



Debreceni Ítéltábla

Gf.IV.30.011/2023/35.

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szőnyi Tamás Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Szőnyi Tamás ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Dr. Izsák Orsolya Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Izsák Orsolya ügyvéd) ALPERES NEVE (ALPERES CÍME) alperes ellen szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2022. december 15-én meghozott 1.G.40.095/2018/274. számú ítélete ellen az alperes részéről 277. sorszámon előterjesztett fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban a 2023. július 12-én megtartott nyilvános, folytatólagos fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét rendelkezéseit megváltoztatja,

- a marasztalás tőke összegét 45 925 916 (Negyvenötmillió-kilencszázhuszonötezer-kilencszáztizenhat) forintra leszállítja,
- mellőzi az alperes perköltség fizetésére kötelezését a felperes javára,
- kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 580 350 (Ötszáznyolcvanezer-háromszázötven) forint elsőfokú perköltséget,
- egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1 441 894 (Egymillió-négyszáznegyvenegyezer-nyolcszázkilencvennégy) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a 274. sorszámu ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 85 095 486 forint tőkét és annak 2017. szeptember 15-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értékű, de legfeljebb évi 7,9%-os késedelmi kamatát, valamint 3 296 886 forint perköltséget, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

[2] Az ítéletben és az annak előzményeként, 164. sorszámon meghozott közbenső ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes jogelődje, a BÉRBEADÓ NEVE mint bérbeadó, és az alperes mint bérlő között 2009. április 1-jén bérleti szerződés jött létre a ...7 hrsz.-ú, ténylegesen CÍM alatt található INGATLAN elnevezésű ingatlan együttesre (a továbbiakban: ingatlan) vonatkozóan. A bérleti szerződés V.2. pontjában foglaltak szerint a felek az ingatlan felmérése során megállapították, hogy annak működéséhez a „számviteli törvény” alapján felújításnak, nagy javításnak minősülő karbantartási munkálatok szükségesek, melyek tételes

felsorolását és értékét a bérleti szerződés melléklete tartalmazta. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy a mellékletben megjelölt munkákat a bérlő saját költségén és kockázatára elvégzi/elvégezteti azzal, hogy a szerződés megszűnését követően a bérbeadóval szemben ezen munkálatok költségeinek megtérítését nem igényli, azért kártérítés, kártalanítás, kompenzáció vagy bármely más jogcímen igényt nem támaszt. A bérleti szerződés VIII.1. pontjában az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérleményt kizárólag szállodai, vendéglátóipari és idegenforgalmi célra fogja rendeltetésszerűen használni. A bérleti szerződés VIII.7. pontjában pedig arra is kötelezettséget vállalt, hogy a bérleményben a karbantartást folyamatosan elvégzi, melynek költségét ő viseli. A bérleti szerződés XI.5. pontjában a felek rögzítették továbbá, hogy a bérlő a jogviszony megszűnésekor a bérleményt köteles haladéktalanul kiüríteni, kitakarítani és rendeltetésszerű állapotban a bérbeadó birtokába visszabocsátani.

[3] A bérleti szerződést a szerződő felek eredetileg a 2009. április 1-jétől 2010. október 30-ig terjedő, határozott időre kötötték, azonban azt utóbb többször, utoljára 2017. szeptember 15-ig meghosszabbították. A 2017. május 15-i szerződésmódosítás alkalmával a szerződő felek a IV. számú épületet a szerződés hatálya alól kivették. A 2009. évi szerződéskötést követően az alperes az ingatlanhoz tartozó I. számú épületet is birtokba kapta, amely akkor funkcionálisan ép, de az 1972-ben történt építésére tekintettel erősen használt állapotú volt. Ennek a 10 emeletes épületnek néhány szintjét az alperes 2009-ben még munkásszállásként hasznosította, a későbbiekben azonban a hasznosítással felhagyott. A bérleti jogviszony 2017. évben történt megszűnésekor birtokbaadási-birtokbavételi jegyzőkönyv csak a II-III. számú épületek tekintetében készült, mivel a IV. számú épület esetében a birtokbaadás már korábban megtörtént, míg az I. számú épület esetében azt egy későbbi időpontban tervezték, ami végül nem valósult meg. Az I. számú épületen a bérleti szerződés megszűnésekor erőszakos rongálások nyomai voltak láthatók, amelyek az egész épületre kiterjedtek. A homlokzati üvegeket kitörték, a szobákhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyak részben hiányoztak, részben rongált állapotúak voltak. Az épület egésze piszkos, elhanyagolt, megrongált volt. Az I. számú épületnek a bérleti jogviszony megszűnését követő állapotát a közjegyzői nemperes eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő 2018. május 15-én készített szakvéleménye, az annak mellékletét képező fényképek, valamint a 2018. április 9-én készített közjegyzői ténytanúsítvány rögzítette.

[4] A felperes a keresetében 135 413 206 forint kártérítés és annak „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 301/A. §-ának (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatának a megfizetésére kérte az alperest kötelezni. A keresete jogalapjaként a régi Ptk. 318. §-ának (1) bekezdésére, a 339. §-ának (1) bekezdésére, a 355. §-ának (1)-(2) és (4) bekezdéseire, a 425. §-ának (1) bekezdésére, a 426. §-ának (3) bekezdésére, „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 37. §-ára, valamint a jogelődje és az alperes között 2009. április 1-jén létrejött bérleti szerződés rendelkezéseire hivatkozott. Állította, hogy az alperes szerződésszegést követett el azzal, hogy a bérleti szerződés mellékletében felsorolt munkákat nem végezte el, az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát nem őrizte meg, állagának romlását nem akadályozta meg és a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta vissza a birtokába. E szerződésszegő magatartásával pedig az alperes a keresetben megjelölt összegű kárt okozott számára.

