

Fővárosi Ítéltábla
mint másodfokú bíróság
2.Mf.31.084/2020/6.

A Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság a dr. Pénzes Katalin Ügyvédi Iroda (felperesi jogi képviselő címe, eljáró képviselő dr. Pénzes Katalin ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek jogtanácsos neve jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen munkaviszony jogellenes megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2019. szeptember 17. napján kelt 75.M.661/2018/31. számú ítélete ellen a felperes 32. sorszámú fellebbezése folytán -tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 217.750 (kétszáztizenhétezer-hétszázötven) forint másodfokú perköltséget, valamint külön felhívásra az állam javára 696.800 (hatszázkilencvenhatezer-nyolcszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 435.500 forint perköltséget, valamint a NAV külön felhívására 522.600 forint feljegyzett illetéket.
- [2] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2014. március 17. napjától állt munkaviszonyban az alperesnél, 2016. január 1-től vagyongazdálkodási vezető munkakörben, havi 670.000 forint alapbérrel került foglalkoztatásra. A felperes munkaköri feladatai közé tartozott az alperes kezelésében és tulajdonában álló ingatlanvagyon mindenkori tulajdonosi és kezelői érdekeket megfogalmazó vagyonpolitikai irányelvek szerinti hasznosításának hatáskörébe utalt P.T. Igazgatóság eszköznyilvántartásának irányítása és ellenőrzése. A 2016. január 4-én kelt munkaköri leírásának 7. pontja szerint főbb feladatai közzé tartozott:
3. felügyeli, irányítja a P.T. Igazgatóság működési területén lévő vagyonelemek hasznosítását, a legmagasabb szintű bevétel elérése céljából,
 4. irányítja a hatáskörébe utalt ingatlanvagyon vonatkozásában a tulajdonosi kezelői jogok érvényesítése és kötelezettsége teljesítése érdekében szükséges tevékenységet,
 6. irányítja a lakás és nem lakás célú ingatlanok értékesítése előkészítését, bonyolítását,
 8. felelős a terület- és helységgazdálkodási tevékenység végrehajtásáért,
 9. irányítja a lakás és nem lakás célú ingatlanok bérbeadásának előkészítését, lebonyolítását, a bérleti szerződések, bérleti díjak karbantartását, módosítását.
- [3] Az alperesnél hatályban lévő Kollektív Szerződés III. rész 21. § (1) bekezdés c) pontja a „Munkáltatói felmondás korlátozása a munkáltató oldalán felmerülő okból közölni tervezett felmondással érintett munkavállaló esetében” alcím alatt szerepelve kimondja, hogy csak különösen

indokolt esetben szüntethető meg annak a munkavállalónak a munkaviszonya, aki egyedül neveli 16 évesnél fiatalabb gyermekét.

