartalmazta, hogy azt az I. r. alperesnek le, majd a vissza kell szerelnie. Azt **szakértő 1. neve** szakértő is elismerte, hogy a villámhárító rendszert utóbb az I. r. alperes megtervezte, és az felszerelésre került, azonban az

változatlanul nem tekinthető szabványosnak, nem a terv szerint készült el, és a megvalósítás ezért nem felel meg az előírásoknak. Ezért mintegy 95 %-os mértékűnek értékelte e vonatkozásban a készültség fokát (68. sz. jkv. 9. oldal). Ezért ezen hiba miatt a szakvéleményben meghatározott minőségi levonás teljes összege - 5.020.734,- Ft - nem igazolt, a szakvélemény alapján is csökkentett összegben vehető figyelembe.

5) A műanyag nyílászárók beépítésének hiányával kapcsolatban az elsőfokú eljárás során bizonyítást nyert, hogy a vállalkozói szerződés szerint megrendelt 624 db beépítendő darabszámot a felek utóbb a szerződés módosításával 519 db-ra módosították, ezért a kevesebb számú ablak beépítése a szerződés módosítása miatt hibás teljesítésnek nem tekinthető. Az a per adatai alapján pedig nem bizonyított, hogy ezt a csökkentett darabszámot sem szerelte be az I. r. alperes. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy szakértői módszerekkel nem került bizonyításra, hogy a kivitelezésnél **szakértő 2 neve** szakértő konkrétan mely nyílászárók beépítésénél tapasztalt minőségi hibákat (68. sz. jkv. 11-12. oldal). Az ablakok beépítése kapcsán nem vitásan a műanyag nyílászárók beépítése kapcsán már eleve nem az épület teljes nyílászáró cseréjével bízták meg az I. r. alperest, mert azt a felperes sem vitatta, hogy korábban a lakók egy része a nyílászáró cserét már végrehajtotta. Ezzel kapcsolatban a felperes a másodfokú eljárásban akként nyilatkozott, hogy az ablakok egy részének cseréjére 2004. évben került sor (5. sz. alatti irat). Éppen ezért került sor a szerződés módosítására is. Ezért - konkrét szakértői megállapítás hiányában - nem igazolt, hogy a hibás ablakbeépítések, melyekre a szakvélemény utalt, az I. r. alperes által végzett tevékenységgel állnak összefüggésben, az ő munkájának eredménye. A szakértő ugyanis pontosan, konkrétan meghatározni nem tudta, hogy mely lakás, mely nyílászáróra vonatkozóan állapította meg a hibás szerelés tényét, ennél fogva az sem bizonyított, hogy ezeket a nyílászárókat az I. r. alperes szerelte be. Helyesen utalt továbbá arra is az elsőfokú bíróság, az I. r. alperes munkalapokkal igazolta, hogy az időközben hozzá bejelentett hibákat folyamatosan javítja. Mindezek miatt ezen felperesi igényrel kapcsolatban levonás hibás teljesítés címén nem eszközölhető. Azt a felperesi vitatást pedig, hogy a kevesebb beszerelt ablak nem egyenértékű minőségű az alapszerződésben meghatározottakkal, a szakvélemény nem igazolta, nem támasztotta alá.

6) A szakvélemény az elektromos szerelés kapcsán 111.675,- Ft + áfa mennyiségi és 137.071,- Ft + áfa minőségi levonást tartott indokoltnak.

Az elektromos szerelés minőségi hibájával kapcsolatban azt a szakértők fennállónak ítélték, azonban konkrétan nem jelölték meg, hogy a hiba miben áll, miben testesül meg. A villámvédelmi rendszer kiépítésének hiánya pedig már figyelembe vételre került külön részeként.

7) A tervhiany kapcsán az **G...**-féle szakvélemény a gépészeti terveket, a megvalósulási, elektromos kapcsolási, valamint kiviteli terveket hiányolta. A közjegyzői eljárásban készített szakvélemény pedig a puffer tartály energetikai szakvéleményével kapcsolatos terveket.

A hiányzó tervek megjelölésre kerültek, ezek hiánya miatt a teljesítés elfogadását a megrendelő nem tagadta meg, ezért ezek hiánya miatt minőségi levonás alkalmazható 1.031.721,8 Ft + áfa összegben. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a szerződésszerű teljesítéshez - az I. r. alperes által sem vitatottan - a tervek átadása is szükséges, azt az I. r. alperes pedig bizonyítani nem tudta, hogy a terveket felperesnek átadta.