[5] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az I. számú épület nem képezte tárgyát a bérleti szerződésnek és azt a felperes jogelődje nem is bocsátotta a birtokába figyelemmel arra, hogy annak az épületszerkezetig történő visszabontását és azon komplex ingatlanfejlesztés végrehajtását tervezte. Arra az esetre, ha a bíróság azt állapítaná meg, hogy a bérleti szerződés az I. számú épületre is kiterjedt, előadta, hogy a jogviszony megszűnésekor az épület műszaki állapota megfelelt a szerződéskötéskori állapotnak, mivel az I. számú épület már 2009. április 1-jén sem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban. Ezzel összefüggésben állította, hogy az I. számú épületet 2008. őszén, tehát még a bérleti szerződés megkötése előtt ismeretlenek kifosztották, megrongálták, onnan a mozdítható berendezéseket, szerelvényeket ellopták, illetve használhatatlanná tették. Hivatkozott arra is, hogy a felperes jogelődje már 2016-2017-ben bontási és kiürítési munkákat rendelt meg, amelynek következtében a bontási munkák az épületben már a bérleti szerződés megszűnése előtt megkezdődtek és 2018 nyarán fejeződtek be. Mindezekre tekintettel állította, hogy a bérleti szerződést nem szegte meg, a bérleményben pedig olyan kár nem keletkezett, amely az ő szerződésellenes vagy jogellenes magatartásának a következménye lenne.

[6] Az elsőfokú bíróság a 2020. december 8-án meghozott 164. sorszámú közbenső ítéletében megállapította, hogy az alperes a felek között 2009. április 1-jén létrejött bérleti szerződés megszegésével összefüggésben kártérítési felelősséggel tartozik a felperes felé. A közbenső ítélet ellen az alperes részéről előterjesztett fellebbezés alapján eljár Debreceni Ítéltábla a 2021. április 30-án meghozott Gf.IV.30.003/2021/6. számú közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét helybenhagyta.

[7] A jogerős ítélet ellen az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, azonban azt a Kúria megalapozatlannak találta és a 2022. január 12-én meghozott Pfv.III.20.827/2021/4. számú közbenső ítéletével az ítéltábla jogerős közbenső ítéletét a hatályában fenntartotta azzal a pontosítással, hogy az alperes a 2009. április 1-jén létrejött bérleti szerződés megszegésével összefüggésben az állagmegóvási kötelezettség elmulasztása miatt tartozik kártérítési felelősséggel. A Kúria megállapítása szerint az alperes alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. §-ának (1) és (2) bekezdéseibe foglalt rendelkezések megsértésére, mivel a perben eljár bíróságok terhére a bizonyítékok és peradatok irattellenes vagy okszerűtlen értékelését nem lehetett megállapítani sem abban a kérdésben, hogy a bérleti szerződés kiterjedt-e az I. számú épületre, sem pedig abban, hogy az I. számú épület birtokba adása megtörtént-e az alperes részére. Ezzel szemben az eljár bíróságok a perben rendelkezésükre állt adatok alapján megalapozottan állapították meg, hogy az alperes nem tett eleget a szerződésben vállalt folyamatos karbantartási kötelezettségének (ezt maga sem állította), amelyre tekintettel helyesen állapították meg, hogy az alperes kártérítési felelősséggel tartozik a felperes felé. A kártérítési felelőssége azonban kizárólag az állagmegóvási kötelezettsége elmulasztása miatti károkra terjed ki, ahogyan azt az ítéltábla is megállapította a közbenső ítélete indoklásában. Arra tekintettel azonban, hogy ennek a jogerős közbenső ítélet rendelkező részében történő kimondása elmaradt, a Kúria szükségesnek tartotta a jogerős közbenső ítélet rendelkező részének ezzel történő kiegészítését, illetve pontosítását.

[8] Az elsőfokú bíróság előtt az összecszerűség vonatkozásában folytatódó eljárásban a felperes a keresetét változatlanul fenntartotta, az alperes pedig az ellenkérelmében továbbra is a teljes kereset elutasítását kérte. Annak igazolására, hogy az I. számú épület bontása már a bérleti jogviszony megszűnése előtt megkezdődött, indítványozta a korábban már

meghallgatott TANÚ1, TANÚ2, TANÚ3, TANÚ4, TANÚ5, TANÚ6 és TANÚ7 tanúk ismételt meghallgatását, továbbá DVD felvételeket (képeket) csatolt az állításai alátámasztására.