- [4] A perrel érintett időszakban az alperes kezelésében lévő ingatlanok bérbeadásának rendjét a 24/2013. (IV.5.... Ért. 11.) EVIG utasítás szabályozta, melynek 4.3.3. pontja rendelkezett arról, hogy a szerződésben a bérbe adott ingatlant milyen módon kell meghatározni.
A 4.3.3.1. pont szerint a bérlet tárgyaként az ingatlan pontos címét, helyrajzi számát, a bérelt ingatlan nagyságát (m²-ben, szükség szerint légm³-ben is), a bérlemény leltári számát, az ingatlan tulajdoni lapon szereplő rendeltetését, megnevezését, valamint a bérleményen a bérlő által végezhető tevékenységet meg kell határozni.
A bérleti szerződéshez mellékelteként csatolni kell mindkét fél által aláírt példányban a bérelt ingatlan, ingatlanrész terület kimutatását, alaprajzát, az egész helyszínrajzát, feltüntetve rajta a bérlemény pontos helyét, az ingatlan átadáskori állapotát. Földterületnél szükséges a földmérő által készített méretezett vázrajz. Területbérletnél kötelező a konkrét terület fizikai határának megjelölése.
- [5] Az alperes Működési és Szervezeti Szabályzata (a továbbiakban: MSZSZ) 6. pontja a felperes vezetése alatt álló területi és vagyongazdálkodási szervezet feladatai között rögzíti az ingatlanok bérbeadásának lebonyolítását, illetve a 19. pont szerint a szervezet feladata a bérleti díj helyes számlázásához szükséges alapadatok biztosítása a számviteli szervezet részére (szerződéses kondíciók rögzítése SAP RE-FX modulban), szükség esetén sztorozás, helyesbítő számla kezdeményezése. Ugyancsak az MSZSZ szerint a Területi Vagyongazdálkodás Szervezet felelős az optimális ingatlanhasznosításért és lakásgazdálkodásért a P.T. Igazgatóság ingatlanai vonatkozásában (2. pont), valamint az ingatlanhasznosítással és lakásgazdálkodással összefüggő nyilvántartások vezetéséért és a kapcsolódó adatszolgáltatásokért (SAP RE-FX modul, 3. pont). A 8. pont szerint pedig a szervezet az általa teljesített adatszolgáltatások naprakészségéért és valóságáért felel.
- [6] Az ingatlanhasznosítási eljárás a felperes által vezetett szervezetnél az alábbi négy szakaszból áll:
1. Az első szakaszban az alperes (azaz konkrétan a felperes által vezetett szervezet) beszerezte a szakági állásfoglalásokat.
 2. A második szakaszban következett az engedélyeztetés. Az engedélyeztetés során engedély kérelmet kellett írni, amelyben a szerződés alapadatai szerepelnek, vagyis, hogy milyen áron kívánja az alperes hasznosítani és milyen területet. Az engedélyeztetési eljárás alapján az ügyintéző előkészíti a pályázatot, és ezt megküldi a csoportvezetőnek. A csoportvezetőtől került az anyag a felpereshez, mint a szervezeti egység vezetőjéhez. A felperes az utolsó „szűrő”, aki az adatokat ellenőrizte.
 3. A hasznosítási eljárás harmadik szakasza a pályázati (versenyeztetési) eljárás. A pályázati eljárás során egy ügyintéző összeállítja a dokumentumokat, amelyet a csoportvezető ellenőriz, és ezt követően a felperes is ellenőrizte ezt, mint a területi vagyongazdálkodási szervezet vezetője. A felperes a hasznosíthatósághoz szükséges feltételeket vizsgálta ennek keretében, tehát azt, hogy megvan-e minden szükséges dokumentum a hasznosíthatósághoz. A pályáztatási eljárásban van egy elektronikus licit, amelyet a legmagasabb összeget licitáló nyer meg.
 4. A hasznosítási eljárás negyedik szakasza a szerződéskötés folyamata, amely egy hosszabb folyamat. A szerződésekre általában egy típusszerződés van, amelynek a vonatkozásában van egy jogi és egy pénzügyi ellenőrzés. Műszaki ellenőrzés a szerződéskötési eljárásban nincs.