8) A felperes az energetikai hatékonysági mutatók eltérése miatt is díjleszállítási igényt kívánt érvényesíteni.

A felek által sem vitatottan a felperes a panelépület energetikai hatékonyságának javítása érdekében kívánta a beruházást megvalósítani. Annak kapcsán készült a **A...** Kft. építészeti-műszaki leírása, valamint az **E...** Műszaki Iroda Kft. felújítási koncepció terve, az utóbbi a beruházás megvalósulása

esetére 65 %-os mértékű energiamegtakarítást tartott elérhetőnek azzal, hogy az épület „A” energetikai besorolású lesz.

A peradatokból megállapíthatóan a felperes célja egyértelműen az energetikai hatékonyság növelése volt, és az sem vitás, hogy ezt a célt több tényező együttes hatásaként lehetett elérni. Így az I. r. alperes által a vállalkozási szerződés szerint elvégzendő hőszigetelésen túl a tető hő- és vízszigetelésével, valamint a fűtési rendszer korszerűsítésével. Ezek együttesen eredményezhették az energetikai hatékonysági mutató fentiek szerinti mértékű megváltozását. Továbbá figyelembe kell venni a lakók szokásait, mely a fűtésre, annak mértékére, a szellőztetés módjára, gyakoriságával kapcsolatos magatartást jelenti. Mindebből az következik, hogy a felperes meglévő energiafogyasztásával kapcsolatos 65 %-os energiamegtakarítás már eleve nem csak az I. r. alperes magatartásán, a kivitelezés minőségén múlt, ebből következően a szerződés megkötésekor az I. r. alperes arra nem vállalkozhatott, hogy a kivitelezési munkák elvégzésével önmagában a 65 %-os energiamegtakarítás megvalósul, ahogyan ez egyéb iránt a felperessel kötött vállalkozói szerződésben sem szerepel. Azonban az I. rendű alperes a felperes által - támogatás igénybevételével is - elérni kívánt célról tudott és ennek megfelelően, az általa vállalt kivitelezéshez a vállalkozási szerződés megkötésekor figyelembe vette.

Kétségtelenül az energiahatékonysági mutató megvalósulása körében kell értékelni a puffer tárolóval kapcsolatos felperesi előadást. Ténykérdés, eredetileg a vállalkozási szerződés megkötésekor a szerződésben - és az ajánlatban is - 1 db 25 m³-es hőtároló (puffer tartály) beépítése került feltüntetésre. Tény az is, hogy ezen puffer tároló beszerelésére nem került sor, hanem ahelyett beépítésre 2 db 3 m³-es, illetve 2 db 1 m³-es tároló került. A megvalósulás során a napkollektoros rendszer kialakításakor az eredetileg tervezett Bunderus helyett Viessmann sík kollektoros rendszer került megvalósításra, melynek indoka a peradatokból megállapíthatóan az volt, hogy a távhőszolgáltató az eredetileg tervezett kétkörös rendszert nem találta megfelelőnek, ahelyett háromkörös rendszer kialakítását igényelte, illetve az I. r. alperes állítása szerint az az eredetileg tervezett helyiségben nem volt elhelyezhető, amit egyébként a szakértő nem osztott.