[9] Az elsőfokú bíróság a folytatódó eljárásban egyrészt elrendelte az alperes részéről indítványozott tanúk meghallgatását, másrészt a felperes indítványára elrendelte a keresetlevélhez mellékelt szakértői vélemény kiegészítését. Az ebben a körben lefolytatott további bizonyítási eljárás adatai alapján pedig megállapította, hogy a felek között 2017 tavaszán lezajlott megbeszélést követően ugyan kisebb mennyiségű vas és néhány berendezési tárgy elszállításra került az I. számú épületből, azonban ez nem befolyásolta a közjegyzői eljárásban beszerzett szakértői vélemény, valamint a közjegyzői tanúsítvány jelen perben történő felhasználhatóságát, mivel az I. számú épület már 2017 tavaszán is a szakvéleményhez mellékelt fényképfelvételeken rögzített műszaki állapotban volt. Megállapította továbbá, hogy 2017 őszén az I. számú épület mellett található kiszolgáló épületek (konyha, kazánház) bontása történt meg, amelyek a főépületet nem érintették. A főépület bontása csak a 2018. május 17-én megkötött szerződés alapján, 2018 nyarán történt meg.

[10] A keresetlevélhez mellékelt szakértői véleménnyel összefüggésben megállapította, hogy az „Az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról” szóló 2008. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Közjnp.tv.) 21-27. §-ai szerinti igazságügyi szakértői véleménynek minősül, ami a Pp. 306. §-a alapján a perben felhasználható volt, és annak sem volt akadálya, hogy a bíróság a szakértői vélemény kiegészítését rendelje el. Megállapította továbbá, hogy a szakértő az észrevételekre választ adott, amelyre tekintettel a kiegészített szakértői véleményt aggálymentesnek találta és az ítélezése alapjául elfogadta. A kiegészített szakértői vélemény alapján pedig az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes állagmegóvási kötelezettségének elmulasztása miatt az I. számú épületben a bérleti jogviszony megszűnéséig összesen 85 095 486 forint összegű kár keletkezett, amelyből 30 150 859 forint a közműellátás megszűnésével, a bejárat, a közösségi terek, a fogadóhelyiség, a lépcsőházak, a folyosók és a gépészeti, valamint elektromos helyiségek és rendszerek, továbbá a lift tönkremenetelével, valamint a homlokzati hiányosságokkal (a továbbiakban együtt: közösségi terek) összefüggésben keletkezett. A 2009 áprilisában még használható 5 szint vonatkozásában pedig a kár összegét szintenként 9 989 976 forintban, a teljes épület takarításának költségét pedig 4 994 747 forintban határozta meg és az ítéletében az alperest az így meghatározott kár és annak 2017. szeptember 15-étől a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére kötelezte.

[11] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a felperes teljes keresetének elutasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Kérte továbbá a perrel felmerült első- és másodfokú perköltségei megfizetésére kötelezni a felperest.

[12] Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyát képező I. számú épület 2009. áprilisi műszaki állapotát illetően megalapozatlanul állapította meg, hogy az épület alsó 5 szintje funkcionálisan ép volt, a közműellátás biztosított volt, a lift működött, a homlokzat pedig zárt volt. Az elsőfokú eljárásban meghallgatott tanúk közül ugyanis heten egyezően adták elő, hogy az I. számú épület már a bérleti szerződés aláírása előtt is használhatatlan, teljesen lepusztult állapotban volt. Az elsőfokú bíróság azonban e tanúvallomásokat figyelmen kívül hagyta és az általa önkényesen elfogadott négy másik – egyébként szintén nem egységes – tanúvallomás alapján állapította meg az épület 2009. évi műszaki állapotát.

[13] Az alperes véleménye szerint ugyancsak megalapozatlanul, a perben rendelkezésére állt bizonyítékok okszerűtlen értékelése alapján állapította meg az elsőfokú bíróság az I. számú épületnek a bérleti jogviszony megszűnéskori műszaki állapotát is. Ő ugyanis az érdemi ellenkérelméhez csatolt e-mailekkel, a közbenső ítélet meghozatalát követően folytatódó eljárásban csatolt DVD felvételekkel, valamint TANÚ2, TANÚ5 és TANÚ3 tanúk vallomásaival igazolta, hogy a felperes már 2017 tavaszán bontást rendelt meg az épületben és az alapján már a szakértői szemle időpontja (2018. április 25.) előtt ténylegesen végeztek is bontási munkákat. A felperes által végeztetett bontási munkákból származó károkozásért pedig ő nem tehető felelőssé.

[14] Fenntartotta azt az állítását, hogy a keresetlevélhez mellékelt, közjegyzői nemperes eljárásban készített szakértői véleményt a jelen eljárásban az elsőfokú bíróság kizárólag a felperes személyes előadásaként vehette volna figyelembe, szakértői véleményként azonban nem. A szakvélemény egyébként is a bérleti szerződés megszűnése után mintegy 8 hónappal később készült, abban a szakértő nem rögzítette a szerződéskötéskori állapotot és azt sem vizsgálta, hogy a szakvélemény elkészítése és a jogviszony megszűnése között eltelt mintegy 8 hónap alatt változott-e az épület műszaki állapota, és ha igen, az miből ered. Ezért véleménye szerint már az alap szakértői vélemény is alkalmatlan volt annak tisztázására, hogy az alperes részéről elmulasztott karbantartás következtében a felperest milyen összegű kár érte.