- [7] A Vagyonkezelési és Vagyongazdálkodási Igazgatóság 2016 júliusában kelt 38829/2016/MAV rendelkezésének megfelelően 2016-ban a felperes által vezetett szervezet a Budapest szám1., szám2 és szám3 hrsz.-ú, természetben a ingatlan1 szám alatti ingatlanok egybefüggő, az iratok szerint 730 m² alapterületű részeinek hasznosítására írt ki pályázatot az ingatlanok bérbeadására vonatkozóan.
- [8] Az ingatlant az alperes korábban is bérbeadás útján hasznosította, azonban a bérleti díjat az akkori bérlő nem fizette, és jogcím nélküli használók birtokába került (jogcím nélkül használó Kft.). Erre tekintettel az alperes megindította a kiürítési eljárást, ezt követően nyílt meg a lehetőség az újrahhasznosításra. A felperes vezetésével a Területi Vagyongazdálkodási Igazgatóság megkezdte a hasznosítási eljárást ezen ingatlan vonatkozásában.
- [9] Tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlanon nem volt felépítmény, tehát egy üres telek volt, az ingatlan esetében az úgynevezett MTR-IGM rendszer nem volt alkalmazható, hanem tulajdoni lap állt rendelkezésre. Ezen ingatlan hasznosításához az adatokat az ügyintéző a korábbi iratanyagból (azaz a korábbi hasznosításokhoz rendelkezésre álló iratok) és az alperes által szolgáltatott és rendelkezésére álló adatbázisból szerezte be. A korábbi iratanyag részét képezte többek között a műszaki rajz, illetőleg a szerződő Kft.-vel kötendő 2014-es szerződés tervezete, valamint egy méretezett vázrajz is rendelkezésre állt, és elektronikusan rendelkezésre állt, de a kinyomtatott iratanyagban nem szerepelt az A/12. alatt csatolt vázrajz is. Ezen a vázrajzon a szám4 és szám5 hrsz.-ú ingatlanok szerepeltek a Ingatlan1 alatti ingatlan vonatkozásában. A Szerződő Kft.-vel kötendő szerződés tervezetének 1.1. pontjában a szám4 és szám5 hrsz.-ú ingatlanok szerepeltek összesen szintén 730 m² területnagysággal, azonban e tervezetben nem szerepelt, hogy ezen megjelölt ingatlanok természetben hol találhatóak. A szerződés végül nem lett megkötve. Az ügyintéző, M.J-né területi vagyongazdálkodási szakelőadó II. összeállította a meglévő iratanyag alapján a pályázati anyagot, amelyet a Csoportvezető, Cs.É. területi vagyongazdálkodási szakértő ellenőrzött le.
- [10] A felhasznált - pályáztatás alapjául szolgáló - iratanyagban az alábbi iratok voltak:
1. melléklet város, kerület, belterület, szám2 hrsz., szám4 hrsz., szám3 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja,
 2. melléklet: google térkép domborzati felvétel és fényképfelvétel a pályáztatott ingatlanról,
 3. mellékletként a bérleti szerződés tervezete, amelynek 1.1 pontjában a bérlet tárgyaként a város, kerület szám2, szám3, szám4 hrsz.-ú, természetben város, kerület Ingatlan1 szám alatt található, 1. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon vastag fekete vonallal megjelölt 730 m² alapterületű burkolatlan területet volt meghatározva.
 4. melléklet jelentkezési lap
 5. melléklet pályázati nyilatkozat.
- [11] Ezeket a mellékleteket a felperes jóváhagyásával a pályáztatáshoz felhasználták. Felperes az ügyintéző által összeállított anyagot ellenőrizte, de saját elmondása szerint sem vetette össze a számítógépes rendszerben rendelkezésre álló iratokkal és adatokkal.
- [12] Az engedélykéréssel 2016. április 21. napján indult el a pályáztatási eljárás a szám2, szám4 és szám3 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában 730 m² nagyságú területre. A 2016. szeptember 19. napján indított 013/2016. számú pályázati eljárásban 730 m² területnagyság szerepelt, azaz ott négyzetméter ár lett meghirdetve és ott a fenti - felhasznált iratanyagban szereplő - iratok és adatok lettek rögzítve. Az elektronikus licitet az licitnyertes Kft. nyerte, akivel az alperes 2016. december 22. napján megkötötte a 10824-18/2016. számú bérleti szerződést. A bérleti szerződés 1/1.1. pontja szerint a

bérbe vett város, kerület, Ingatlan1 alatti szám2, szám4 és szám3 hrsz.-ú ingatlanokból 730 m² alapterületű burkolatlan területet vett bérbe a bérlő.