A peradatokból megállapítható, hogy a puffer tárolóval kapcsolatos kivitelezéshez szükséges tervek elkészítéséhez a megbízási szerződést az I. r. alperes kötötte meg a **D.. Bt.** tervezővel, mely a vállalkozási szerződés alapján a felek által sem vitatottan az I. r. alperes kötelezettsége volt. A per adatai szerint az I. r. alperes 2011. decemberében árajánlatot kért a tervezőtől, majd tervezési szerződést kötött. A tervező 2012. januárjában elkészítette a napkollektoros HMV tárolórendszer kiviteli tervdokumentációját, mely 2012. február 21. napján a **H... Zrt.** - tervbírálati lapja szerint - azt kivitelezésre alkalmasnak találta. Azt, hogy az I. r. alperes kötötte meg a tervezési szerződést a tervezővel, alátámasztja egyébként a felperes és az I. r. alperes másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata is. Mindebből következően a tervező az I. r. alperes közreműködőjének (teljesítési segédjének) minősül. A kivitelezésre a módosított terveknek megfelelően került sor. A tervmódosításhoz és ebből következően a vállalkozói szerződés műszaki tartalmának e vonatkozásban történt módosításához a felperes is hozzájárult. Ezt igazolja egyfelől **személy 3 neve** tanúvallomása (82. sz. jkv.), mely szerint a tervmódosítás a műszaki ellenőrrel és a felperesi törvényes képviselővel is egyeztetésre került, valamint az a tény is, hogy a perben rendelkezésre áll a felperes és az I. r. alperes által 2012. április 26. napján a pályázat műszaki tartalmának módosításával kapcsolatos adatváltozást bejelentő adatlap, amelyben feltüntetésre kerültek a megváltozott puffertárolók (A/37. sorszám alatti irat). Azt a tényt pedig, hogy a tervmódosításról a felperes is tudomással bírt, igazolja továbbá a 2012. április 13. napján a tervező és a felperes törvényes képviselője által aláírt nyilatkozat is (13/A/7.).

Az nem volt vitás a peres felek között, hogy a módosított tervek szerint készült el a napkollektoros rendszer és annak részeként a puffertároló is. Azzal kapcsolatban ugyanakkor az **G...** szakvélemény arra a következtetésre jutott, hogy 1/3 mértékű puffer tároló beszerelése miatt nagyobb térfogatú puffertároló beszerelésére lett volna szükség a hatásfok jobb kihasználhatósága miatt. Ezt

megerősítette szakértő 3 szakértő nyilatkozatában is, amelyben rögzítette, hogy a megvalósult rendszer működőképes, olyan jelzés sem érkezett, hogy az ne elégítené ki a használati melegvíz iránti igényt akár mennyiségileg, akár annak hőfokát tekintve. Műszakilag azonban azért nem megfelelő, mert a beruházás alapvetően energetikai megtakarítási cézzal készült, és minél nagyobb a puffer egy meghatározott határig, úgy egyre nagyobb lehet a megtakarítás foka. Ezért az eredetileg tervezett és méretezett megoldás mellett lehetett volna a legjobb arányú és megcélzott megtakarítást elérni. Amire szerződött a felperes, az műszaki szempontból nem valósult meg. Mindebből arra a következtetésre lehet jutni, hogy a napkollektoros rendszer vonatkozásában is az I. r. alperes hibásan teljesített, mivel a puffertárolót a közreműködőjeként eljáró tervezőjével tervezettte át és ez alapján kivitelezte, de a szerződéssel elérni kívánt hatékonyság javítási célt nem vette figyelembe. A közreműködője magatartása saját magatartásának minősül, a hatékonyságot nem javító tárolótartályok elhelyezése, hibás teljesítésnek minősül. A jogosult hozzájárulása az eltérő puffertartályok elhelyezésére sem zárja ki a hibás teljesítést, mert az új puffertartályok energiahatékonysági mutatóiról az I. r. alperes a felperes műszaki ellenőrt tévesen tájékoztatta.

A fentiekben túl megállapítható, hogy a felperes az I. r. alperessel kötött vállalkozási szerződést megelőzően más vállalkozókkal a tető, hő- és vízszigetelését megvalósította, elvégezte a fűtés korszerűsítést, és a nyílászárók egy részét már kicseréltette. Ezt követően végezte el az I. r. alperes a munkát.

Mindebből - és a fentebb már kifejtettekből következően - tehát az I. r. alperes megállapított hibás teljesítése önmagában nem eredményezhette a célként kitűzött 63 % helyett, csak 51,5 %-os mértékben megvalósult energia megtakarítást, valamint az energetikai minősítés célzott kategória helyett alacsonyabb rendű besorolását.

A szakértői vélemény az energiahatékonyság eltérése okán az értékcsökkenés összegét 38.276.798,- Ft- áfában határozta meg, amelyből az I. r. alperesi vállalkozó közrehatásának arányát a szakvélemény 57. oldalán rögzítettek szerint 50 %-os mértékűnek tekintette. Ez az arány jelen esetben elfogadható, mert az I. r. alperes hibás teljesítése e körben egyértelműen bizonyított.

A felperes a hibás teljesítés miatt díjleszállítást kért.