[15] Sérelmezte azt is, hogy az alapszakvélemény kiegészítése során az elsőfokú bíróság kizárólag a felperes által feltett kérdések megválaszolását rendelte el, az általa feltett kérdések megválaszolását azonban nem, amivel – véleménye szerint – az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 313. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat. A szakértő a kiegészített szakvéleményét a felperesi tanúvallomások értékelése alapján készítette el, azonban a tanúvallomások értékelésére csak a bíróságnak van lehetősége, ezért a szakértői véleményt emiatt sem lehet figyelembe venni. Kifogásolta az alperes a fellebbezésében a szakértő által alkalmazott módszert is, mivel véleménye szerint a szakértő által megállapított újra előállítási érték nem azonos az állagmegóvási munkák elmaradása miatt bekövetkezett kárral. Megjegyezte, hogy az újraelőállítási érték meghatározása ingatlanforgalmi kérdés, az eljárás szakértő ugyanakkor nem ingatlanforgalmi, hanem építész és épületszerkezeti szakértő, így az újra előállítási érték meghatározására szakértői kompetenciával sem rendelkezett.

[16] Állította továbbá, hogy a szakértő a kiegészítő szakvéleményében az egyes szintekre jutó kár összegét anélkül állapította meg, hogy az ennek alapjául szolgáló számítási módszerét meghatározta volna és a számítása tartalmát levezette volna.

[17] Mindezekre tekintettel pedig állította, hogy az elsőfokú eljárásban a szakértői bizonyítás lefolytatására jogszabálysértően került sor, a rendelkezésre álló szakvélemény nem tekinthető aggálytalannak, erre tekintettel pedig az elsőfokú bíróságnak az arra alapított ítélete is jogszabálysértő.

[18] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte. Előadta, hogy az alperes a fellebbezésében anyagi jogszabálysértést nem jelölt meg, abban alapvetően azt kifogásolta, hogy a bíróság az állításaitól eltérő tényállást állapított meg, vagyis az alperes a fellebbezésében a bizonyítékok bíróság általi mérlegelését támadta. A bizonyítékok mérlegelésének a másodfokú eljárásban történő felülmérlegelésére azonban a következetes bírósági gyakorlat szerint csak akkor van lehetőség, ha az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűtlenül értékelte, ami azt jelenti, hogy az adott bizonyítékok alapján nem juthatott volna az általa elfogadott következtetésre. Az adott esetben azonban az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása a logika szabályainak megfelel és semmiképpen nem állítható, hogy a

rendelkezésre állt bizonyítékok értékelésének eredményeként kizárt lett volna az általa elfogadott tényállást megállapítani. Emiatt az alperes fellebbezési kérelmének teljesítése a bizonyítékok felülmérlegelésének tilalmába ütközne.

[19] A tanúvallomások értékelését sérelmező fellebbezési érveléssel összefüggésben utalt arra is, hogy az összecszerűség tárgyában folytatódó eljárásban az elsőfokú bíróság a jogerős közbenső ítéletben már mérlegelt szempontrendszer alapján nyilvánvalóan figyelmen kívül kellett, hogy hagyja azokat a tanúvallomásokat, amelyek az objektív bizonyítékokkal ellentétesek, vagy összeegyeztethetetlenek voltak. A tanúvallomásokkal kapcsolatban egyebekben a felperes hivatkozott az elsőfokú eljárásban 2020. október 6-án és 2020. október 22-én előterjesztett észrevételeiben kifejtettekre.

[20] Az alperesnek a szakértői szemle időpontja előtti bontási munkákra történt hivatkozásával összefüggésben egyrészt ismételten utalt arra, hogy az alperesnek ez a hivatkozása ellentétes a perfelvétel lezárásáig fenntartott ellenkérelmével, mivel abban az alperes még azt állította, hogy az I. számú épület már 2009-ben is ugyanolyan műszaki állapotban volt mint a helyszíni szemle időpontjában. Másrészt állította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes által szolgáltatott, a szomszédos épületekről készített videófelvételen az I. számú épület bontása nem látható és arra következtetni sem lehet a felvételek alapján. Ezzel szemben a bontással kapcsolatban rendelkezésre állt egyéb okirati bizonyítékok és tanúvallomások egyértelműen bizonyították azt az állítását, hogy az I. számú épület bontása csak a szakértői szemle után kezdődött.

[21] A szakértői vélemény felhasználhatóságát illetően állította, hogy a közjegyzői nemperes eljárásban szerzett szakértői vélemény a perben a Pp. 306. §-a alapján felhasználható volt, és annak sem volt eljárásjogi akadálya, hogy a bíróság az így szerzett szakértői vélemény kiegészítését rendelje el a perben. Az alperes pedig a per során nem volt elzárva attól, hogy észrevételeket fogalmazzon meg a szakvéleménnyel kapcsolatban, ugyanakkor a jogvita szempontjából lényeges kérdésekre és a bizonyítási teherre figyelemmel azt alappal nem kifogásolhatja, hogy az általa indítványozott, nyilvánvalóan irreleváns kérdéseket a bíróság a szakértőnek nem tette fel.

[22] Rámutatott arra is, hogy a perben nem ingatlanforgalmi, hanem építész és épületszerkezeti szakkérdéseket érintő szakvéleményre volt szükség, amely elkészítéséhez a perben eljáró szakértő megfelelő kompetenciával rendelkezett.

[23] „Az igazságügyi szakértőkről” szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 2. §-ának 8. pontjában, valamint a 3. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással állította továbbá, hogy a szakértőnek a rá vonatkozó jogszabályi előírások között kifejezett feladata a tényállás megállapításának segítése, ezért megalapozatlan az alperesnek az a fellebbezési érvelése is, hogy a perben eljáró szakértő a bíróság szerepét vette át a rendelkezésére bocsátott tanúvallomások értékelése során.