- [13] A pályáztatási eljárás közben a perbeli terület jogcím nélküli használata kapcsán az alperes által megindított kiürítési eljárást követően az alperes indított egy követelés iránti pert is, amely perben az alperes a terület nagyságát vitatta, ezért a perben készült egy szakvélemény. Ezen perben készült szakvélemény elkészítése során derült fény arra, hogy a Ingatlan1 szám alatt található fenti szám2, szám4 és szám3 hrsz.-ú ingatlanok együttes területe nem 730 m², hanem 1084 m² volt. Eközben a felperes felettese és a vagyongazdálkodási igazgató a pályázati anyagot tanulmányozva észrevették, hogy a perbeli terület nem lehet 730 m², hanem ennél nagyobb. Erre tekintettel geodétával felmérték a területet, aminek az eredményeként ugyancsak kiderült, hogy a perbeli terület nem 730, hanem 1084 m². Erről a tényről az alperes 2017. szeptember 25-én szerzett tudomást. A fentiekről felperest tájékoztatták a heti megbeszélésen, ellene eljárást nem kezdeményeztek, őt nem szólították fel semmire.
- [14] Felperes 2016. október 15-től 2017. január 15-ig táppénzes állományban volt.
- [15] Az licitnyertes Kft.-vel D.J., a felperes közvetlen felettese körülbelül 2017. október végén, november elején vette fel a kapcsolatot a megkötött bérleti szerződés módosítása miatt. Ekkor kezdődtek el az egyeztetések a felek között, és 2017. decemberére sikerült megállapodniuk. Ekkor alperes elindította a szerződésmódosítás folyamatát az alperesi szervezeten belül. Figyelemmel arra, hogy e szerződés nem sztemerd szerződés volt, a módosításnak mind a jogi, mind a pénzügyi és kontrolling osztálynak le kellett ellenőriznie és aláírásukkal ellátnia, ami körülbelül 3 hónapot vett igénybe. A szerződést a felek végül a 2018. március 14. napján aláírt 4812-8/2017/... Iktatószámú szerződésmódosítással módosították. Az eredeti szerződés 1.1. pontját, azaz a bérlet tárgyát akként módosították, hogy a szám2, szám4 és szám3. hrsz.-ú, a város, kerület, Ingatlan1 alatti ingatlanok 1084 m² területnagyságú ingatlanrészét veszi bérbe a bérlő. A szerződésmódosításhoz csatolták a felmérési helyszínrajzot.
- [16] Az alperes a 2017. október 24-én kelt munkáltatói felmondásával a felperes munkaviszonyát megszüntette 35 nap felmondási idővel, 2017. november 28. napjára. A felmondás indokolása szerint „Munkaviszonyának felmondással történő megszüntetésére a következők miatt kerül sor: Ön - mint az ingatlan bérbeadásáért felelős személy - a Ingatlan1 sz. alatti terület egy kerítéssel körbehatárolt részét bérbeadás céljából megpályáztatta. A pályázati anyagban 730 m² szerepelt. A pályázatot a 730 m²-es területre az licitnyertes Kft. nyerte meg, 548 Ft/m²/hó díjon, amit hivatalosan birtokba is vett. Ezt követően került sor a teljes terület geodéziai felmérésére, mely során megállapításra került, hogy a megpályáztatott, elméletben 730 m²-es terület a valóságban 1084 m². A pályázat eredményeképp a bérlő az egész - pályázatban meghirdetett - lekerekített 1084 m²-es területet megkapta. Így a terület valódi nagyságára tekintettel fajlagosan alacsonyabb négyzetméter áron jutott hozzá. Tekintettel arra, hogy a szerződés nyílt pályáztatás eredménye, azt a versenyeztetési szabályzat miatt csak közös akarattal lehetett volna módosítani. Ön - mint a terület bérbeadásáért felelős első számú vezető - legfőbb felelőssége abban áll, hogy a terület valós nagyságáról, méretéről a pályáztatást megelőzően nem rendelkezett hiteles információval, illetve nem győződött meg a rendelkezésre álló információk valóságáról, így a terület helytelen méréseiből (1084 és 730 m² közötti különbség), a bérleti díj különbözetből adódóan éves szinten 2,3 millió forint kár/bevételkiesés érte a alperest. Ön a Területi Vagyongazdálkodási Szervezet város Szervezetben területi vagyongazdálkodási vezető munkakört tölt be.

A hatályos munkaköri leírása (3.3., 4., 6., 8., 9.) alapján az Ön feladatai közé tartozik, hogy felügyelje, irányítsa a területi ingatlanok legmagasabb bevétellel történő bérbeadását, irányítsa az ingatlanok bérbeadásának előkészítését, lebonyolítását.

A terület vezetőjeként nagyobb fokú gondosság, körültekintés, munkatársai irányában történő ellenőrzés várható el Öntől, melynek nem felelt meg, ezáltal az Mt. 52. § (1) bekezdés c) és d) pontjában foglalt kötelezettségét megszegte.

Mindezekre tekintettel az Ön munkaviszonyának munkáltató által történő felmondása vált szükségessé."