Az ítélet tábla a szakértők által a szakvéleményben összeállított a vállalkozói szerződés részét képező egyes munkálatokról készített összesítő táblázatban megjelölt energiamegtakarítást célzó korszerűsítési munkákra vonatkozó megállapításokat a tényállás és a kereseti kérelemben érvényesítettösszegezés megállapításához felhasználta, mertösszegezésűen feltüntette az el nem készült munkákat és az egyes tételek miatt minőségi levonásokat. Azokat azonban az ítélet tábla mechanikusan összegezve figyelembe nem vehette, mert a díjleszállítás számításakor az érdeksérelemmel arányosan kell az ellenszolgáltatás egészének vagy behatárolható részének %-os csökkentését meghatározni.

Jelen esetben a szakértők az el nem végzett munkák tekintetében nem minden esetben határozták meg azok értékcsökkenést eredményező hatását, volt ahol csak az el nem végzett munka beárzott költségvetési értékét jelezték. Ahol az el nem végzett munka, vagy hibás teljesítés miatt díjcsökkentést határoztak meg, ott mindig az adott munkanemhez igazodó vállalkozói díjrészlethez arányosítottak.

Ezért az ítélet tábla a szakvéleményben foglalt és ítéletben részletezettek szerint alaposnak talált hibásan teljesített munkarészek tekintetében a szakvéleménybenösszegezésűen rögzítettösszegeket figyelembe véve a díjcsökkentés mértékét a Pp. 206. §-a alapján mérlegeléssel állapította meg a vetítési alapul szolgáló vállalkozói díj tekintetében.

Mindezek egybevetésével - figyelemmel a szakértői véleményben kimunkált minőségi hibákkal kapcsolatban az egyes hibás teljesítésekre külön-külön megállapított értécsökkenési adatokra, és az el nem végzettként meghatározott munkatételek értékére is - az ítéltábla álláspontja szerint összességében a bruttó összegű vállalkozói díjból 8 %-os mértékű díjleszállítás indokolt.

A fentiekből következően a felperes hibás teljesítésével összefüggésben a teljes vállalkozási díjra (391.041.063,- Ft) vetített 8 %-os mértékű díjleszállítás alapján 31.000.000,- Ft árleszállítás alkalmazható az I. r. alperessel szemben jogszerűen.

A felperes tehát 31.000.000,- Ft összegű díjleszállításra jogosult, az elszámolásnál azonban figyelembe kell venni az I. r. alperes viszontkeresetében érvényesített, felperes által ki nem fizetett hátralékos vállalkozói díj összegét (5.848.342,- Ft), valamint a jóteljesítési garancia címén visszatartott összeget is (6.207.793,- Ft), mindezek elszámolása alapján az I. r. alperes a felperes felé 19.000.000,- Ft megfizetésére köteles, ezért e tekintetben az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és az I. r. alperest terhelő marasztalás összegét felemelte, míg a viszontkeresetet - melynek összegét a beszámított igény kioltotta - elutasította.

VI.

Az ítéltábla érdemben egyetért az elsőfokú ítéletének a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet elutasító rendelkezésével az alábbiak szerint.

A perben nem vitás tény, hogy a II. r. alperes és a felperes 2009. december 21. napján megbízási szerződést kötöttek, melyben a II. r. alperesi megbízott feladatait részletesen meghatározták, azt tételesen felsorolták. E körben az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a szerződés vagylagosan tartalmazott eredménykötelmet (pl. pályázat előkészítésére, elbírálására vonatkozó rendelkezéseket), valamint gondossági köteleket is (pl. a kivitelezés műszaki ellenőrzése). Azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a műszaki ellenőri feladatok nem szerződésszerű (hibás) teljesítésére hivatkozással terjesztette elő kereseti kérelmét a II. r. alperessel szemben és az erre jutó megbízási díjból 3.103.896,- Ft + áfa visszafizetésére kérte kötelezni, valamint kérte megállapítani az I. r. alperessel egyetemleges mögöttes felelősségét 141.716.381,- Ft és járulékai összeg erejéig.

Ez alapján az első kereseti kérelme hibás teljesítés miatti szavatossági igény, mely alapján díjcsökkenést kért, míg utóbbi kereseti kérelme a Pp. 3. § (2) bekezdése szerint tartalma alapján nem megállapítási, hanem marasztalási kereset, csak a felelősség mögöttes jellegének rögzítésére utalt, és másodlagosan a közös károkozás miatt egyetemleges marasztalást is kért. Ezt helyesen tartalmazza a felperes fellebbezése.