[24] A felperes véleménye szerint alaptalanul kifogásolta az alperes a fellebbezésében a szakértő által a kár összegének meghatározására alkalmazott számítási módszert is. A felperes kára ugyanis abból kifolyólag következett be, hogy az alperes a jogszabályokból és a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit megszegve nem gondoskodott az I. számú épület megfelelő őrzéséről, karbantartásáról, állagmegóvásáról. Az emiatt bekövetkezett kár mértéke pedig nem más, mint az ugyan használt, de megfelelően megóvott karbantartott vagyonelemek és a szerződésszegés miatt bekövetkezett tényleges állapot közötti különbözet pénzben kifejezhető összege, amelynek meghatározásához a szakértő az újra előállítási költségszámítást és annak az avulás mértékével történő korrigálását helyesen használta. Az pedig, hogy az újra előállítási költség módszertanát az ingatlanforgalmi értékbecslés során is használják, nem jelenti azt, hogy ezt a módszertant az ingatlanforgalmi szakterület kisajátíthatná, tehát más szakterület azt ne használhatná.

[25] Végezetül a Kúria büntető-közigazgatási-munkaügyi és polgári kollégiumai joggyakorlat-elemző csoportjának „Az ítéleti bizonyosság elméleti és gyakorlati kérdései” tárgyában készített összefoglaló véleményében foglaltakra hivatkozással a felperes utalt arra, hogy a kártérítési perekben – különösen a kárösszecszerűségével kapcsolatban – a bírósági gyakorlat a teljes bizonyosság bizonyítása helyett elegendőnek fogadja el a valószínűsítés valamely magasabb fokát, amely az általános élettapasztalatokra figyelemmel alkalmas az ellentétes alternatíváknak, valamint az azok által gerjesztett észszerű kétkedéseknek a kizárására. Álláspontja szerint ennek az elvárásnak pedig az elsőfokú bíróság ítélete mindenképpen megfelelt.

[26] Az alperes a felperes fellebbezési ellenkérelmére tett észrevételében fenntartotta a fellebbezésében előadottakat. A Kúria Polgári Kollégiuma joggyakorlat-elemző csoportjának „A perorvoslati bíróságok hatályon kívül helyezési gyakorlata” tárgyában készült összefoglaló véleményére hivatkozással állította, hogy a bizonyítékok téves értékelése – mint eljárási szabálysértés – megalapozhatja az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Fenntartotta, hogy a felperes az I. számú épület 2009. áprilisi műszaki állapotát a perben nem tudta bizonyítani, ő ugyanakkor igazolta azt az állítását, hogy a felperes 2017 tavaszától bontást rendelt meg és az ingatlanban tényleges bontási munkákat is végeztek, amelynek következtében a szakértői szemle során rögzített műszaki állapotot a kereset elbírálásánál nem lehet figyelembe venni. A szakértői bizonyítással kapcsolatosan fenntartotta azt az állítását, hogy az súlyosan jogsértő amiatt, hogy az lényegében az abban való részvétele és a nyilatkozatainak a figyelembevétele nélkül került lefolytatásra.

[27] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az általa a másodfokú eljárásban kiegészített, SZAKÉRTŐ NEVE igazságügyi szakértő részéről előterjesztett szakértői vélemény alapján annyiban módosítja, hogy a közösségi terekre eső kárérték – figyelembe véve a szerkezetek várható élettartamát is – 19 189 809 forint, az egy szintre eső kárérték pedig – a közösségi terek és a takarítási költség figyelmen kívül hagyása mellett – 4 348 272 forint.

[28] Az ítéltábla mindenekelőtt megállapította, hogy a felek nem nyújtottak be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét részben elutasító rendelkezése ellen, amelyre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének ez a része a Pp. 358. §-ának (5) bekezdése alapján (rész)jogerőre emelkedett. Emiatt pedig az ítéltábla a Pp. 370. §-ának (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a rendelkezését nem érintette és az ítéletet csupán a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

[29] Ennek eredményeként pedig azt állapította meg, hogy az alperes másodlagos (hatályon kívül helyezésre irányuló) fellebbezése alaptalan, az elsődleges (megváltoztatásra irányuló) fellebbezése azonban részben alapos.

[30] Az alperes a hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelmét a Pp. 381. §-ára alapította, amely szerint a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét végzéssel hatályon kívül helyezheti, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasíthatja, ha szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mert az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, vagy nem észszerű.

[31] Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértésként pedig az alperes a fellebbezésében az alapszakvélemény jogszabálysértő „bevezetését”, majd annak az ő teljes kirekesztésével történt kiegészítését jelölte meg (277. sorszámú benyújtott fellebbezés 16. oldala).

[32] Az ítéltábla megállapítása szerint azonban az elsőfokú bíróság sem a közjegyzői nemperes eljárásban szerzett szakvéleménynek a perben történt felhasználása, sem annak a kiegészítése során nem követett el olyan eljárási szabálysértést, ami az ügy érdemére kihatott volna, és az elsőfokú eljárás megismétlését tette volna szükségessé.