- [17] Az elsőfokú bíróság döntésének indokául rögzítette, kizárólag azt vizsgálta, hogy a felperesnek az általa betöltött pozíciója, munkaköri feladatai, munkaköri leírása és a csatolt MSZSZ alapján felróható volt-e, hogy a pályáztatott terület valós nagyságáról, méretéről a pályáztatást megelőzően nem rendelkezett hiteles információval, illetve, hogy nem győződött meg a rendelkezésre álló információk valódiságáról és ennek kapcsán, hogy a felmondási indok valós volt-e. Álláspontja szerint nem volt jelentősége és nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a perbeli ingatlant problémás területként kellett-e kezelni és annak sem tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes 2016. október 15-től táppénzes állományba került, ugyanis a pályázati anyag összeállítása és felperesi jóváhagyása még ezt megelőzően történt.
- [18] Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak a felperes azon kifogását, hogy az iratanyagot összeállító ügyintéző és a csoportvezető is felelős a hibás területnagyságért, mivel a felperes, mint vezető nem hivatkozhat a beosztottjai pontatlan vagy figyelmetlen munkavégzésére, hiszen éppen azért volt vezető, mert az összeállított iratanyag megfelelőségért, hitelességéért, naprakészségéért, valóságáért felelt. Ez a felelőssége a munkaköri leírásból és az alperesi MSZSZ-ből következik. A felperes, mint a szervezet vezetője a szabályzatban foglaltak teljesítéséért felelősséggel tartozik és a perbeli időszakot megelőző és akkor fennálló szervezeti átalakítások miatti feladatok sokaságára és munkaerőhiányra sem hivatkozhat, ezekből nem következik, hogy ne kellene kellő gondossággal és körültekintéssel ellátnia a munkáját.
- [19] Nem találta alaposnak a felperes fokozatosság elvével kapcsolatos érvelését sem, hiszen nincsen arra vonatkozó előírás, miszerint a munkáltatónak a felmondást megelőzően valamilyen megelőző eljárást vagy írásbeli figyelmeztetést kellene alkalmaznia. A felperes mulasztására és vezető állására kellett figyelemmel lenni.
- [20] A csatolt 24/2013. (IV.5. ... Ért. 11.) EVIG utasítás nem írta elő, hogy pontosan milyen adatokat kell figyelembe venni egy adott ingatlan hasznosításakor, az a hasznosítás szakaszairól rendelkezett. Éppen ezért a per eldöntése szempontjából abból indult ki, hogy a perben felmerült adatok alapján a felperestől mi volt elvárható, illetve, hogy ő, mint vezető kellő gondossággal járt-e el. A felmondás sem az EVIG utasítás szabályainak sérelmét róta a felperes terhére.
- [21] A felperes a perben elismerte, nem vetette össze az ügyintéző és Cs.É. által összeállított anyagot a alperes adatbázisában rendelkezésre álló perbeli ingatlanra vonatkozó iratanyaggal. Az alperes szerint ugyanis ennek teljesítése esetén feltűnt volna neki, hogy a szerződő Kft. szerződéstervezetében két helyrajzi szám, míg a perbeli pályázat esetén ugyanazon területre három helyrajzi szám van meghatározva. Az A/12. alatt csatolt vázrajzon szám5 és szám4 helyrajzi számok szerepelnek, míg a megpályáztatott terület pályázati dokumentációhoz csatolt vázrajzon szám2, szám4 és szám3 helyrajzi számok ugyanazon terület vonatkozásában. A felperes nem tett bizonyítási indítványt, csupán arra hivatkozott, hogy az A/12. és a pályázathoz csatolt vázrajz lényegében ugyanaz, az A/12. vázrajzon a helyrajzi szám (30. végű) vélhetően elírásra került. Az elsőfokú

bíróság bizonyítási indítvány hiányában az alperes azon állítását fogadta el, hogy ez a vázrajz a perbeli időszakban az alperes adatbázisában rendelkezésre állt.