Arra is helyesen utalt a felperes, hogy a II. rendű alperesnek járó díj, de meg nem fizetett díj tekintetében beszámításnak - erre irányuló viszontkereset, és beszámítási kifogás hiányában - helye nincs.

A felperesnek a hibás teljesítés iránti igénye körében azt kellett igazolnia, hogy a II. r. alperes műszaki ellenőri feladatával okozati összefüggésben egyrészt hibásan teljesített, másrészt a kártérítési igény tekintetében olyan felróható magatartást tanúsított, amely a felperes számára kárt okozott.

A 290/2007. (X.31.) Korm. r. 15. § (3) bekezdés szerint az építető helyszíni képviselőjeként az építési műszaki ellenőr feladata többek között a kivitelezési tevékenység szakszerűségének ellenőrzése, valamint a hibák, hiányosságok feltűntetése az építési naplóban, részvétel az átadás-átvételi eljárás.

A peradatokból megállapíthatóan a II. r. alperes, közreműködője (az C... Kft.) útján műszaki ellenőri feladatait ellátta, a teljesítésigazolások kiadását elvégezte, a tervmódosítások kapcsán nyilatkozott,

és az átadás-átvételi eljárásnál is eljár, ezzel a gondossági kötelemben foglalt kötelezettségét teljesítette, ezért díjleszállításnak helye nincs.

Arra helyesen utalt az elsőfokú bíróság, hogy a II. rendű alperes és az I. rendű alperes közvetlen jogviszonyban nem állt, ezért sem a Ptk., sem a Gt. alapján a mögöttes felelősség szabályai nem alkalmazhatóak.

A felperes közös károkozásra hivatkozással az I-II. rendű alperes egyetemleges marasztalását is kérte.

A peradatokból megállapíthatóan az I. r. alperes a felperessel kötött vállalkozói szerződést teljesítette, az elmaradt kisebb munkálatok, illetve hibák tekintetében nem állapítható meg, hogy azok elmaradása a II. r. alperes magatartásával okozati összefüggésben állna. A munka készrejelentését követően az átadás-átvétel is megtörtént, a perben kirendelt szakértők által előterjesztett szakvéleményekben feltárt hibák, hiányosságok vonatkozásában a II. r. alperes közrehatása nem igazolt. Az I. rendű alperes által el nem végzett munkák olyan mértékűek voltak, amely vonatkozásában az átvétel sem lett volna megtagadható, így azok tekintetében az építési napló bejegyzés hiánya a II. rendű alperes károkozásban való közrehatását nem támasztja alá. A felület előkészítéssel kapcsolatos munkák elvégzése az átalánydíjas szerződésnél az I. rendű alperes, mint szakértelemmel rendelkező személy döntésétől függ, ennek elmaradása a II. rendű alperes károkozó magatartásaként nem értékelhető. **személy 3 neve** tanúvallomásában előadta továbbá azt is, hogy két műszaki ellenőr volt jelen a beruházáson, az egyik **személy 1. neve**, ő hetente volt kint a helyszínen, míg a gépész-műszaki ellenőr **személy 2. neve**, aki később kapcsolódott a kivitelezésbe és szükség szerint hetente, kéthetente járt ott (82. sz. jkv. 10. oldal).