[33] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a Közjnp.tv. 21-27. §-ai alapján készített szakértői vélemény a Pp. 306. §-a szerinti, más eljárásban kirendelt szakértő által készített szakértői véleménynek minősült és mint ilyen a perben felhasználható volt. Az elsőfokú bíróság által jogszerűen felhasznált szakértői véleményt pedig önmagában az a körülmény nem tette aggályossá, hogy a közjegyző előtti eljárásban a felek kölcsönös részvétele nem volt biztosított. Ez az eljárási sajátosság ugyanis nemcsak a közjegyzői nemperes eljárásra, hanem minden olyan más polgári, büntető vagy közigazgatási eljárásra is igaz, amelyekben a perben szereplő felek mindegyike nem vett részt, ezáltal a szakvélemény elkészültéig semmilyen eljárásjogi jogosultságot nem gyakorolhatott. Erre tekintettel pedig a bíróságok azt az álláspontot alakították ki, hogy ezekben az esetekben a bizonyító fél perbeli ellenfele az eljárási jogait a Pp. 306. §-ának (3) bekezdésébe, a 307. §-a (1) bekezdésének c) pontjába, 308. §-ának (2) bekezdésébe és a 270. §-ának (3) bekezdésébe foglalt rendelkezések alapján gyakorolhatja, amelyre tekintettel önmagában a felek kölcsönös részvételének hiánya nem indokolja a más eljárásban kirendelt szakértő szakvéleményének figyelmen kívül hagyását a perben (BDT2023. 4608.).

[34] Alapítván hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra is, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény kiegészítése során kirekesztette őt az eljárásból. Az alperes ugyanis sem a perfelvételi, sem az érdemi tárgyalási szakban nem volt elzárva attól, hogy észrevételeket tegyen a szakvéleményre, vagy kérdéseket fogalmazzon meg a szakértő felé. Az ügyre, valamint a szakértő szakismereteinek a körébe nem tartozó kérdéseket azonban a bíróság a Pp. 308. §-ának (2) bekezdése szerint mellőzni köteles. Márpedig az alperesnek a 234. sorszámú beadványa 26-27. oldalán megfogalmazott kérdései ilyenek voltak, ezért azok mellőzésével az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem követett el.

[35] Megalapozatlan az alperesnek az a fellebbezési állítása is, hogy a jelen ügyben a szakértő – átvéve a bíróság feladatát – maga értékelte a bizonyítékokat és állapította meg a tényállást. Az elsőfokú bíróság ugyanis a szakértői vélemény kiegészítését elrendelő, 239. sorszámú végzésének meghozatala során maga döntött arról, hogy milyen okiratokat és mely tanúvallomásokról készült jegyzőkönyveket bocsát a szakértő rendelkezésére. A bizonyítékokat tehát az elsőfokú bíróság értékelte, az annak eredményeként kialakult meggyőződése alapján pedig a szakértőnek már csak azokat a bizonyítékokat küldte meg, amelyeket az általa megállapított tényállás mellett lényegesnek, illetve szükségesnek tartott.

[36] Nem találta alaposnak az ítéltábla az alperesnek azt a hivatkozását sem, hogy az ügyben eljáró SZAKÉRTŐ NEVE igazságügyi szakértő a kompetenciájába nem tartozó szakkérdésekben foglalt állást a szakértői véleményében.

[37] A Szaktv. 5. §-ának (1) bekezdése szerint igazságügyi szakértői tevékenység végzését a névjegyzéket vezető hatóság – a névjegyzékbe, meghatározott szakterületre történő felvétel útján – kérelemre annak a természetes személynek engedélyezi, aki a (2) bekezdésben

meghatározott feltételeknek megfelel és akivel szemben nem áll fenn a (3) bekezdésben foglalt kizáró ok.

[38] A Szaktv. 5. §-a (2) bekezdésének *b)* pontja szerint a névjegyzékbe az vehető fel, aki a kérelmében megjelölt szakterületen az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához meghatározott vagy azzal egyenértékű képesítéssel és – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a képesítés megszerzésétől számított, legalább 5 éves szakirányú szakmai gyakorlattal rendelkezik.

[39] A névjegyzékbe bejegyezhető szakterületeket „Az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről” szóló 9/2006. (II.27.) IM rendelet (a továbbiakban: Kompetencia rendelet) 1-14. számú mellékletei tartalmazzák. A Kompetencia rendelet 3. §-a szerint a névjegyzékbe az vehető fel, aki a névjegyzékbe való felvételi vagy a szakterület kiterjesztése iránti kérelmét (a továbbiakban együtt: kérelem) a mellékletekben felsorolt szakterületek valamelyikére nyújtja be és – a Szaktv.-ben foglalt egyéb feltételek teljesítése esetén – a szakterülethez kapcsolódó képesítési, valamint az e rendeletben előírt egyéb feltételek teljesítését igazolja.

[40] A hivatkozott szabályok szerint tehát azt, hogy a meghatározott szakterülethez szükséges képesítéssel a szakértő rendelkezik-e, a névjegyzékbe történő felvétele során, a névjegyeket vezető hatóságnak kell ellenőriznie. A bíróság pedig a szakértő kirendelése során a szakértői névjegyzékben szereplő, ott meghatározott szakterület szerinti besorolású szakértőt köteles kirendelni. A kirendelés során ugyanakkor a bíróságnak nem feladata, hogy a névjegyzékbe besorolt szakterületű szakértők szakmai képesítésének feltételeit vizsgálja. A szakértő kirendelésének szubjektív feltétele ugyanis éppen annak a különleges szakértelemnek a hiánya, amivel a bíróság nem rendelkezik, ezért annak eldöntése, hogy az egyes szakterületeken belül mely szakkérdésekre milyen képesítési követelmények vonatkoznak, nem is tartozhat a bíróság hatáskörébe. Annak, hogy az ügyben kompetens szakértő járjon el, az a szabály a garanciája, amely szerint a szakértő köteles közölni a bírósággal, ha a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretek körébe, amelyekben a rá irányadó szabályok szerint jogosult eljárni [Szaktv. 45. § (4) bekezdés *b)* pont]. Ez a bejelentés a szakértő felelőssége, de a felek is kifogásolhatják (Kúria Pfv.21.094/2019/4. számú határozat).