- [22] Az elsőfokú bíróság megállapította, mivel a felperes elismerte, hogy nem vetette össze az A/12. számú vázrajzot a kinyomtatott pályázati anyaggal, felelősége az okirati bizonyítékok alapján fennáll. A felperesnek, mint vezetőnek kellett abban megbizonyosodnia, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a pályázati anyagban hiteles, a valóságnak megfelelő információk, adatok vannak feltüntetve. A fentiek szerint ezt elmulasztotta, így valós volt a felmondás azon indoka, hogy a pályáztatott terület valós nagyságáról, méretéről a pályáztatást megelőzően nem rendelkezett hiteles információval. Amennyiben a felperes kellő körültekintéssel jár el és gondosan ellenőrzi az ügyintéző által összeállított információkat, úgy a fenti iratok alapján szinte bizonyossággal elmondható, hogy feltűnt volna neki, hogy a szerződő Kft. szerződéstervezetben két, míg a pályázati anyagban három helyrajzi szám szerepel ugyanazon terület vonatkozásában, valamint az A/12. szám alatt csatolt vázrajzon és a meghirdetett pályázati anyagban más helyrajzi számok szerepelnek. Amennyiben ezt észrevette volna, úgy meg kellett volna kezdenie az ellentmondás tisztázását és kérhetett volna geodétát, akinek alkalmazása esetén kiderült volna, hogy a pályázati anyagban megjelölt területnagyság nem a valóságnak megfelelő.
- [23] Erre tekintettel sem volt jelentősége, hogy a felperes tudomása szerint a perbeli ingatlan, tulajdon- és birtokviszonyai rendezettek voltak-e, mivel a mulasztás éppen abban állt, hogy az adatok összevetését a felperes elmulasztotta. Nem fogadta el ezért az elsőfokú bíróság a felperes azon érvelését, hogy az alperes által szolgáltatott adatokat vette alapul, hiszen elismerte, hogy azokat nem nézte meg.
- [24] Annak nem volt jelentősége, hogy a pályáztatás után, a szerződéskötés előtt a felperes részt vett-e a folyamatban, azaz, hogy táppénzen volt, mivel a perben a pályáztatás során szolgáltatott adatok valódiságával, hitelességével fennálló felperesi felelőséget kellett vizsgálni. Rögzítette, hogy a vezető felperesnek az általánosan túlmutató felelősége volt, amelyet nehezített munkakörülmények között is kellő körültekintéssel, gondossággal kellett volna elvégeznie.
- [25] A Kollektív Szerződés 21. § c) pontjára alapított felperesi érvelést azért nem fogadta el, mert az a munkáltató oldalán felmerülő okból történő munkaviszony megszüntetés esetén tartalmaz korlátozást, a felmondásra pedig a felperes mulasztása miatt került sor, ezért a felmondási korlátozás a felperesre nem vonatkozott.
- [26] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést és kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset szerint kötelezze az alperest 8.040.000 forint kár és ezen összeg után 2018. május 3-tól járó kamatok megfizetésére a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) 82. § (1) bekezdése alapján, valamint 670.000 forint végkielégítés és ez után 2017. október 12-től járó kamatok, továbbá első és másodfokú perköltség megfizetését kérte.
- [27] A felperes fellebbezésében vitatta, hogy a vezetői ellenőrzés tételes ellenőrzési kötelezettséget jelentene, hiszen azzal a csoportvezetőt bízta meg.
- [28] Vitatta, hogy a hivatkozott MSZSZ változat 2016-ban érvényes lett volna, hiszen az csak 2017 januárjától volt érvényes. A hivatkozott MSZSZ szerint, illetve azt megelőzően és később is a szerződéses kondíciókat kellett rögzítenie az alperes szervezeti egységének, így a bérlő adatait, a bérlemény adatait, a bérleti díjat, a fizetési gyakoriságot az SAP rendszer és RE-FX modulban. Az

ingatlanok adatait tartalmazó rendszer (MTR-IGM) alapadatait nem a szervezeti egysége kezelte. A szervezet értelemszerűen az általa kötött szerződésekkel, általa vezetett nyilvántartásokkal kapcsolatos adatszolgáltatásért, annak valóságáért felel, az ingatlanok alapadatai nem tartoznak ebbe a körbe.