A puffertartály vonatkozásában sem állapítható meg a II. r. alperes hibás teljesítése, károkozó magatartása. Az elsőfokú iratok között fellelhető 13/A/5. sorszámú irat szerint, mely 2012. február 03. napján kelt és azt tartalmazza, hogy a II. r. alperes a napkollektor kivitelezési munkáinál támogatja a változtatásokat, amely kiterjedt a Viessmann kollektoros rendszer kiépítésére, valamint az eredeti 25 m³-es használati meleg víz tároló helyett 2 db 3 m³-es és 2 db 13 m³-es HMV tárolóra, melynek indokaként azt jelölte meg, hogy a pályázati dokumentációban a megtakarítás 167 MW, míg a tervező által készített napkollektoros műszaki számítás szerint ez a megtakarítás 2,09 MW/h. A kivitelező által bemutatott kiviteli tervekben szereplő napkollektoros rendszer megtérülése kedvezőbb, ezért azt támogatta. Ezen irat is azt támasztja alá, hogy a II. r. alperes a napkollektoros rendszer - és azon belül a puffertároló vonatkozásában - gondos eljárást tanúsított, a tervező által javasolt és a felperesre kedvezőbb megtakarítást eredményező kivitelezést támogatta. E körben a kivitelező I. r. alperest tájékoztatási kötelezettség terhelte a felperes vonatkozásban, hogy a tervező által jelzett ellenére a kisebb ürtartalmú puffertároló hatékonysága nem éri el a pályázati kiírásban előírtakat, azonban ennek nem tett eleget, ezért a II. r. alperesnek sem szerződösszegése, sem károkozó magatartása nem állapítható meg. Mindezekből következően az ítéletábra álláspontja szerint - egyezően az elsőfokú bírósággal - a II. r. alperes felelőssége szerződösszegés és károkozó magatartás hiányában nem áll fenn.

VII.

Az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróság döntését a III. r. alperessel szemben előterjesztett kereset elutasítását illetően.

A felperes a III. rendű alperessel szemben megállapítási keresettel élt. A III. rendű alperessel szemben az I. rendű alperessel kötött felelősségbiztosítási szerződésre alapítva marasztalási keresetet nem terjeszthet elő, de megállapítási keresetet igen.

A károsult kérheti annak megállapítását, hogy a biztosított - biztosító által nyújtandó - felelősségbiztosítási fedezete a károkozás időpontjában a károsult felperes kárára fennállt.

A Ptk. 559. § (2) bekezdése ugyanis a marasztalási kereset előterjesztésének közvetlen lehetőségét a

károsultnak a felelősségbiztosító irányában nem teremti meg, csak a károkozó biztosított marasztalását követően, az önként nem teljesítő biztosító vonatkozásában nyílik meg a marasztalási kereset előterjeszthetősége a károsultnak (EBH2002. 633.).

Ez azonban nem zárja ki a megállapítási kereset előterjesztésének lehetőségét. Ekkor azonban a Pp. 123. §-ában foglalt megállapítási kereset előterjesztésének feltételei vizsgálándók. E törvényhely szerint megállapításra irányuló kereseti kérelem előterjesztésének csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A III. rendű alperesi biztosító tagadta helytállási kötelezettségét, ezért vele szemben a felperes jogvédelme érdeke fennáll, teljesítést azonban még nem követelhet, ezért a megállapítási kereset előterjesztésére a felperes jogosult volt.

Azt kellett megvizsgálni, hogy a felperes és a III. r. alperes között a biztosítási jogviszony fennállt-e vagy sem.

Azt a III. r. alperes sem vitatta, hogy az I. r. alperessel felelősségbiztosítási szerződése áll fenn (A/47. szám alatt csatolt irat), azonban a Ptk. 559. § (1) bekezdése alapján vizsgálendő, hogy milyen tartalmú szerződés jött létre, azaz milyen mértékben köteles mentesíteni az I. r. alperest az általa esetlegesen okozott kár alól.

A biztosítási kötvényben feltüntetésre kerültek a szerződési feltételek. A felelősségbiztosítási szerződésre a 2006. január 1. napjától hatályos általános felelősségbiztosítási feltételgyűjtemény (ÁFF) alkalmazandó. Az ÁFF-hez fűzött kiegészítő felelősségbiztosítási feltételek (KFF) C részének I/1. pontja szerint a kiegészítő feltétel alapján megkötött felelősségbiztosítási szerződés keretében a biztosító - a szerződésben megállapított mértékben és feltételek szerint - megtéríti a biztosított által nyújtott szolgáltatás teljesítése során, illetve hibás teljesítése következtében a biztosított szerződéses partnereit (a szolgáltatás igénybe vevőit) ért azon dologi károkat, amelyeket a biztosított a magyar magánjog szabályai szerint kártérítési felelősséggel tartozik.

A felperes és az I. r. alperes között a beruházás kapcsán szerződéses jogviszony áll fenn, és a kereset szerint a felperes igényét az I. r. alperes ebből származó hibás teljesítésére alapozta. A káresemény szempontjából a KFF C feltételrendszere vizsgálendő. Helyesen hivatkozott a III. r. alperes arra, hogy a felperes által hivatkozott KFF A része szerinti tevékenységi felelősségbiztosítás jelentőséggel nem bír, mert ez a biztosítási módozat - a szerződési feltételek szerint - kizárólag a személyi sérülésekre és a szerződésen kívül okozott dologi károkra nyújt fedezetet. Jelen perben pedig egyik fél sem tette vitássá, hogy közöttük szerződéses jogviszony áll fenn.