[41] Az adott esetben SZAKÉRTŐ NEVE szakértő a Szaktv. 45. §-ának (4) bekezdésének *b)* pontja szerinti bejelentést nem tett, ellenkezőleg, az alperesnek a szakértői kompetenciáját megkérdőjelező észrevételére akként nyilatkozott, hogy a névjegyzékbe bejegyzett szakterületei és végzettsége alapján jogosult a kirendelő végzés szerinti szakvélemény elkészítésére. Az ezzel kapcsolatos nyilatkozatában a szakértő kitért arra is, hogy az adott ügyben sem ingatlanforgalmi, sem beruházási szakterületeket érintő szakkérdés nem merült fel és a nyilatkozatát kellően meg is indokolta (Gf.IV.30.011/2023/22. számú irat 1-3. oldal).

[42] Mindezekre tekintettel pedig az ítéltábla megállapította, hogy a szakértői bizonyítás lefolytatása során az elsőfokú bíróság olyan, lényeges eljárási szabálysértést nem követett el, ami az ügy érdemére kihatott volna és az elsőfokú eljárás megismétlését indokolta volna.

[43] Az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló, elsődleges fellebbezési kérelme indokaként az alperes a bizonyítékok okszerűtlen értékelésére és ebből adódóan az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás megalapozatlanságára hivatkozott a per tárgyát képező épület 2009. és 2017. évi, valamint a 2018. áprilisi műszaki állapotát illetően. Emellett pedig a fellebbezése ezen részében az alperes érdemben is támadta az elsőfokú bíróság által aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény megállapításait.

[44] E hivatkozások közül a bizonyítékok helytelen mérlegelésével kapcsolatos alperesi érvelést az ítéltábla nem találta alaposnak. Ebben a körben az ítéltábla rámutat arra, hogy a Pp. szabályozási rendszerében az elsőfokú bíróság bizonyítékértékelő munkáját a másodfokú bíróság csak kivételesen – a Pp. 369. §-a (3) bekezdésének *a)* és *b)* pontjaiban nevesített esetekben – bírálhatja felül. Amennyiben pedig a bizonyítékok mérlegelése az elsőfokú ítéletben írtak szerint nem tekinthető okszerűtlennek, vagyis a bizonyítékokból nem volt kizárt az elsőfokú ítéletben írt tényállás megállapítása, úgy a megállapított tényállástól a másodfokú bíróság sem térhet el, illetve csak annyiban, amit az általa fogatosított további bizonyítás megenged (Kúria Pfv.I.20.507/2022/5., Kúria Gfv.VI.30.521/2021/9.).

[45] Ezzel összefüggésben az ítéltábla rámutat arra is, hogy a bizonyítékok értékelése olyan logikai következtetés, amely során a bíróság az akár önmagukban hiányos, vagy egymásnak ellentmondó egyes bizonyítékok együttes értékelésével és mérlegelésével alakítja ki azt a meggyőződését, amely alapján megállapítja a döntése alapjául szolgáló tényállást. Ezért önmagában az a tény, hogy a perben rendelkezésre állnak olyan bizonyítékok is, amelyek nem támasztják alá a megállapított tényállást, még nem teszi szükségszerűen okszerűtlenné a bíróság bizonyítékértékelését.

[46] A jelen ügyben – nem vitásan – rendelkezésre álltak olyan bizonyítékok (tanúvallomások) is, amelyek az elsőfokú ítéletben foglaltaktól eltérő tényállás megállapítását indokolták volna. Azt azonban nem lehetett megállapítani, hogy a rendelkezésre állt bizonyítékok együttes értékelése alapján kizárt lett volna az elsőfokú ítéletben rögzített tényállás megállapítása, aminek következtében az elsőfokú bíróság bizonyítékértékelését nem lehetett okszerűtlennek minősíteni. Ennek hiányában pedig az elsőfokú bíróság által megállapított tényállástól – jogszerűen – az ítéltábla sem térhetett el. Mindemelllett az elsőfokú ítélet felülbírlata során az ítéltáblának figyelemmel kellett lennie arra is, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelését illetően (is) eleget tett az indokolási kötelezettségének és az ítéletében számot adott arról, hogy a rendelkezésre állt bizonyítékok közül melyeket, és milyen indokok alapján fogadott el, vagy mellőzött a tényállás megállapítása során.

[47] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az alperesnek a bizonyítékok okszerűtlen értékelésével kapcsolatos fellebbezési érvelését megalapozatlannak találta.

[48] A szakértői vélemény érdemi megállapításait sérelmező fellebbezési hivatkozások közül a szakértő által alkalmazott módszerrel kapcsolatos alperesi kifogásokat az ítéltábla ugyancsak megalapozatlannak találta. Az alperesnek az állagmegóvási kötelezettsége elmulasztása miatti kártérítési felelőssége fennállását a Kúria részéről hatályában fenntartott közbenső ítéletével az ítéltábla már megállapította. Az alperesnek a jogerős közbenső ítéletben megállapított kártérítési felelőssége pedig azon alapul, hogy a megállapított tényállás szerint az alperes nem tett eleget a 2009. április 1-jén megkötött bérleti szerződésben vállalt folyamatos karbantartási (állagmegóvási) kötelezettségének. A karbantartási (állagmegóvó) munkák elmaradása miatt bekövetkezett kár meghatározásának pedig egyik lehetséges módszere a szakértő által alkalmazott az a módszer, amely a kár összegét a megfelelően karbantartott műszaki állapot helyreállításához szükséges költségeknek a természetes elhasználódás (avulás) mértékével csökkentett részében állapítja meg. Emiatt ennek a szakértői módszernek az alkalmazását az alperes alaptalanul kifogásolta.

[49] Megalapozottnak találta azonban az ítéltábla az alperesnek azt a hivatkozását, hogy az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény aggályos annyiban, hogy abban a szakértő nem jelölte meg, hogy milyen adatok és módszer alapján határozta meg a természetes

elhasználódás (avulás) mértékét. A szakértői véleménynek ez a hiányossága azonban a másodfokú eljárásban orvosolható volt azáltal, hogy az ítéltábla a számára a Pp. 369. §-ának (4) bekezdésében biztosított anyagi pervezetés keretében tájékoztatta a feleket a szakértői véleménnyel kapcsolatos álláspontjáról, ezt követően pedig a felperes indítványára elrendelte a szakértői vélemény kiegészítését. Az SZAKÉRTŐ NEVE igazságügyi szakértő által a másodfokú eljárásban 9., 25. és 33. sorszámokon előterjesztett kiegészítésekkel pedig a szakértői véleményt már az ítéltábla is aggálytalannak találta, azt az ítélezése alapjául elfogadta, az így rendelkezésére állt szakértői vélemény alapján pedig megállapította, hogy az egyes épületszerkezetek várható élettartamát is figyelembe véve a közösségi terekre eső kárérték – takarítási költség nélkül – 19 189 809 forint, az egy szintre eső kárérték pedig – a közösségi terek és a takarítási költség figyelmen kívül hagyása mellett – 4 348 272 forint. Megállapította továbbá, hogy az elsőfokú ítéletben rögzített – és felperes részéről fellebbezéssel nem támadott – tényállás alapján figyelembe vehető 5 szintet, valamint a takarítás – nem avultatott – 4 994 747 forintos költségét alapul véve, a teljes kár összege: 45 925 916 forint.

[50] Nem fogadta el az ítéltábla az alperes hivatkozását arra, hogy a szakértő számítása nem ellenőrizhető, ugyanis a szakértő a másodfokú eljárásban 9. sorszámú előterjesztett kiegészítő szakvéleménye 6. oldalán a Megjegyzés rovatban részletezte annak módszerét. Azt is hangsúlyozta a 33. sorszámú észrevételében, hogy a kiegészítésben szereplő adatok megegyeznek a 2018. május 15-i szakvéleményében feltüntetettekkel, csak az avulás mértéke más. A szakértő magyarázatot adott arra, hogy a közösségi terekre eső törmelék mennyiséget műszaki becslés alapján alapterület arányosítással határozta meg, így e körben választ adott az alperesnek a másodfokú eljárás során előterjesztett észrevételére. Az a körülmény, hogy a szakvéleményt – többek között a másodfokú bíróság anyagi pervezetése miatt – többször kellett kiegészíteni, nem indokolja a szakvélemény mellőzését a bizonyítékok köréből.

[51] Mindezekre tekintettel az ítéltábla a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta és a marasztalás tőke összegét 45 925 916 forintra leszállította és az így megváltozott pernyertességi-pervesztességi arányoknak megfelelően határozott a felek elsőfokú per költségeinek viseléséről.

[52] Az ítéltábla döntése alapján a felperes – az eredeti keresetében megjelölt 135 413 206 forinthez viszonyítva – 34%-ban lett pernyertes. Ezt az arányt alapul véve a felperesnek az általa előlegezett – az elsőfokú ítélet [23] bekezdésében tételesen felsorolt – költségekből összesen 2 437 170 forint járna. Ezzel szemben az alperest az általa az elsőfokú eljárásban felszámított – eltúlzottnak nem tekinthető – 4 572 000 forint ügyvédi munkadíj 66%-a, azaz 3 017 520 forint illetné meg. A két összeg különbsége 580 350 forint, melyet a felperes a Pp. 83. §-ának (2) bekezdése alapján köteles az alperesnek megfizetni.

[53] A másodfokú eljárásban a felperes – az elsőfokú bíróság által megítélt és a fellebbezésben vitatott 85 095 486 forinthez viszonyítottan – 54%-ban lett pernyertes, ezért a felperest az általa felszámított 508 000 forint ügyvédi munkadíjnak és 87 400 forint szakértői költségnek az 54%-a, azaz 321 516 forint illeti meg. Az alperesnek ezzel szemben az általa megfizetett 2 500 000 forint fellebbezési illeték és a felszámított 1 333 500 forint ügyvédi munkadíj 46%-a, azaz összesen: 1 763 410 forint járna. Ebből levonva a felperest megillető 321 516 forintot, az ítéltábla a felperest az alperes javára 1 441 894 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a Pp. 83. §-ának (2) bekezdése alapján.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos s.k. előadó bíró, Cogoiné dr. Boros Ágnes s.k. bíró