- [29] Álláspontja szerint nem felelt meg a valóságnak az, hogy ne rendelkezett volna hiteles információval, hiszen a pályázat megkötéséhez szükséges valamennyi adatot és információt közvetlenül a alperes nyilvántartásából használt fel, azaz az alapadatokat nem közvetetten, egy több évvel korábbi, lezárt ügyiratban ellenőrizetlen, meghíúsult szerződésből emelte át. Erre okot adó körülmény hiányában nem volt oka kételkedni az alperes által szolgáltatott adatok valóságának tartalmában és ilyen kötelezettséget számára jogszabály, belső szabályzat nem írt elő.
- [30] A kár nem a pályázat kiírásával, hanem a szerződés megkötésével, illetve a terület birtokba adásával állt be. A szerződés megkötése előtti ellenőrzés sem tárta fel a terhére rótt hibákat, ezért az ok-okozati összefüggés hiányzik a magatartása és az alperest ért jövedelemkiesés között. Kiemelte, hogy az alperes szerint a kár bekövetkezett, azonban vele szemben kárigényt nem érvényesített. A pályázati anyag elkészítését megelőzően készített szakértői véleményben megjelölt bérleti díj mértékének kétszeresét érte el a pályázat (licit) során, azaz megvalósult a legmagasabb bevétellel történő bérbeadás.
- [31] A pályázat előkészítésével kapcsolatban kiemelte, hogy az ingatlannyilvántartás és a méretezett vázrajz adataiból dolgoztak, a döntéshozatalhoz szükséges iratok tehát a szükséges mértékben rendelkezésre álltak. Az alperes által hivatkozott A/12. szám alatt csatolt vázrajz nem egyezik meg azzal a vázrajzzal, ami a pályázat kiírásakor rendelkezésre állt. Az A/12. alatti vázrajz 2017-ben keletkezett, hiszen az a 2017-ben felmerült elektromos csatlakozási pont iránti igényhez kapcsolódik. Kifogásolta, hogy az alperes indítványa ellenére nem csatolta be a perbe a 2013-ban meghíúsult pályázattal kapcsolatos dokumentációt, melyet a perbeli pályázat során újból felhasználtak, ebből került volna elő az a vázrajz, ami a perbeli pályázat alapját képezte.
- [32] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást teljes körűen feltárta, azokból helyes következtetést vont le és jogilag megfelelő döntést hozott.
- [33] Arra hivatkozott, a vezető felperest fokozott felelősség terhelte, azonban a pályázat során nem győződött meg a bérbeadni kívánt terület tényleges nagyságáról, a rendelkezésre álló információk valódiságáról. A pályázatban szereplő terület nagyság és a valódi nagyság közötti különbség jelentős bevételkiesést okozott. A felperestől, mint a területért felelős vezetőtől magasabb fokú gondosság, odafigyelés, ellenőrzés volt elvárható, amely elvárásnak nem felelt meg.
- [34] A fellebbezés nem alapos.
- [35] A másodfokú bíróság a fellebbezés elbírálása során megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást az ügy megítéléséhez szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetést vont le.
- [36] Az Mt. 64. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a munkaviszony megszüntethető felmondással. A (2) bekezdés szerint a megszüntetés okának az indokolásából világosan ki kell tűnnie. A megszüntető jognyilatkozat indokának valóságát és okszerűségét a nyilatkozattevő bizonyítja.