Arra is helyesen hivatkozott a III. r. alperes ellenkérelmében, hogy a KFF C rész szerinti szolgáltatói felelősségbiztosítás sem nyújt korlátlan fedezetet a biztosított számára, mert II. pontja tartalmazza a kizárásokat a kockázatviselés köréből. Így a II.1. d) pontja szerint a biztosítás nem fedezi - egyebek mellett - a szavatosság alapján fennálló kötelezettségek teljesítését és azzal összefüggésben felmerülő költségeket és egyéb kiadásokat (a hibás szolgáltatás kijavításával, újbóli teljesítésével kapcsolatban felmerülő költségeket és egyéb kiadásokat). A II.2.i. pont csak külön feltétel megkötése esetén vonja kockázatba a tisztán vagyoni károkat. Tisztán vagyoni károk a feltétel értelmében azok, amelyek nem személyi sérüléssel járó károk, nem dologi károk, (tárgy megsérülése, megsemmisülése, eltűnése, használhatatlanná válása) és nem is ilyen károkra vezethetők vissza.

Ezen kívül az ÁFF általános kizárásai a VIII.1.i. pontban tartalmazzák, hogy a biztosítás nem fedezi a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket (pl. kötbér) bírságot, pénzbüntetést, valamint az egyéb büntető jellegű költségeket, valamint a károkozó ezzel kapcsolatos képviselői költségeit.

Ezt összevetve a felperes keresetével megállapítható, hogy a KFF II.2.c. pontja szerint csak az erre vonatkozó külön feltétel alkalmazásával terjed ki a biztosítási védelem azokban a dolgokban keletkezett károkra, amelyekre a biztosított által nyújtott szolgáltatás irányul. Az I. r. alperes által sem vitatottan ezt a szükséges külön feltételt nem kötötte meg. A perben ugyanakkor nem vitatott,

hogy a felperes a szolgáltatás tárgyában okozott kára kapcsán érvényesítette igényét az I. r. alperessel szemben - tehát hibás teljesítésre, és kötbérre hivatkozott -, ezért a biztosítás ezen okból sem nyújt fedezetet a kárigényre.

Mindezekből következően tehát a III. r. alperes és az I. r. alperes közötti biztosítási szerződés az I. r. alperes felperessel fennálló szerződéses jogviszonyára, az azzal összefüggésben a felperes által keresetében érvényesíteni kívánt káreseményekre nem vonatkozik, ezért a felperes III. r. alperessel szembeni megállapítási keresete megalapozatlan.

VIII.

Alapos azonban a III. r. alperes fellebbezése az elsőfokú eljárás költség Pp. 23. § (1) bekezdés 1) pont szerint meghatározott összegszerűségét illetően. A III. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem szerinti pertárgy értéke (154.897.993,- Ft.) és arra figyelemmel, hogy az elsőfokú eljárásban részletes ellenkérelmet, majd utóbb a felperes beadványára újabb írásbeli nyilatkozatot tett, valamint öt alkalommal vett részt jogi képviselője az elsőfokú eljárás során tartott tárgyalásokon, mindezeket együttesen értékelve, az ítéltábla álláspontja szerint a jogi képviseletét ellátó jogtanácsos részére az 1983. évi tv. 7. § (1), (2) bekezdése, a 7/1983. (VIII.25.) IM rendelet 13. §-a és az R.3. § (2) bekezdése alapján 1.000.000,- Ft összegű jogtanácsosi munkadíj megállapítása indokolt, ez az összeg az, ami a kifejtett jogtanácsosi munkával arányban áll.

A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. A részbeni megváltoztatás következményeként változott a felperes és I. rendű alperes pernyertessége aránya, ezért az ítéltábla az elsőfokú perköltség összegére vonatkozó rendelkezéseket is megváltoztatta az alábbiak szerint.