- [37] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításaival, hogy a felperesnek, mint vagyongazdálkodási vezetőnek a munkaköri leírásból és az alperesi MSZSZ-ből levezethető feladatai alapján a pályázati iratanyag megfelelőségért, hitelességéért, naprakészségéért, valóságáért felelősséggel tartozott.
- [38] A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a tételes ellenőrzési kötelezettség teljesítésével a csoportvezetőt bízta meg, ugyanis a felperes - mint a csoportvezető felettese - az ő munkájáért is felelt. Mivel a pályázati anyag megfelelőségéért, az abban szereplő adatok valóságáért végső soron a felperest terhelte a felelősség, ezért a per eldöntése szempontjából nem az volt a jelentős, hogy a pályázati anyag előkészítésében mely személyek milyen feladatot láttak el, hanem annak, hogy a felperes úgy hagyta jóvá az elé terjesztett pályázati anyagot, hogy az abban foglalt adatok valóságát nem ellenőrizte.
- [39] Nem volt alapos a felperes azon érvelése sem, hogy az ingatlan alapadatainak valódisága nem tartozott a felperes szervezeti egységének felelősségi körébe, mivel csak a bérleti szerződéssel kapcsolatos adatokért felelt. Az MSZSZ 6. pontja a felperes feladataként rögzítette az ingatlanok bérbeadásának lebonyolítását, amely magában foglalta a bérelt terület pontos meghatározását és ellenőrzését is. A másodfokú bíróság ezzel kapcsolatban rámutat, az ingatlan adatainak valóságáról a felperesnek éppen azért kellett meggyőződnie, mert a téves adatok felhasználásával az általa előkészített - pályázati anyag részét képező - bérleti szerződés tervezet is valótlan adatokat tartalmazott. A felperes személyes meghallgatása során saját maga is megerősítette, hogy volt lehetősége a bekért adatok hitelességének ellenőrzésére, és a gyakorlatban volt példa arra is, hogy a helyszínen szemrevételezéssel állapították meg a területre vonatkozó adat megfelelőségét vagy valótlanosságát, szükség esetén geodéziai felmérést kértek.
- [40] A felperes a tőle elvárható körütekintést nem tanúsította, nem tett eleget teljes körűen az ellenőrzési kötelezettségének. A pályázati anyag előkészítése során beszerzésre került a P. T. Igazgatóság város 12573/2016/... iktatószámú állásfoglalása, mely szerint a bérbeadással érintett szám4, szám3, szám2 hrsz-ú ingatlanokon a biztosítóberendezések kábelelei és távközlési kábelek nyomvonala halad át, továbbá a szám3 hrsz-ú ingatlan esetén a kihúzó vágány elbontása nélkül nem látszik az ingatlanból bérbeadható terület, valamint a szám4 hrsz-ú ingatlant érinti a kihúzó vágány felsővezetékének biztonsági védőövezete, ezért nem járul hozzá a terület bérbeadásához. A alperesi szervezeti egység állásfoglalásában kifejezetten jelezte, hogy a helyszínrajz nem a jelenlegi állapotot tartalmazza. Az előkészített pályázatban rögzített adatokat összevetve a pályázat előkészítéséhez felhasznált iratokkal az is látható volt, hogy az előzményi anyagban ugyanezen város, kerület ingatlan1 alatti területhez a szám4 és szám5 hrsz-ú ingatlanok is szerepeltek, szintén 730 m² területnagysággal. Nyilvánvaló ellentmondás, hogy ugyanazon terület, ugyanazon mérettel nem tartozhat több különböző ingatlannyilvántartás szerinti ingatlanhoz. Mindezekre tekintettel a rendelkezésre álló adatok alapján a bérbeadásra szánt terület pontosabb meghatározása volt szükséges, az ellentmondásos adatok alapján tisztázni kellett a bérbeadható terület elhelyezkedését és méretét. Önmagában az a tény, hogy a felhasználás adatok az alperes nyilvánvántartásából származtak, nem támasztja alá a felperes eljárásának megfelelőségét, hogy hiteles és valós adatokat használt fel, ugyanis éppen a munkáltatótól származó adatok voltak ellentmondásosak.
- [41] A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel egyetértett azzal az elsőfokú ítéleti megállapítással, hogy a felperes vezetői feladatköréből fakadó kötelezettsége volt a pályázat kiírása előtt a fenti ellentmondások tisztázása. A felperes feladata az volt, hogy a felhasznált adatok valóságáról meggyőződjön, és ehhez nem vitásan rendelkezésre állt a terület elhelyezkedését és méretét

megnyugtatóan meghatározó geodéziai felmérés lehetősége is, amivel végül a munkáltató a valós adatot utóbb ténylegesen megállapította.

- [42] A bírói gyakorlat szerint a nem megfelelő munkavégzésre alapított felmondás jogszerűségét nem érinti, hogy annak következtében a munkáltatónál keletkezett-e kár és milyen mértékben (Kúria Mfv.I.10.533/2014/5.), ezért az elsőfokú bíróság a felmentés jogszerűségének megítélésakor jogszerűen tekintette döntő körülménynek a felperes vezetői feladataiból eredő mulasztását.
- [43] Nem volt alapos a felperesnek az A/12. szám alatt csatolt vázrajzzal kapcsolatban előterjesztett érvelése sem, ugyanis csak állította, de nem tudta bizonyítani, hogy az a pályázathoz képest később keletkezett. Kifogásolta, hogy az alperes a felperesi indítvány ellenére nem csatolta be a 2013-ban megíúsult pályázattal kapcsolatos dokumentációt, azonban a korábbi dokumentáció esetlegesen eltérő adatai nem az A/12. számú vázrajz későbbi keletkezését, hanem éppen a rendelkezésre álló iratok ellentmondásosságát támasztanák alá.
- [44] A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 253. § (2) bekezdése alapján helyes indokainál fogva helybenhagyta.
- [45] A másodfokú bíróság a 8.710.000 forintos fellebbezett értéket alapul véve a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 4.§ (1) bekezdésének a) pontja és 3. § (5) bekezdése szerinti mértékű alperesi kamarai jogtanácsosi munkadíjból álló perköltség megfizetésére, a le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése szerint megállapított mértékben rendelkezett.

Budapest, 2020. június 25.

dr. Orosz Andrea s.k.. Asbóth Balázs s.k.. Laczó Adrienn Lilla s.k.
a tanács elnöke

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
kiadó