A felperes 106. sorszám alatti beadványában perköltségként kívánta érvényesíteni a felperessel szemben a 70.000,- Ft közjegyzői költséget, a közjegyzői eljárás során készült szakvélemény 1.500.000,- Ft költségét, a tetőszigetelési szakvélemény 91.440,- Ft-os, az **G...** szakvélemény díját 460.000,- Ft és a **szakértő 5 neve** Kft. hőkamerás szakvélemény díját 188.595,- Ft összegben. Az ítéltábla ezen jelen perrel összefüggő költségeket - melyek megfizetését a felperes ugyanezen szám alatt igazolta - azok pernyertessége szerint arányos részét figyelembe vette a felperes által az I. r. alperesnek fizetendő perköltség összege meghatározásakor az alábbiak szerint.

A felperes az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmében a pertárgyérték összege 154.897.993,- Ft volt (141.716.381,- Ft + 13.181.612,- Ft), melyhez képest 19.000.000,- Ft összegben lett pernyertes, ezért pernyertességének aránya 12 %. Az I. r. alperes az elsőfokú eljárásban 1.500.000,- Ft szakértői költséget előlegezett, ezért ebből a felperes pervesztességének arányában 1.356.480,- Ft, a viszontkereseti eljárási illeték 350.900,- Ft, valamint az I. r. alperes jogi képviseletével kapcsolatban - a pernyertesség arányához igazodó 139.000.000,- Ft pertárgyérték figyelembe vételével a - az R. 3. §-a szerint számított 1.550.000,- Ft ügyvédi munkadíj költség állapítható meg. Az ítéltábla figyelembe vette a felperes által 106. szám alatt elszámolni kért költségek pernyertessége szerint öt megillető hányadát (280.000,- Ft) és így a felperes mindösszesen 2.990.000,- Ft elsőfokú eljárási költség megfizetésére köteles az I. r. alperesnek a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

A felperes ugyanakkor az elsőfokú eljárásban a II. és III. r. alperesekkel szemben teljes mértékben pervesztett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles perköltségük megfizetésére.

A II. r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelme szerinti pertárgyérték - a keresettel érintett megbízási díj összege és az I. r. alperessel kapcsolatos mögöttes helytállási kötelezettség megállapítására irányuló kereseti kérelem - figyelembe vételével, az elsőfokú eljárásban kifejtett munkát is számba véve (egy előkészítő irat, ellenkérelem előterjesztése) az R. 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján az ítéltábla álláspontja szerint 100.000,- Ft jogi képviselettel kapcsolatban felmerült

ügyvédi munkadíj megállapítása indokolt.

Az elsőfokú eljárás 1.500.000,- Ft összegű illetékének megfizetésére a felperes és az I. r. alperes pervesztessége, illetőleg pernyertessége arányában köteles a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

A másodfokú eljárásban fellebbezési pertárgyérték az elsőfokú eljárásban a felperes javára megítélt összeg (853.200,- Ft) és fellebbezésében megítélni kért kereseti kérelme szerinti összeg (154.897.993,- Ft) különbsége, azaz 154.047.793,- Ft. Az ítéltábla az I. r. alperes által a felperes részére fizetendő összeget 19.000.000,- Ft-ra emelte fel, ami a felperest illetően a másodfokú eljárásban is 12 %-os pernyertességet jelent. Ennek figyelembe vételével a fellebbezési eljárásban is nagyobb részt pervesztes felperes köteles megfizetni a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő I. r. alperes másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjjal kapcsolatos költségét az R. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján, melyet az ítéltábla 500.000,- Ft-ban határozott meg.

A felperes a III. r. alperest illetően a másodfokú eljárásban teljes mértékben pervesztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel kapcsolatban felmerült jogtanácsosi munkadíj 1983. évi 7. tvr. 7. § (1), (2) bekezdése, a 7/1983. (VIII.25.) IM rendelet 13. §-a és az R. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján - a jogtanácsos által a másodfokú eljárásban kifejtett munkamennyiséghez igazodóan megállapított - 100.000,- Ft eljárási költség megfizetésére.

A II. r. alperesnek a másodfokú eljárásban felszámítható költsége nem merült fel, ezért arról az ítéltáblának rendelkeznie nem kellett.

Az ítéltábla a pervesztesség/pernyertesség arányának megfelelően kötelezte a felperest, illetőleg az I. r. alperest a fellebbezési eljárási illeték arányos részének megfizetésére a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

Szeged, 2018. március 1.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró