



Győri Ítéltábla

Pf.III.20.168/2021/8/I. szám

A Győri Ítéltábla a dr. Weltler Ádám ügyvéd (cím9.) által képviselt Felperes1 (Cím2) felperesnek a Dr. Nagy Péter Ügyvédi Iroda (üi.: dr. Nagy Péter ügyvéd, Cím4) által képviselt Alperes1 (cím1) alperes ellen biztosítási összeg megfizetése iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2021. október 8. napján kelt 14.P.20.423/2020/102. számú ítélete ellen az alperes által 104., a felperes által 107. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyalás alapján – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét – a kamatfizetési kötelezettség érintése nélkül – 93.268.230 (kilencvenhárommillió-kettőszázhatvannyolcezer-kettőszázharminc) forintra felemeli, míg az alperes által a felperes javára megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 4.820.000 (négy millió-nyolcszázhuszezer) forintra leszállítja.

Megállapítja, hogy a peres felek a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított releváns tényállás szerint a belterületi, „kivett telephely” megnevezésű, 2140 m² alapterületű ingatlanon – a továbbiakban ingatlan - kb. 35-40 éve még a helyi cég1 létesített csirkenevelés céljára egy bruttó 650 m² alapterületű (40,3 méter hosszú és 16,15 méter széles) csarnoképületet. Az ingatlan tulajdonjogát 2001. januárjában név1 szerezte meg, aki az akkor még egyterű csarnoképületet 6 egységből álló helyiségcsoporttá alakította át, akként, hogy abban 3 raktárhelyiség, valamint kézi- és gépi asztalosműhely létesült (utóbbi összenyitva az egyik raktárhelyiséggel), valamint egy olyan egység mely wc-t, zuhanyzót és teakonyhát és öltözőt is tartalmazott. Az építésügyi hatóság 2004. augusztusában engedélyezte az épület rendeltetési módjának megváltoztatását és asztalosműhely kialakítását. név2 - mint egyéni vállalkozó - telephelyengedélyt is kapott épületasztalos, ipari termék, konyhabútor és egyéb bútor gyártására. 2008. szeptemberétől két raktárhelyiségre fogyasztási cikk nagykereskedelmi raktár működtetésére adott ki a hatóság engedélyt, melyeket előbb a felperes és édesanyja (név3) érdekeltiségébe tartozó cég2, majd a

cég3 használt. A cég3 név2 engedélyével a raktárhelyiségben irodát és bemutatótermet létesített, így alakult ki – a per tárgyát képező biztosítási szerződéssel nem érintett - 183 m2 alapterületű készáruraktár végleges formája.

[2] név2, valamint a felperes és családtagjai, illetve között már az 1990-es években jó személyes kapcsolat alakult ki. név2 részére a felperes édesanyja (név3) 11.000.000,-Ft összegű kölcsönt nyújtott. 2009. január 9. napján a felperes és név3, mint jogosultak és név2, mint kötelezett között „ingatlan használatára, hasznosítására, bérbeadására, használatának átengedésére” szóló szerződés jött létre. Ebben rögzítették, hogy a jogosultak a Bank1 javára bejegyzett 25.000.000,-Ft, valamint a hivatalla javára bejegyzett 658.200,-Ft jelzálogjog kiegyenlítését követően meg kívánják vásárolni az ingatlant. Ennek megtörténteig név2 feljogosította a jogosultakat az ingatlan használatára, hasznosítására, birtoklási jogok gyakorlására 5 éves időtartamra azzal, hogy eltérő közös nyilatkozat hiányában ezen időtartam hat alkalommal – alkalmanként 5 évvel – meghosszabbodik.

[3] A felperes 2009-től - név2 engedélyével - 2011. közepéig átalakításokat végzett az ingatlanban a korábbi iroda, öltöző funkciójú helyiségcsoport teljes, valamint az ahhoz kapcsolódó kéziműhely és a felperes által korábban létesített közművek részbeni felhasználásával. Házilagos kivitelezésben kialakított egy 190 m2 alapterületű lakást (a továbbiakban nagyobbik lakás), mely öt különböző méretű lakószobát, előteret, kamrát, wc-t, zuhanyzót, konyhát, étkező-nappalit, szerszám tárolót és kondicionáló szoba helyiségeket tartalmazott. A lakásban a felperes saját lakberendezési tárgyait, bútorait helyezte el, de abba nem költözött be, annak használatát átengedte név2nak, akivel együtt költözött a lakásba élettársa és három gyermeke.

[4] név2 2010. január 4-én – fenti kölcsöntartozása beszámításával - az asztalosműhely gépeit és felszereléseit 10.500.000,-Ft vételár mellett a felperes részére értékesítette. 2011. április 29. napján 1.500.000,-Ft ellenében haszonélvezeti jogot alapító szerződés jött létre a felperes, név3 és név2 között az ingatlannak a szerződés mellékletében meghatározott 226 m2 részére, mely teljes egészében felölelte a biztosítással nem érintett részt. Rögzítették, hogy a korábbi, az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás alapján a haszonélvező 6.786.681,-Ft értékű értéknövelő beruházást hajtottak végre az ingatlanon.

[5] A felperes az asztalos műhelyhez tartozó faanyagraktár és a mellette lévő helyiség felhasználásával kialakított egy 126 m2 területű szoba-konyha, kamra, wc, zuhanyzó és folyosó helyiségekből álló, a nagyobbik lakástól független, azzal csak sarokrészen érintkező lakrészt, amelyben csak alkalmanként tartózkodott. A két lakás kialakításával az asztalosműhely területe 128 m2-re csökkent. név2 az asztalosműhelyt egyéni vállalkozói tevékenysége keretében 2010. elejéig használta, majd 2012. július 1. napján név3 bérbeadóval megkötött bérleti szerződés alapján az név2 ügyvezetése alatt álló, gyermeke tagsága mellett működő cég4 használta azt (jelképes) évi 130.000,-Ft bérleti díj ellenében.

[6] A felperes a cég5 biztosítási alkusz közreműködésével 2012. január 24. napján szerződés (a továbbiakban: ALA) megkötésére vonatkozó biztosítási ajánlatot tett az alperesnek 2012. július 14-i kockázatviselési kezdettel a fenti ingatlanra, mint kockázatviselési helyre vonatkozóan. (P.20.903/2016/1/F/7.) Az ajánlat szerint a szerződő fél és a biztosított egyaránt a felperes volt. A biztosító kérdéseire adott válaszaiban a felperes a

főépület építési évét 2009.-ben, használati körét „családi ház”-ban jelölte meg, tulajdoni viszonyaira pedig a „saját” megjelölést használta. Biztosított vagyontárgyként a főépületet 350 m²-ben és 71.050.000,-Ft biztosítási összeggel, míg a főépület vállalkozási célú alapterületét 100 m²-ben 20.300.000,-Ft biztosítási összeggel jelölte meg. A háztartási ingóságok biztosítására – 350 m² alapterület megjelölése mellett – 16.800.000,-Ft biztosítási összeggel került sor, míg a vállalkozás eszközeire (gépek, berendezések, felszerelések) 11.000.000,-Ft biztosítási összeg került meghatározásra. Az ajánlatban nyilatkozott a felperes arról is, hogy a biztosítani kívánt épület tartós lakás céljára szolgáló ingatlan, a kockázatviselés helyén vállalkozás célú tevékenységet folytat és e vállalkozása eszközeit is biztosítja. Az ajánlatnak megfelelő tartalmú kötvényt az alperes 2013. május 13. napján állította ki.

[7] 2015. március 25. napján tűz ütött ki az ingatlanban, melyben a csarnok szerkezete oly mértékben károsodott, hogy újjáépítésre alkalmatlanná vált, megsemmisültek az építményben elhelyezett berendezési, felszerelési tárgyak és munkaeszközök is. A tűzoltósági hatósági eljárás összefoglaló jelentése szerint a tűz keletkezési oka ismeretlen.

[8] Az elsőfokú bíróság 14.P.20.903/2016/83/I. szám alatti rész- és közbenső ítéletével felperes által az ingatlanban bekövetkezett kár helyreállítási költségének megtérítése iránt előterjesztett keresetét elutasította, egyben megállapította, hogy az alperes helytállási kötelezettsége a 2015. március 25. napján az ingatlanban bekövetkezett káresemény következtében a háztartási ingóságok és a vállalkozási eszközök megtérítésére kiterjedően az számla kötvényszámú biztosítási szerződés alapján fennáll. A Győri Ítéltábla a Pf.III.20.122/2018/10/I. szám alatti közbenső ítéletében az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét közbenső ítéletnek tekintette, és azt részben, akként változtatta meg, hogy megállapította, hogy az ingatlanban bekövetkezett káresemény következtében a biztosítási szerződés alapján az ingatlanban a biztosítási szerződésben meghatározott részeire az alperes helytállási kötelezettsége a felperessel szemben fennáll. Egyúttal annyiban pontosította az elsőfokú ítéletet alperes helytállási kötelezettségét megállapító rendelkezését, hogy a háztartási ingóságok és a vállalkozási eszközök megtérítésére kiterjedő biztosítási szerződés alapján az alperes helytállási kötelezettsége a felperessel szemben áll fenn. Határozata indokolása kitért arra, hogy felperes rPtk. 548. §-ában rögzített biztosítási érdekét (a vagyontárgy megóvásában fennálló érdekelttségét) megalapozta az nével az ingatlan hasznosítására, használatára, bérbeadására és használatának átengedésére vonatkozóan létrejött szerződés, illetve a felperes édesanyja és az cég4 bérlő között létrejött bérleti szerződés, így keresetjogi joga fennáll. Utalt a másodfokú ítélet arra is, hogy a felperes megalapozottan hivatkozott arra is, hogy biztosítottnak minősül. A jogerős ítélettel szemben alperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, a Kúria azonban a Pfv.V.21.631/2018/6. szám alatti közbenső ítéletével a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartotta.

[9] Az összecszerűség tárgyában folytatódó eljárás során megállapításra került, hogy a csarnok külső szerkezetét úgy készítették el, hogy a 4 méterenként kialakított pontalapokba acélrácsos vázszerkezetet építettek be és a pontalapok között vízszintesen monolit vasbeton összekötő talpgerendákat helyeztek el. A tetőszerkezet nyeregtetős kialakítású volt, részben hullámpala, részben acél trapézlemez fedésű. A csarnok gerincét acéloszlopok támasztották alá, de annak nem volt sem hossz, sem keresztirányú merevítése. A tetőszelvények fagerendák voltak, betonacél kengyelek közé becsúsztatva. A felperes által kialakított helyiségek között a válaszfalak gipszkartonból készültek, a nyílászárók fa szerkezetűek voltak. A csarnok oldalfala és tetőzete a lakások vonatkozásában hőszigetelt volt. A

csarnoképület újjáépítési költsége 118.000,-Ft/m², míg az abban kialakított lakásokhoz kapcsolódó további újjáépítési költség 76.050,-Ft/m². Erre figyelemmel az újjáépítési költség a nagyobbik lakás esetében 34.203.040,-Ft, a kisebbik lakásnál 24.644.350,-Ft, az asztalosműhelynél 15.100.000,-Ft, együttesen (kerekítéssel) 73.950.000,-Ft. Az újjáépítési költségeken belül a nem károsodott alapozás költsége a teljes csarnok esetében 3.700.000,-Ft, a biztosított részekre vetítve 2.618.420,-Ft. A felperes az épületet 5.826.900,-Ft vállalkozói díj ellenében bontatta el.

[10] A felperes tulajdonát képező - a lakásokban, illetve az asztalosműhelyben elhelyezett ingóságok - a tűzben megsemmisültek. A vállalkozáshoz tartozó ingóságok (a csatolt lista 1-64 tétele) közül a 58.-60. tétel bizonyítatlan maradt, a fennmaradó tételekre eső biztosítási összeg 7.610.000,-Ft. A háztartási ingóság vagyonszoportba tartozó ingóságok (a csatolt lista 65-206 tételei) közül a 201 és 202. tétel megléte bizonyítatlan maradt, a fennmaradó - és nem az épületre eső biztosítási összegben térülő - tételekre eső biztosítási összeg 8.965.500,-Ft, együttesen 16.575.500,-Ft.

II.

[11] A felperes módosított keresetében (96. és 100. sorszám) 127.982.650,-Ft biztosítási összeg (99.300.000,-Ft épületkár, 23.321.500,-Ft ingó kár) és 5.361.150,-Ft bontási költség, valamint annak 2015. április 15. napjától számított törvényes kamata, illetve perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest a rPtk. 536. §-a alapján. 2021. május 25. napján - az időközbeni árváltozásra alapítottn - további 30.500.000,-Ft és annak kamata megfizetésére irányuló keresetkiterjesztéssel élt.

[12] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy az ingatlanban esett kár vonatkozásában - a Ptk. 548. §-a szerinti biztosítási érdek hiányában - nincs a felperesnek keresetességi joga. Az ALA 16.1 pontja szerint a felperes nem is minősül biztosítottnak, mert nem az ingatlan tulajdonosa bérlője, illetve haszonélvezője. Az épületkár vonatkozásában - az ingatlant terhelő jelzálogjog és végrehajtási jog miatt - a saját javára történő teljesítést biztosítottként sem igényelhet. A rPtk. 260. § (3) bekezdése alapján a biztosítási esemény bekövetkezését követően a jelzálogjog már a biztosítási összegre irányuló követelésen áll fenn, így a biztosító a rPtk. 268. § (2) bekezdése alapján csak a jelzálogjogosult javára teljesíthet. Az épületkár és háztartási ingóságok vonatkozásában egyaránt a rPtk. 549. § (1) bek. szerinti túlbiztosítás áll fenn, mert a lakás területe nem 350 m², hanem csak 316 m² volt (szakértő6 véleménye), a különbözeti rész tekintetében a szerződés semmis. Emiatt - az időközbeni indexálásra tekintettel - a lakóépületre eső 78.013.000,-Ft összegű biztosítási összeg is arányosan csökkentendő, helytállási kötelezettségének maximuma csak 70.390.016,-Ft. Az ingatlanban esett kár a keresetben foglaltakkal szemben a szakértő8 - a továbbiakban: szakértő8 - szakvéleménye alapján csak 58.382.000,-Ft. Az épület újjáépítési költségét csökkenti az építmény alapjára eső rész, mert az alap nem károsodott. A módosított kereset szerinti bontási költséget nem vitatta.

[13] Az ingóságokra vonatkozó biztosítási összeg megfizetésére irányuló kereset elutasítását arra alapítottn kérte, hogy a háztartási ingók nem képezték a felperes tulajdonát, mert a felperes nem lakott a kockázatviselési helyen, s életszerűtlen, hogy más részére

rendezett be lakásokat. Ezt támasztja alá egyes ingóságok nagy száma is (pl. hat darab hűtőgép volt). A vállalkozás eszközei pedig nem minősülnek biztosított vagyontárgynak, mert a felperes – a biztosítási ajánlaton tett nyilatkozatával ellentétben – a kockázatviselés helyén vállalkozási tevékenységet nem folytatott, az eszközök használatát másnak engedte át, így azokat nem is biztosíthatta, azok nem minősülnek biztosított vagyontárgyaknak. Vitatta mind a háztartási, mind a vállalkozáshoz tartozó egyes ingóságok meglétét és az azok alapján érvényesített igény összegét is. Eszerint amennyiben a kereset jogalapja fenn is áll - a háztartási ingóságok kapcsán legfeljebb 4.536.439,-Ft, a vállalkozás gépeire-berendezéseire pedig 6.302.171,-Ft fizetési kötelezettség terhelheti. A túlbiztosítás a háztartási ingóságok esetében is érvényesül, mert azok indexált biztosítási összege (18.446.000,-Ft) a lakás alapterülete függvényében került kialakításra, a tényleges alapterületnek megfelelő biztosítási összeg csak 16.643.562,-Ft.

[14] A felperes az ellenkérelem kapcsán arra hivatkozott, hogy nem külön biztosításokat kötött, hanem egy egységes biztosítási jogviszony jött létre, melynek keretében a biztosítás tárgyát képező terület egy lakásból és az asztalosműhelyből állt, területe – az ajánlatában foglaltakkal összhangban - 450 m² volt. (A perben beszerzett szakértői vélemény szerint a két lakrészből álló lakás és az asztalosműhely biztosított területe 444 m² volt, amit a különálló kazánház 6,4 m²-rel növelt.) A háztartási ingóságok biztosítási összege nem a lakás alapterülete alapján került meghatározásra. A jelzálogjog nem akadályozza a saját javára történő marasztalásnak. A biztosítási összeg ugyan a zálogjog tárgyának helyébe lép, s ha a zálogjog megnyílik, úgy a zálogjog jogosultja arra végrehajtást is kérhet, de csak akkor, ha a biztosítási összeg jogosultja a zálogkötelezett. A rPtk. 268. §-a nem alkalmazható a perbeli esetre, mert az a követelésre alapított jelzálogjogra vonatkozik és nem az elpusztult dolog helyébe lépő biztosítási összegre.

III.

[15] A közbenső ítélet jogerőre emelkedését követően azösszegezés tekintetében tovább folyó eljárásban az elsőfokú bíróság P.20.423/2020/79. sorszám alatti végzésével a felperes - időközbeni árváltozásra alapított - további 30.500.000,-Ft és annak kamata megfizetésére irányuló keresetváltoztatását elutasította. Ítéletével kötelezte az alperest a felperes javára 86.965.516,-Ft tőke és annak 2015. április 15. napjától számított törvényes késedelmi kamata, valamint 5.950.000,-Ft perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

[16] Arra hivatkozott, hogy a keresetváltoztatás anyagi és eljárásjogi feltételei nem álltak fenn. A keresetváltoztatással érvényesített igény esetében más volt a ténybeli alap, a kereset tárgya, az érvényesített jog, így az nem is keresetváltoztatásnak minősült. Az eredeti kereset fennmaradt, az csupán további keresettel egészült ki (anyagi jogi feltétel hiánya). Arra az esetre, amennyiben a kártérítési igény előterjesztését mégis keresetváltoztatásnak tekintenénk, úgy a keresetváltoztatás rPp. 146/A. § (1)-(4) bekezdése szerinti eljárásjogi feltételei nem álltak fenn, az elkésett. A keresetváltoztatás alapja szakértő3 szakértő 2019. június 21. napján kelt szakvéleménye volt, amiről a felperes már évekkel keresetváltoztatása előtt tudomást szerzett, az építőipari árak emelkedése pedig köztapasztalati tény. A 2016. október 11. napján előterjesztett alperesi érdemi ellenkérelemhez képest a 2021. május 25. napján benyújtott keresetváltoztatás a Pp.146/A § (1) bekezdése szerinti határidőn túl került előterjesztésre. A határidő túllépése alóli kivételt képező esetek nem álltak fenn, mert a

keresetváltoztatáshoz az alperes nem járult hozzá, s a Pp. 146/A. § (4) bekezdése szerinti tényállás sem teljesült.

[17] Az érdemben elbírált kereset kapcsán rámutatott, hogy a jogerős közbenső ítélet megállapította, hogy az alperes helytállási kötelezettsége fennáll az ingatlanok a biztosítási kötvényben meghatározott részei, a háztartási ingók és a vállalkozási eszközök vonatkozásában. Elbírálta az alperes anyagi jogi kifogását is (perbeli legitimáció hiánya, a szerződés érvénytelensége, nem állt be a teljesítési kötelezettsége). E körben a jogerős közbenső ítéletben foglaltak a rPp. 229. § (1) bekezdése értelmében nem vitathatóak. Emiatt nem lehet alapos az alperes által a közbenső ítélet meghozatalát követően is fenntartott azon védekezés sem, hogy kizárólag a jelzálogjog jogosultja részére teljesíthet.

[18] A fentiek ellenére a felperes javára történő marasztalás feltételei hiánya kapcsán érdemi jogi álláspontját is kifejtette. Álláspontja szerint az rPtk. 260. § (3) bekezdésében biztosított jogosultság (zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg helyreállítás fordítására követelése) a perben nem álló tulajdonost, illetve a zálogjogosultat illeti meg, ezen igény nem lehet tárgya a jelen pernek. A biztosítási összeg kedvezményezettje nem a tulajdonos, hanem a felperes. 2016. szeptember 7-én árverésen értékesítésre került az ingatlan, ezért a Vht. 137. §-a alapján az új tulajdonos tulajdonjogát a jelzálogjog már nem terheli. A rPtk. 268. § (2) bekezdése pedig amiatt sem alkalmazható, mert e rendelkezés csak az rPtk. 267. § (1) bekezdésében meghatározott, jogon vagy követelésen szerződéssel alapított zálogjogra irányadó.

[19] A felperest megillető biztosítási összeg felépítményre eső részének meghatározása kapcsán abból indult ki, hogy a felépítmény alapterületét a szakértő felek által is elfogadott szakvéleménye (P.20.903/2016/68.) nettó 627 m²-ben határozta meg. Ezen belül a nagyobbik lakás 190 m², a kisebbik lakás 126 m², az asztalosműhely 128 m², a nem biztosított raktárterületet 183 m² alapterületű volt. A felperest a felépítmény biztosított részének káridőponti új értéke illeti meg (ÁSZF 20.6.). Ennek alapja a károsodottal azonos minőségű vagyontárgy felépítésének káridőponti - általános forgalmi adóval csökkentett - költsége. Egybevetette a felperes által beszerzett magánszakértői vélemények (szakértő9, szakértő10), illetve a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemények (Dr. szakértő1 Szakértői Iroda Kft., szakértő3 és a szakértő8) releváns tartalmi elemeit, s - a testületi vélemény korrekcióival - szakértő3 véleményét találta a per adataival összhangban állónak és azt fogadta el ítélete alapjaként.

[20] Az egyes szakvéleményekből az alábbiakat emelte ki. szakértő9 magánszakértő az Építésügyi Tájékoztatási Központ (ÉTK) által kiadott 2015. évi Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) alapján (310,97 m² lakásterület és nettó 250.700,-Ft/m² fajlagos költség mellett) a lakásra nettó 77.960.179,- Ft, az asztalosműhelyre (123,34 m² és 173.100,-Ft/m² fajlagos költség mellett) nettó 21.350.154,- Ft, összesen - kerekítéssel - nettó 99.300.000,- Ft újraépítési költséget határozott meg.

[21] A Dr. szakértő1 Szakértői Iroda Kft. a KSH építőipari árindex adatainak felhasználásával a 2018. évi ÉKS fajlagos költségeiből számította vissza a 2015. évi újjáépítési költséget. Az ingatlan területi rezsióradíj címén 5%-os korrekciót alkalmazott. A műhelyre eső költségeket az ÉKS ipartelepi irodaépületi modellje (műszaki tartalma:

vasbeton sávalap, falazott falak, vasbetonfödém, fa tetőszerkezet, cserépfedés) alapján négyzetméterenként nettó 152.189,- Ft-ban (128 m²-re 19.479.936,- Ft-ban) határozta meg. A lakásokra eső helyreállítási költséget négyzetméterenként nettó 247.203,- Ft-ban (316 m²-re vetítve 78.116.148,- Ft-ban) állapította meg.

[22] szakértő³ kirendelt igazságügyi szakértő az ÉKS 5.2. pontja szerinti modell („előregyártott könnyűszerkezetes csarnok hőszigetelés nélküli kivitelben”) alapján az acélváz szerkezet kialakításának nettó 105.000 Ft/m² fajlagos költségéből indult ki, s ezt növelte a lakásfunkció korrigált költségeivel és 5%-os rezsióradíj korrekciót alkalmazott. Az előzővel azonos méretadatok mellett a helyreállítás költségét a lakások esetén nettó 194.750,- Ft/m²-ben (a teljes lakóterületre 61.541.000,- Ft-ban), míg a műhely helyreállítási költségét nettó 133.000,-Ft/m²-ben (17.024.000,- Ft), a teljes biztosított felépítményrész vonatkozásában 78.565.000,- Ft-ban határozta meg.

[23] szakértő¹⁰ magánszakértői véleménye a 2015. évi ÉKS I/13. táblázata 5.1. modellből („téglafal szerkezetű, hőszigetelt raktárépület”; 126.000,-Ft/m²) indult ki. A csarnok fajlagos helyreállítási költségét csökkentette az aljzatkészítés és a nyílászárók (az acélablakok és a biztonsági ajtók) alapterületre vetített költségével. Az ekként redukált költséget növelte a lakásfunkció ÉKS szerinti fajlagos %-os költségeivel (központi fűtés; víz- és csatornázás, épületvillamosság), valamint további 1,14-szeres szorzót alkalmazott, amit azzal indokolt, hogy a csarnok területi elhelyezkedése miatt 5%-os negatív rezsióradíj korrekció indokolt, míg a beépített anyagok minőségére és az épület felszereltségére tekintettel 1,2-szeres szorzó. A fentiek alapján a lakások helyreállítási költségét nettó 252.257,-Ft/m²-ban (összesen 79.713.212,- Ft-ban), a műhely helyreállítási költségét nettó 151.000,- Ft/m²-ben (összesen 19.328.000,- Ft-ban), a teljes biztosított felépítményrészre 99.041.212,-Ft-ban határozta meg.

[24] Az ellentmondások feloldása érdekében kirendelt szakértői testület (szakértő⁸) véleménye elvetette mind a Dr. szakértő¹ Szakértői Iroda Kft., mind a szakértő¹⁰ által alkalmazott modellt. Az előbbi egy eltérő műszaki tartalmú („ipartelepi irodaépületre” irányadó) ÉKS fajlagos helyreállítási költséget vett alapul, ráadásul az ÉKS által a társasházi lakásokra meghatározott 2018. évi fajlagos költségből a KSH építőipari árindex adataiból visszaszámolással meghatározott 2015 évi költségmeghatározása is téves volt. Az utóbbi pedig hibásan indult ki az ugyancsak eltérő műszaki tartalmú ÉKS 5.1. alatti épülettípus fajlagos újraépítési költségeiből és indokolatlanul alkalmazott minőségi szorzót. A fentiekkel szemben – további korrekciókkal – a szakértő³ szakértő által alkalmazott módszert tartotta helyesnek, az 5%-os rezsióradíj korrekció alkalmazása nélkül. Az ÉKS által az 5.2. alatti épülettípusra („hőszigetelés nélküli kivitelben készült könnyűszerkezetes csarnokra) megadott fajlagos költségből indult ki (105.000,-Ft/m²), amit növelt a belső válaszfalak (2.000,-Ft/m²), a fűtés (5.000 Ft/m²) és az épületvillamosság (6.000,-Ft/m²) újjáépítési költségével. Ezek alapján a műhely újjáépítési költsége 15.100.000,-Ft (128x 118.000,-Ft/m²). A lakás kialakításának (burkolatok, nyílászárók, felületképzések, központi fűtés, víz és csatornázás, épületvillamosság) fajlagos nettó költsége 60.650,- Ft/m², a teljes lakásrész helyreállítási költsége 178.650 Ft/m² fajlagos helyreállítási költség mellett (a kondiszobát 50%-os mértékben számítva) - 54.500.000,- Ft. Megállapította, hogy a tűz nem károsította a terepszint alatti alapozást, az arra eső helyreállítási költség 2.618.420,- Ft.

[25] Az elsőfokú bíróság elfogadta a szakértő⁸ azon álláspontját, hogy nem indokolt területi rezsióradij csökkentés (0,95) alkalmazása, s azt is, hogy a testületi vélemény szerinti 118.000,- Ft/m² költségben már benne van a csarnok hőszigetelési költsége és - részben - a belső falak kialakításának költsége. A 60.650,-Ft lakásfunkció fajlagos újraépítési költséget csak annyiban korrigálta, hogy az új nyílászárók beépítése miatt az ÉKS fajlagos költség 50%-a helyett - a tárgyaláson módosított szakértői nyilatkozat (szakértő¹¹) alapján - 75%-ot vett figyelembe, s emiatt 5.400,- Ft/m² összeggel megemelte 66.050,- Ft/m²-re a fajlagos költséget. (A lakásokra irányadó 180.000,-Ft/m² fajlagos költség nyílászárókra eső 12%-a 21.600,-Ft volt, a korrekció ennek 25%-a, azaz 5.400,-Ft). Mivel a testületi szakvélemény nem tartalmazta a belső falszerkezetek hőszigetelési költségét, a 66.050,- Ft/m² fajlagos költséget a szakértő³ igazságügyi szakértő által kalkulált további 10.000,- Ft/m² fajlagos belső szigetelési költséggel 76.050,- Ft/m²-re növelte. (P.20.903/2016/167. sz. 15. oldal, illetve P. 20.423/2020/18. sz. 6. oldal) Elfogadta a testületi vélemény álláspontját, hogy a nagyobbik lakáshoz tartozó kondiszoba helyreállítási költsége alacsonyabb. A 64 m²-es alapterület és a funkció miatt a lakásfunkció fajlagos helyreállítási költsége 50%-a alkalmazása indokolt. E helyiségre eleve kisebb költségű szakipari munka esik, kevesebb a nyílászáró, a helyiségnek szinte valamennyi fala megvolt korábban.

[26] Ennek megfelelően (a testületi vélemény szerinti méretezéséhez igazodva) a kisebb lakás helyreállítási költségét 24.644.350,- Ft-ban (127 m² x 194.050,-Ft/m²), a nagyobbik lakását 34.203.040,- Ft-ban (188,8 m² x 180.000,-Ft/m² fajlagos ár = 22.278.400,-Ft, amit növel - a kondiszobára eső 50%-os csökkentés miatt - 156,8 m²-re vetített fajlagos 76.050,- Ft/m² lakás kialakítási költség, összesen 11.924.640,-Ft), míg a műhely helyreállítási költségét 15.100.000,- Ft-ban (128 m² x 118.000,-Ft/m²) határozta meg. A biztosított felépítményrész helyreállítási költsége összesen – kerekítve – 73.950.000,-Ft. A testületi vélemény megállapítását fogadta el arra vonatkozóan is, hogy az alaptesti beton minőségét a tűz nem károsította. Az erre eső 2.618.420,-Ft alapozási költséget levonásba helyezte az újjáépítési költségéből, így a biztosított felépítményrész helyreállítási költsége 71.331.580,- Ft.

[27] Mellőzte a testületi vélemény által a használatbavételi engedély hiánya miatt alkalmazott 50%-os korrekciót. Arra hivatkozott, hogy az alperes az ÁSZF-ben más biztosító társaságokkal szemben - nem írta elő a biztosítási díj kifizetésének feltételeként a használatbavételi engedély beszerzését. Nem látott alapot a szakértő¹⁰ szakértő által a lakás minősége, felszereltsége alapján alkalmazott minőségi (luxus) szorzószám alkalmazására sem.

[28] Az ítélete alapjaként elfogadott szakvélemények megállapításaival szemben nem fogadta el a felperes - téves szakmai ténymegállapításokra és a visszaellenőrizhetőség hiányára alapított - aggályait. Álláspontja szerint az általa elfogadott szakvélemények a bizonyítás anyagával összhangban álló megállapításokat tartalmaztak, a szakértők megállapításaik forrását, a szakértői mérlegelés szempontjait is feltüntették, s annak nincs jelentősége, hogy nem támasztották alá teljes mértékben a felperes keresetét, és az általa irányadónak tekintett magánszakértői vélemények megállapításait. A testületi vélemény nem az épület szerkezeti kialakításának és merevítési rendszerének korábban eljárt szakértők általi vizsgálatát hiányolta, csupán annak eddig hiányzó ismertetését pótolta. Ezen információk sem voltak elegendőek tételes helyreállítási költség megállapításához. A felperesi állítással szemben a testületi vélemény a per adatai (fényképfelvételek) alapján állapította meg a tűzálló festés hiányát, illetve azt, hogy a csarnoknak nem volt keresztirányú merevítése, s a felperes

által hosszirányú merevítésnek gondolt szerkezet csak a tetőszelemenek vékonyfalú gerendázata. A tűzálló festésre utaló porosodás nem volt a fényképfelvételeken tapasztalható, csupán a hagyományos festésre jellemző leveles leválás, így a szakértői megállapítás - a felperesi érveléssel szemben - nem volt a peranyaggal ellentétes. A tűzgátló festést igazoló bizonyíték nem merült fel, önmagában a működési engedély annak létét nem bizonyítja, csak arra utal, hogy ez is a működés feltétele lehetett. A testület a felperes észrevétele alapján figyelembe vette azt is, hogy a csarnoknak volt beton lábazata és korrigálta azon korábbi megállapítását, hogy ahol hullámpala volt a tetőfedés ott az oldalfal külső burkolata is az volt, ugyanakkor a vélemény összecszerűsége vonatkozó megállapításán nem kívánt módosítani.

[29] Mint szükségtelent elutasította a szakértő⁸ szakvéleményének újabb kiegészítésére irányuló felperesi indítványt. Annak első eleme - a nyílászárókra eső fajlagos költség - ugyan 75 %-ra módosult, de ez a szakvélemény korábbi adatai alapján számítható tétel volt. A másik eleme - a villamossági költségek - kapcsán pedig a testületi vélemény már 2021. márciusában ismertté vált a felperes előtt, akkor nem hivatkozott arra, hogy további adatokat tudna szolgáltatni, s újabb indítványában is elismerte azt, hogy pontos adatokat és költségeket nem tud megjelölni.

[30] Nem fogadta el a felperes arra vonatkozó érvelését, hogy amiatt nem lehet szó túlbiztosításról az ingatlanok esetében, mert egységes biztosítási szerződés jött létre. Az ingatlanrészek ugyanis külön - eltérő mérettel és összeggel - voltak biztosítva. A felperes által hivatkozott területi összevonásnak nincs semmi alapja, s a kazánhelyiség még része sem volt a lakásnak. Álláspontja szerint a túlbiztosítás ténye miatt az alapozási költséggel csökkentett épületkárból (71.331.580 forint) csak az indexált 78.013.000 Ft biztosítási összeg túlbiztosítással csökkentett része, 70.390.016 Ft volt figyelembe vehető, emiatt a 71.331.580 Ft épületkár és az 5.361.150 Ft bontási költség is csak 70.390.016 erejéig térülhet.

[31] Az ingóságok tulajdonjoga kapcsán rámutatott, hogy tanúk vallomása (név², tanú⁵, név³) igazolta, hogy a lakrészek kialakítása után a felperes oda ingóságokat szállított, így önmagában az alperes életszerűtlenségre történő hivatkozása alapján nem lehet a tulajdonjog hiányára következtetni. A vállalkozáshoz tartozó ingóságok kapcsán a felperes tulajdonjogát a 2010. január 4-én kelt adásvételi szerződés (P.20.903/2016/12/F/1.), az ezt követően vásárolt ingóságokét pedig az név¹-név² család tanúként meghallgatott tagjainak vallomása igazolta. Nem fogadta el az alperes érvelését, hogy a vállalkozás eszközei - a felperes által folytatott vállalkozási tevékenység hiányában - nem biztosított vagyontárgyak. Kiemelte, hogy bár a felperes valótlan adatot közölt amikor ajánlatában akként nyilatkozott, hogy a kockázatviselés helyén vállalkozási célú tevékenységet folytat, ez azonban - a jogerős közbenső ítéletben foglaltakhoz hasonlóan - nem hatott közre a biztosítási esemény bekövetkeztében (rPtk. 540. § (3) bekezdés). A felperes eszközeivel ténylegesen az cég⁴ végzett vállalkozási típusú gazdasági tevékenységet, ami nem különbözik attól a helyzettől, amikor a biztosított a kockázatviselés helyszínén maga használja a vállalkozás folytatásához is alkalmas vagyontárgyait. Emiatt a vállalkozási ingók is biztosítottaknak minősülnek, legfeljebb nem alkalmazható ezekre - a biztosítottra nézve kedvezőbb - a könyviteli szempontú leírással kapcsolatos avultatás.

[32] A vállalkozás ingóságai közül az 58-60. sorszám alatti tételek meglétét nem találta bizonyítottnak. mivel azok az adásvételi szerződésben nem szerepeltek (a felperes előadása szerint ezeket utóbb vásárolta), s azok a fényképfelvételek alapján sem voltak

beazonosíthatóak. Abból indult ki, hogy a nem vitásan meglévő és nem vitatott értékű tételek (a lista 13, 17, 20, 21, 23, 27, 33, 35, 45, 46, 47, 56 sz.) együttes értéke 204.000 forint. Csak az érték volt vitatott a 2-12, 17, 21,23, 29-33 az 50, 52-53, 55-57, 61-64. szám alatti vállalkozási ingók esetén. A megléte és értéke kapcsán is vitatott tételekből a káresemény előtti és utáni fotók (P.20.903/2016/109. és P.20.903/2016/125. sz.) egybevetésével a következő ingóságok meglétét fogadta el: 1, 14-16, 18-19, 22, 24, 27-28, 34-43, 44-49, 51, 54. A fentiekből a 2010. január 4. napján létrejött adásvételi szerződés is igazolja egyes tételek (1, 14-16, 18-20, 22, 24, 27-28, 34-43, 44-47, 48-49, 54. sz.) meglétét, míg másokét tanúvallomás (tanú2, tanú3) támasztotta alá.

[33] A háztartási ingóságok (65-206) közül nem tekintette bizonyítottnak a 150, 201 és 202. szám alatti ingók meglétét. A felperes módosított keresete alapján - az épület berendezés és felszerelési tárgyak között (azaz újjáépítés fajlagos költségében) vette figyelembe a 83, 89, 99, 118, 121, 129-130, 132, 137, 139, 143, 152, 161, 167, 181, 188, 192-193, 196-198, 204-206. sz. tételeket. Az alperes elfogadta a 61-81, 100-111, 113-117, 120-148, 151-152, 154-155, 160-162, 164-169, 172, 177-180, 182, 184-186, 189. sz. tételek meglétét. Tanúvallomások és fényképfelvételek alapján meglévőnek és a tűzkárban megsemmisültnek tekintette a 82-83, 99, 111, 118-119, 149, 156, 158-159, 163, 170-176, 183, 187, 190-191, 200. sz. tételeket. A 163. sorszám alatti tételből (846 db söröskorsó) a káresemény előtti és káresemény utáni azonosításra alkalmas fotó hiányában, név2 tanúvallomása alapján – mérlegeléssel - 100 korszót tekintett meglévőnek. Az érték terén nem vitatott tételeket (68, 69-71, 74-75, 77, 80-81, 84-85, 87-88, 90, 92, 94, 101, 104, 109, 110, 111-113, 116-117, 126-127, 134, 138, 142, 146, 150-151, 162,164-166, 168, 179-180, 182, 184-186, 187, 191, 194, 199.) az alperesi elismerésnek megfelelően (Pp. 163. § (2) bek.), míg ezt meghaladó körben az ÁSZF 20.6.; 20.11, 20.11.1 pontjából kiindulva a perben beszerezett, s a rPp. 182. § (3) bekezdése szerinti hiányosságoktól mentesnek tekintett ingó szakértői vélemény alapján állapította meg a vállalkozási típusú ingóságok esetében 7.610.000 forintban, míg a háztartási ingóságok esetében 8.965.500 forintban.

[34] Rámutatott, hogy tényleges felperesi vállalkozási tevékenység és számviteli típusú értékleírás alkalmazása hiányában nem kerülhetett sor a vállalkozási ingóságokra vonatkozó speciális avulási szabály alkalmazására. Ezen vagyonszoporra is – a háztartási ingókhoz hasonlóan – azt a szabályt alkalmazta, hogy akkor minősül avultnak, ha a káresemény idején - az eredetivel megegyező alkatrész elem hazai kereskedelmi hiánya, vagy technológiai váltás miatt - javítással már gazdaságosan nem állítható helyre.

[35] Nem fogadta el a felperes azon érvelését, hogy - miután csak később kívánta vállalkozását hivatalosan a felperes beindítani - valamennyi eszközre az új érték releváns. Rámutatott, hogy a felperes előadása szerint is már eleve vegyes volt a vállalkozási ingók összetétele, azok egy részét - a 2010.01.04.-én kelt adásvételi szerződés szerint – használtan vásárolta. tanú3 tanúvallomása alapján megállapította, hogy az ingóságok megfelelően működtek. Az ingók értéke meghatározása kapcsán annak volt jelentősége, hogy milyen adatok álltak a szakértő rendelkezésére. A felperesi ingólista számos esetben pontos márkát és típusmegjelölést sem tartalmazott. A csak részlegesen rendelkezésre álló adatokra figyelemmel nem kifogásolható „vélelmezett ár” képzése. Alaptalannak minősítette a felperes azon kifogását, hogy a szakértői vélemény hiányos, nem tartalmazza a számítási módot, azon részeredményeket, mely alapján megállapítási ellenőrizhetőek lennének. Rámutatott, hogy az ingó szakértés vonatkozásában nincs módszertani útmutató. A szabadpiaci kereskedelmi árak között nagy a különbség. Alapvető jelentőségűek az

összehasonlító adatok. Ezek forrása a perbeli esetben részben a szakértő korábbi tevékenysége, részben az általa megjelölt kereskedelmi egységektől beszerzett adatállomány volt, melynek felhasználása nem kifogásolható. Álláspontja szerint az ingószakértői vélemény újabb ingó szakértő kirendelését megalapozó hiányosságban nem szenvedett.

[36] A háztartási ingóságok túlbiztosításával kapcsolatosan elfogadta az alperes azon érvelését, hogy a felek biztosítandó lakás területe alapján határozták meg ezen vagyonszoport biztosítási összegét. Ennek azonban amiatt nem volt jelentősége, mert az indexált 18.446.000 forint biztosítási összegből a túlbiztosítás hiányában figyelembe vehető részt (16.461.300 forint) az e vagyonszoportra eső marasztalási összeg (8.965.000 forint) nem érte el. A perköltségről - a felperes költségeként 9.294.199,- forintot és 64%-os felperesi pernyertességet figyelembe véve - a rPp. 81. § (2) bekezdése alkalmazásával határozott.

IV.

[37] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását – a marasztalási összeg módosított keresetnek, illetve a 2021. május 21. napján előterjesztett keresetkiterjesztésének megfelelő felemelését –, másodlagosan a 30.500.000 forint összegű keresetkiterjesztés vonatkozásában az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését, harmadsorban a marasztalási összeg bontási költséggel (5.361.150 forint) történő felemelését kérte. Kérte az alperest terhelő elsőfokú perköltség megváltozott pernyertességi aránynak megfelelő felemelését is.

[38] Álláspontja szerint jogszabálysértően utasította el az elsőfokú bíróság a 2021. május 21-i beadványban előterjesztett keresetváltoztatást, mert az megfelelt a rPp. 146. §-ában és a rPp. 146/A. § (4) bekezdésében foglaltaknak. A keresetváltoztatás gyűjtőfogalmába beletartozik a kereset tárgyi kiterjesztése is. Nem terhelte igényérvényesítési késedelem, a kártérítési igény alapjául szolgáló tényekre korábban önhibáján kívül nem tudott hivatkozni. A költségek - időmúlás miatti - módosulása a kereset benyújtása után, akkor merült fel, amikor szakértő3 szakértő szakvéleménye elkészült (2019. július 21.), de ekkor még a jogerős közbenső ítélet kúriai felülvizsgálata zajlott. A költségek emelkedését a 2015. és 2021. évi ÉKS vonatkozó oldalainak csatolásával igazolta, az építőipari árszint növekedése meghaladta a jegybanki alapkamatot, s ugyanezt irányadónak az ingóságokra is.

[39] Két okból is tévesen mellőzte az elsőfokú bíróság az alperes 5 %-os bontási költségben marasztalását. Egyrészt az ALA 20.20. pontja kimondja, hogy a biztosítási összeg 5 %-ában maximált bontási költség a biztosítási összegben felül kerül kifizetésre, így e tételre a túlbiztosítás következményei nem vonatkoznak. Ugyanakkor a bontási költség a - túlbiztosítás miatt csökkentett - marasztalási maximumba is belefért volna. A marasztalási összegből a családi házra csak 56.231.580 forint esik, ami a bontási költséggel együtt sem haladja meg – a túlbiztosítás miatt - az elsőfokú bíróság által a lakásrészre kalkulált 70.390.016 forintot. Másrészt amiatt is téves az elsőfokú bíróság döntése, mert az alperes e tételt nem vitatta, így az elsőfokú bíróság megsértette a kereseti kérelemhez- ellenkérelemhez kötöttség elvét.

[40] A felépítmény újjáépítési költségének meghatározása kapcsán az elsőfokú bíróság ítélete a jogerős közbenső ítéletet sérti. A Győri Ítéltábla Pf.III.20.122/2018/10/I. számú

jogerős közbenső ítélete 7. oldala 2. bekezdés 7. sora rámutatott arra, hogy a lakhatás célját szolgáló helyiségek a lakással szembeni műszaki követelményeket kielégítették. A műszaki követelmények fogalmkörébe pedig beletartozik minden olyan materiális tényező, amely a lakásfunkció kifogástalan betöltéséhez szükséges. Az építési engedély, a hőtechnikai előírások hiánya vagy amiatt, mert a kivitelezés házilag volt az elsőfokú ítélet alapjául elfogadott szakértői vélemények alapján sem lettek volna korrigálhatóak - a jogerős közbenső ítéletre tekintettel - a 2015. évi ÉKS értékek.

[41] Az újjáépítési költség meghatározása körében az elsőfokú ítélet megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság a döntését a perben rendelkezésre álló öt szakértői véleményből a szakmailag hibás, szubjektív becslésekkel és arányosításokkal élő, hiányos tartalmú két szakvéleményre (nagyobb részt a szakértő8, kisebb részben szakértő3 szakvéleményére) alapította és nem a másik három, aggálytalan és lényegében azonos eredményre jutó szakvéleményre. Emiatt kérte, hogy az ítéltábla a rendelkezésre álló összes szakértői vélemény alapján határozza meg az ingatlan 2015. évi újjáépítési költségét. Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet alapjaként elfogadott szakértői vélemények nem felelnek meg „Az igazságügyi szakértőkkel kapcsolatos szabályozás és feladatok, lehetséges eszközök az eljárás gyorsítása érdekében” c. tanulmányban – a továbbiakban tanulmány - foglaltaknak. A vizsgálati módszer ismertetése hiányos, a megállapítások feltételezéseken alapulnak, nem követhetőek, ellenőrizhetőek.

[42] szakértő3 a csarnok újjáépítési költségének meghatározásánál ugyan használta a 2015. évi ÉKS-t, de abból tévesen az 5.2. alatti modellt (105.000 forint/m²) vette alapul. Ez amiatt téves, mert a perbeli csarnok tényleges méretei az azonos anyagú és kialakítású 5.3. pont alatti modellnek feleltek meg (130.000 forint/m²). A modellek egybevetéséből következően a szélesebb csarnokszerkezet felépítése a költségesebb, a téves modellválasztásából eredő különbség a felperes terhére 10.545.000 forint. Emellett a lakás kialakításának munkanemeinél saját belátása szerinti arányosításokat, csökkentéseket végzett.

[43] A szakértő8 ugyancsak saját belátása szerinti szubjektív módon tovább csökkentette a lakáskialakítás fajlagos költsége és kondicionáló szoba fél területtel történő figyelembevétele kapcsán a 2015. évi ÉKS és szakértő3 szakvéleménye szerinti munkanem értékeket. Emellett a szakértő8 érvelésével szemben az ÉKS 5.2. és 5.3. pontja nem különböztet a festsáv osztottsága alapján.

[44] Az elfogadott szakértői vélemények téves megállapításokat tartalmaztak a csarnoképület acélváz szerkezete és annak merevítései és tűzálló festése, a lábazat megléte, az ingatlan falazata és tetőszerkezete felépítése (szigeteltsége), a külső nyílászárók, a villamosság és az informatikai eszközök kiépítettsége, s az ingatlan beton alapozása kapcsán. Az elsőfokú bíróság és a testület figyelmen kívül hagyta a P.20.903/2016/66. számú irat 3. oldalán található rétegrend - alperes által sem vitatott - azon adatait, amit a mellőzött szakértők figyelembe vettek. Sérelmezte, hogy a testület annak ellenére sem módosította értékmegállapítását, hogy végül elismerték, hogy kizárólag új nyílászárók kerültek beépítésre, így nincs arra magyarázat, hogy a szakértői testület és véleménye alapján az elsőfokú bíróság az új nyílászárókat miért csak 75 %-os mértékben, s nem teljes ÉKS áron vette figyelembe. Fotókkal igazolta az épület hosszanti irányú és a két végén lévő keresztirányú merevítéseit, amit a testület előbb a tetőszelemen rögzítéséhez használt vékonyfalú acélgerendának minősített, majd a tetőszelemen fából készült gerendájának, végül az álmennyezetet tartó

acélgerendának. Igazolt a tűzálló festés léte is. Ha az acélszerkezet csupán normál festést kapott volna, nem maradhatott volna épp és a tűzkár után láthatóan leolvadt volna a festék az acélvázzról. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben az asztalosüzem működési engedélye nem csak feltételezi, de igazolja is annak működését, melyre engedélyt csak a szerkezet tűzgátló festése esetén kaphatott. A beton lábazat hiányát előbb olyan értékcsökkentő tényezőként kezelte a szakértői testület, amit a hőszigetelés kompenzál, majd előbb az ingatlan egy része, majd egésze vonatkozásában elismerte, hogy volt betonlábazat, az értékre vonatkozó megállapításait mégsem korrigálta. A testület arra is tévesen hivatkozott, hogy ahol a tetőfedés hullámpala volt, ott az oldalfal külső burkolata is az volt. A testületi szakértői vélemény az épület tetőszerkezetének felén található hullámpala árát tévesen - és semmilyen adattal vagy szakmai árazással alá nem támasztva - minősítette a Lindab trapézlemezhez képest olcsóbb fedőanyagának. szakértő10 szakértői véleménye a Lindab lemez és az üveggyapot (és nem közetgyapot) szigetelés árát ÉKS-ben megjelölt értéken tartalmazta, azt túlzottnak nem tekinthető összegben szerepeltette.

[45] A fűtés kialakítási és a villamos költség 50 %-kal való csökkentése nem volt indokolt, a víz és csatornázás fajlagos árának 70 %-ra csökkentése mögött nem áll matematikai levezetés. Ez olyan helyzetet teremtett, mintha a felperes az ÉKS által alapul vett átlagos műszaki tartalomhoz képest a legolcsóbb, vagy fele mennyiségű anyagot építette volna be. A biztosított ingatlanrész rendelkezett belső internet hálózattal, belső távbeszélő egységgel. A kondicionáló szoba nem számítható féláron, ez csak erkélyek és balkonok esetében szokásos. Az újra előállítási költség nem áll összefüggésben e szoba funkciójával és azzal, hogy a felperes birtokba lépése előtt milyen falak voltak már meg, hiszen az anyag és szakmunkák költsége nem funkcióhoz kötött, az mindig négyzetméter alapú, s az ÉKS szerint egységes. Megismételte korábbi érvelését a 2015. évi ÉKS luxus szorzó indokolt alkalmazása kapcsán.

[46] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem utasíthatta volna el az új ingószakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát, mivel szakértő4 ingószakértő szakvéleménye nem volt megalapozott, szakmai megállapításai nem voltak visszaellenőrizhetőek, nem feleltek meg a már említett tanulmány elveinek. Nem tudni, hogy mi volt a „vélelmezett értékek” megállapításának alapja, mert a szakértő nem csatolta korábbi szakvéleményeit, illetve nem nevezte meg forrásait (az általa megkérdezett magánszemélyeket), s hiteles forrásból származó és ellenőrizhető szakmai dokumentációt sem csatolt.

V.

[47] Az alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, másodsorban a marasztalási összeg – kamatfizetési kötelezettség érintése nélkül – 19.820.495 forinttal 67.145.021 forintra történő leszállítását és a felperes első- és másodfokú perkölségben történő marasztalását kérte.

[48] Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság – téves jogi álláspontja folytán – nem hívta fel a felperest arra, hogy a keresetét a jelzálogjogra figyelemmel (harmadik személy javára szóló marasztalás iránt) terjessze elő. Az ennek megfelelő keresetmódosításra és annak elbírálására pedig nincs lehetőség kizárólag a másodfokú eljárásban. Az elsőfokú bíróság a jelzálogjogra

alapított anyagi jogi kifogását tévesen utasította el elsődlegesen arra hivatkozással, hogy a közbenső ítélet jogerőre emelkedésére figyelemmel már nem vitatható a felperes keresetösségi joga. Kifogásával nem a felperes keresetösségi jogát vitatta, csupán arra hivatkozott, hogy a felperes a jelzálogjog jogosult hozzájárulása nélkül - saját javára - nem kérhet marasztalást. Ezen kifogását pedig a jogerős közbenső ítélet nem bírálta el. Az elsőfokú bíróság másodlagos indokolása is téves. A Vht. 137. §-ának nincs jelentősége, mert a jelzálogjog a biztosítási esemény bekövetkezésekor fennállt a biztosított ingatlanon, az pedig súlytalan, hogy az árverési vevő tulajdonjogát az már nem terheli. Jelen pernek valóban nem tárgya a jelzálogjogosult és a felperes közötti igény elbírálása, azonban az rPtk. 267. § (1) bekezdése alkalmazásához ez nem is feltétel. Annak sincs jelentősége, hogy nem az ingatlan tulajdonosa, hanem a felperes volt a biztosítási szerződés kedvezményezettje. A jogszabály a perbeli követelés (a biztosítási összeg) kötelezettjét a zálogjogosult javára kötelezi. A biztosítási összeg a zálogtárgy helyébe lépett (rPtk. 260. § (3) bekezdés), a zálogjogosult tarthat igényt a biztosító szolgáltatására, s e követelésre - mint a biztosítóval szemben fennálló követelésre – irányadóak az rPtk. 267-268. §-ában foglaltak.

[49] A felépítményben keletkezett kárra eső marasztalási összeg az ÁSZF 20.6. pontja alapján amiatt szállítandó le 12.210.495 forinttal, mert ez felel meg a károsodottal azonos „minőségű” vagyontárgy káridőponti felépítésének átlagos nettó költségének. A szigetelés dupla értékelése 2.838.000 forint, az építési engedély hiánya 9.372.495 forint leszállítást indokol. A szakértő8 szakértői véleménye a belső falak hőszigetelési költségét a 105.000 Ft/m² fajlagos költségben már értékelte (100. sz. jkv. 3. o. 1. bek.), így az elsőfokú ítélet ezt a tételt (10.000 forint/m²) duplán vette figyelembe. Emiatt a lakás funkcióhoz kapcsolódó újjáépítési költség az elsőfokú ítélet szerinti 76.050 Ft/m² helyett csak 66.050 forint/m²-ben fogadható el, a többlet 283,8 m² után 2.838.000 forint. A szakértő8 szakvéleménye 30. oldalán tett megállapítás értelmében a lakások belső kialakításának többletköltsége - használatbavételi engedély hiányában – ehhez képest is csak 50 %-os mértékben számolhatóak el. A jogerős közbenső ítélet - az alperesi állásponttal ellentétben - nem ezt a kérdést bírálta el, csupán akként foglalt állást, hogy egy használatbavételi engedéllyel nem rendelkező ingatlan is biztosítható. Az engedély hiánya azonban ugyanúgy befolyásolja a károsodott vagyontárgy káridőponti új értékét - az ALA szerinti „minőségét” - mint a műszaki paraméterek. A nagyobbik lakásnál 156,8 m², a kisebbik lakásnál 127 m², összesen 283,8 m² vehető figyelembe, az így kieső fajlagos költség 9.372.495 forint.

[50] Fenntartotta azon érvelését, hogy az ún. VOV záradék révén biztosított vállalkozási célú ingóságok a perbeli esetben nem biztosított vagyontárgyak. A biztosított a kockázatviselési helyen vállalkozást nem működtetett, az ezzel ellentétes valótlan nyilatkozatot az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben nem a rPtk. 540. § (3) bekezdése keretein belül értékelendő, hiszen nem elhallgatott, vagy be nem jelentett, hanem valótlan nyilatkozatról van szó. A biztosító kiterjesztett kockázatviselése nem terjed ki az olyan ingóságokat ért biztosítási eseményekre, amelyekkel vállalkozási tevékenységet nem folytatnak, illetve azokkal nem a biztosított végez vállalkozási tevékenységet, vagy azt nem a kockázatviselés helyén folytatja. A vállalkozási célú tevékenység hiányában az ÁSZF 20.11. pontja szerinti avultatási szabályok sem értelmezhetőek. Az így kieső marasztalási összeg 7.610.000,-Ft.

[51] Álláspontja szerint az rPp. 81. § (2) bekezdése nem alkalmazható a perben, mert annak tárgya nem kártérítés és a marasztalás jelentősebb részben nem a bíróság mérlegelésén

alapult. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a pernyertességhez igazodó, a felperest terhelő perköltséget nem állapította meg javára.

VI.

[52] Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéltábla, hogy az elsőfokú ítéletet a rPp. 253.§ (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintettel bírálta felül. A felperes fellebbezését kisebb részben találta alaposnak, míg az alperes fellebbezése a per fő tárgya tekintetében nem bizonyult alaposnak, ugyanakkor a perköltségre vonatkozó rendelkezés tekintetében alapos volt.

[53] Az elsőfokú bíróság a jogvitát a döntés érdemére kiható eljárási szabálysértés nélkül bírálta el. A keresetkiterjesztés elutasítása – a későbbiekben kifejtettek szerint - törvényes volt, így az azzal érintett igény vonatkozásában nincs helye az eljárás lefolytatásának. Az alperesi fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróságot a rPp alapján olyan kötelezettség nem terhelte, hogy harmadik személy (a jelzálog jogosultja) kezeihez történő teljesítést célzó keresetmódosításra hívja fel a felperest. A másodfokú felülbírálathoz szükséges peradatok rendelkezésre álltak, további bizonyításra nem volt szükség, így az elsőfokú ítélet (akár részbeni) hatályon kívül helyezésére sem látott lehetőséget az ítéltábla.

[54] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A túlbiztosítással kapcsolatos helyes jogi álláspontjából fakadóan a felépítmény helyreállítási költsége egy kisebb része (a 71.331.580,-Ft és 70.390.016,-Ft különbözete: 941.564,-Ft) és a bontási költség (5.361.150,-Ft) kapcsán a marasztalás feltételeinek hiányával kapcsolatos téves következtetése kivételével érdemi döntése – nagyjából indokaira kiterjedően – helytálló volt, így az ítéltábla a két említett tételt meghaladóan az elsőfokú ítélet megváltoztatására nem látott lehetőséget. Az elsőfokú ítélet jogi indokolását egyrészt a megváltoztatással érintett rendelkezések kapcsán, másrészt a fellebbezések indokolta körben az alábbiakkal egészíti ki és az alábbiak szerint helyesbíti.

VII.

[55] A P.20.423/2020/74. és 76. sorszám alatt előterjesztett keresetváltoztatást az elsőfokú bíróság érdemben nem vizsgálta, azt P.20.423/2020/79. sz. végzésével elutasította. Emiatt a keresetkiterjesztés - elsődleges fellebbezési kérelemnek megfelelő - érdemi másodfokú elbírálására eleve nem kerülhetett volna sor. Az ítéltábla a keresetkiterjesztés kapcsán – az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés hiányában - a másodlagos felperesi fellebbezési kérelmet sem találta alaposnak. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a keresetváltoztatás jogszabályi feltételei nem álltak fenn, jogi indokolását az ítéltábla csupán annyiban pontosítja, hogy miután a felperes eredeti kereseti kérelmét fenntartotta, s azt csupán további kérelemmel egészítette ki, az a kereset tárgyi kiterjesztésének minősült, ami a keresetváltoztatás egyik formája. A felperes az alperes teljesítési késedelmére alapítottan az - időközben megnövekedett felépítmény újraépítési és ingópótlási költség miatti - áremelkedés megtérítésére kérte kötelezni az alperest. Ez az igény a rPp. 146. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, mert az eredeti keresettel összefüggő jogviszonyból ered. Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a keresetváltoztatás másik eljárásjogi

feltétele nem teljesült, mert igényét a felperes elkésztetten terjesztette elő. Az ítéltábla egyetért az alperesi fellebbezési ellenkérelem azon érvelésével, mely szerint a rPp. 146/A. § (1) bekezdése szerinti, a kereset megváltoztatására nyitva álló 30 napos határidő - a rPp. 2. § (1) bekezdése, 146/A. § (1) és (4) bekezdése együttes értelmezésével - a rPp. 146/A. § (4) bekezdése szerinti esetben is irányadó.

[56] A teljesség kedvéért mutat rá az ítéltábla arra, hogy a rPp. 130. § (1) bekezdés f) pontja első fordulatóban foglaltakra tekintettel a keresetkiterjesztés érdemi elbírálására a keresetváltoztatás eljárásjogi feltételei fennállta esetén sem kerülhetett volna sor. Az ingatlan helyreállítási és az ingó pótlási költség ugyanis mindkét irányban változhat az idő múlásával, és a felperes kártérítési igénye – egyéb feltételek fennállta esetén is - csak akkor perfektuálódik, ha a helyreállításra vagy a pótlásra az alperes teljesítését megelőzően sor kerül, ennek hiányában pedig az alperesi teljesítés időpontjában. Mindkét esetben annak függvényében keletkezhethet csak a felperesnek a késedelmes teljesítésre alapítottan igénye, ha a költségnövekmény meghaladja az addig felmerült késedelmi kamatot.

VIII.

[57] A közbenső ítélet jogerőre emelkedését követően is fenntartotta az alperes azon érvelését, hogy a vállalkozás ingóságai nem voltak biztosított vagyontárgyak, illetve azt, hogy a jelzálogjogra tekintettel, a zálogjogosult hozzájárulása hiányában a felperes - a zálogjog erejéig – csak harmadik személy kezeihez történő teljesítést kérhet.

[58] Az érdemben elbíráható kereset vonatkozásában alapvető jelentősége volt annak, hogy a Győri Ítéltábla Pf.III.20.122/2018/10/I. sorszám alatti közbenső ítéletében foglaltakra tekintettel melyek azok a tételek a kereset és melyek azok a kifogások az ellenkérelem vonatkozásában, melyek további vizsgálatát a közbenső ítélethez kapcsolódó anyagi jogerő (rPp.229.§ (1) bek.) kizárja, figyelemmel arra is, hogy a közbenső ítélettel szemben követelmény, hogy valamennyi anyagi jogi kifogás elbírálására kiterjedjen.

[59] Az elsőfokú bíróság közbenső ítélete ellen előterjesztett fellebbezésében (P.20.903/2016/86.) az alperes a fenti korábbi (a vállalkozás ingóságainak biztosított volta hiányával kapcsolatos, illetve a zálogjogi) kifogásaira alapítottan már nem, csak a biztosítási érdek, a biztosított minőség hiányára és a szerződés érvénytelenségére hivatkozással terjesztett elő fellebbezést. Ugyanakkor az alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú rész- és közbenső ítélet akként történő pontosítását, hogy az alperes helytállási kötelezettsége nem általában, hanem a felperessel szemben áll fenn. A jogerős közbenső meg is állapította, hogy az alperes helytállási kötelezettsége - valamennyi vagyongsoport tekintetében - a felperessel szemben áll fenn.

[60] Emiatt - a rPp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel – az összecszerűség tekintetében tovább folytatódó elsőfokú és jelen másodfokú eljárásban már nem volt vizsgálható az, hogy a vállalkozás ingóságai biztosított vagyontárgynak minősülnek-e, hiszen a jogerős közbenső ítélet már e vagyongsoportra kiterjedően is megállapította az alperes helytállási kötelezettségét, s az sem, hogy a felperes kérhet-e saját javára marasztalást, hiszen kimondásra került, hogy az alperes a felperessel szemben köteles helytállni. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést, amikor az alperest a

vállalkozás ingóságaira is kiterjedően, illetve a teljes marasztalási összeg vonatkozásában a felperes javára marasztalta.

[61] A marasztalás indokolása vonatkozásában azonban az elsőfokú ítélet indokolása helyesbítésre szorul. A jelzálogjog fennállta - az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben - nem a keresetösségi jog körében értékelendő. Az alperes jelzálogjogra vonatkozó hivatkozása eredetileg is kettős tartalmú volt (P.20.903/2016/6.). Az alperes a kereset elutasítását egyrészt valóban az aktív perbeli legitimáció (a Ptk. 548. §-a szerinti biztosítási érdek és a biztosított minőség) hiányára hivatkozással kérte, de emellett – a keresetösségi jog hiányától függetlenül - hivatkozott arra is, hogy amennyiben a felperes biztosítási érdeke és biztosított minősége fenn is áll, a zálogjogi korlátokra figyelemmel a zálogjog erejéig csak a zálogjogosult kezeihez történő teljesítést kérhet. Az utóbbi érvelés nem a keresetösségi jog körébe tartozó. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felperes javára marasztalta az alperest. Mivel ilyen tartalmú megszorítást a közbenső ítélet nem tartalmazott, így helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a közbenső ítélethez kapcsolódó anyagi jogerő hatással ellentétes lenne, ha az alperes utóbb megkérdőjelezhetné azt, hogy helytállási kötelezettsége a felperessel vagy a jelzálogjogosulttal szemben áll fenn. A közbenső ítélet szükségképpen felölelte annak az alperesi kifogásnak az elbírálását is, hogy kérhet-e a felperes a saját kezeihez történő teljesítést. Erre tekintettel a rPtk. jelzálogjogi rendelkezéseinek értelmezésére vonatkozó érvelést – mint szükségtelent – az ítéltábla mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásából (61. és 62. pont alattiak).

[62] Az anyagi jogerő körében tévesen hivatkozott arra felperes, hogy a rPp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a jogerős közbenső ítélet 7. oldalának (2) bekezdése harmadik mondata szerinti megállapítás („a felperes által kialakított, lakhatás célját szolgáló helyiségek két lakásnak felelnek meg, ugyanakkor a lakással szembeni műszaki követelményeket kielégítik”) folytán a használatbavételi engedély hiánya, illetve a lakásrészek műszaki kialakításának valamely hiányossága a felperest megillető biztosítási összeg mértékének meghatározása kapcsán utóbb már nem vizsgálható. A Győri Ítéltábla közbenső ítéletben kizárólag az alperes rPtk. 210. § (1) és (4) bekezdése alapján előterjesztett érvénytelenségi kifogása körében és csak azt vizsgálta, hogy a felperes ajánlatában „családi házként” megjelölt építményrész minősíthető-e lakhatás céljára szolgáló helyiségcsoportnak, s emiatt a felperes nyilatkozata ellentétes volt-e a valósággal. Az ennek tárgyában született döntés nem ölelte fel az újjáépítési költség műszaki tartalmát, vagy az ingatlan használatba vételi engedély hiánya miatti jogi jellegét.

IX.

[63] A felépítményre eső biztosítási összeg meghatározása során abból kell kiindulni, hogy az ALA 20.6. pontja szerint az alperes a károsodott vagyontárgy káridőponti új értékének megtérítésére vállalt kötelezettséget, kivéve azt az esetet, ha a vagyontárgy javítással helyreállítható, vagy, ha az ÁSZF 20.11. pontja szerinti avult érték térítendő. A káridőponti új érték megállapításának alapja a károsodottal azonos minőségű vagyontárgy káridőponti felépítésének általános forgalmi adóval csökkentett átlagos költsége. A perbeli felépítmény (így annak biztosított része is) a tűzben teljesen megsemmisült, emiatt kizárólag a megsemmisült felépítménnyel azonos méret és minőség mellett történő káridőponti átlagos újjáépítési költség megtérítése jöhetett szóba.

[64] Ennek meghatározása során - a biztosítási esemény bekövetkezte időpontjában fennálló ár- és értékviszonyok alapul vételével - csak az a költség térítendő, mely a károsodott felépítmény felépítése idején ténylegesen felhasznált anyagok és alkalmazott eljárások, műszaki jellemzők szerinti helyreállításához szükséges. Ha a biztosítási esemény bekövetkeztekor irányadó építésügyi előírások az eredetileg felhasználnál értékesebb anyag vagy korszerűbb technológia alkalmazását teszik szükségessé, e többletköltség megfizetésére a biztosító – összhangban az ALA 20.13. pontjában foglaltakkal - nem kötelezhető, mert a felek nem az ennek megfelelő vagyontárgyra kötöttek biztosítási szerződés, a biztosító az építési szabályozás változásának kockázatát nem vállalta, megtérítése esetén a biztosított alap nélkül gazdagodna. (Fővárosi Ítéltábla Pf.6.20.426/2011/4.; Fővárosi Ítéltábla Pf.6.20.285/2010/4.)

[65] A konkrét eset további specialitása az volt, hogy egy eredetileg baromfitartásra létesült, utóbb asztalosműhely céljára kialakított, majd - építési és használatbavételi engedély nélkül – részben lakássá is átalakított olyan felépítmény semmisült meg, melynek tüzeset előtti állapota már csak részben volt feltárható. Az alperes érvelésével szemben a felépítmény korábbi használati és az átalakításhoz kapcsolódó jogi jellegének (az engedélyek hiányának) önmagában sincs kihatása az újraépítési költségre, de e specialitás a felek jogviszonyának tartalmára is figyelemmel sem volt értékelhető. Amennyiben ugyanis az általános szerződési feltételek szerint biztosítás köthető a használatba vételi engedéllyel nem rendelkező ingatlanra (és a perbeli ALA nem tartalmaz e tekintetben kizárást) akkor a használatbavételi engedély hiánya a kizárólag a műszaki paraméterek által meghatározott káridőpontri újjáépítési költség meghatározása szempontjából súlytalan. Emiatt a perbeli esetben csak az alkalmazott építési technológia, illetve a felhasznált anyagok jellemzői tekinthetők releváns körülménynek a biztosítási összeg alapját képező újraépítési költség meghatározása szempontjából, s a jogi jelleg kizárólag a forgalmi érték szempontjából bír jelentőséggel. A biztosítási összeg (az újjáépítési költség) - a túlbiztosítás tilalma alóli kivételként - meg is haladhatja a forgalmi értéket.

[66] Mind a rPp. 164. § (1) bekezdése, mind az ÁSZF 20.4. pontja alapján a felperest terhelte az újjáépítési, illetve pótlási költség mértékének bizonyítása, így a bizonyítási nehézségek (a tűz miatt megsemmisült épület korlátozottan volt vizsgálható; építési dokumentáció hiányában a korábbi állapottal kapcsolatos információk az egyéb tüzesetekhez képest is hiányosak voltak) terhét is a felperes viseli. Abban valamennyi szakértő egyetértett, hogy a felépítmény tüzeset előtti műszaki tartalmának pontosabb ismerete hiányában tételes újjáépítési költségvetés elkészítésére nem volt mód, így az újjáépítési költség csak becsülhető, amihez szükséges az ÉKS segédlet adatainak felhasználása. szakértő3 véleménye rámutatott arra is, hogy önmagában a káreseménykori ÉKS segédlet fajlagos építési költség adatai alapján a perbeli építmény újjáépítési költsége - korrekciók nélkül - nem határozható meg, s a segédlet nem alkalmazható akként sem, hogy annak táblázataiból kiválasztott valamely árat konkrét megvalósítási vagy újjáépítési költségként kezelünk.

[67] A kizárólag a bizonyítási nehézségek miatt alkalmazott ÉKS valamelyik elméleti modelljére alapított számítás – a rendelkezésre álló adatok szerinti korrekciók nélkül - torz eredményre vezethet. A ténylegeshez legközelebb álló épülettípusra (modellre) meghatározott fajlagos ár az újraépítési költség meghatározásának legfeljebb kiinduló pontja lehet, de az a felépítmény tényleges, illetve alappal vélelmezhető műszaki adottságaira figyelemmel korrigálandó. A konkrét esetben a korrekciót még inkább indokoltá tette az, hogy az ÉKS egy szokványos (hagyományos beosztású és méretű) lakásra és nem a megsemmisült épület

átlagostól eltérő méretezésére modellezett (P.20.423/2020/100. sz. jkv 2. o. testületi vélemény kiegészítés). Emellett a lakórész építési költségekben is jelentkező azon sajátosság is értékelendő volt, hogy a teljes területből a fő lakásfunkciójú helyiségekhez képest (szoba, konyha, fürdőszoba, étkező) aránytalanul nagy - a kisebbik lakásnál 69 %-os, míg a nagyobbik lakásnál 51 %-os – rész esett a kiegészítő helyiségekre.

[68] A mellőzött szakvélemények a szerkezet tekintetében a károsodott felépítménytől a műszaki tartalmában lényegesen eltérő ÉKS modelleket fogadtak el kiindulópontnak, s ahhoz korrekciók nélkül kapcsolták az ÉKS által a lakásokra meghatározott munkanemek fajlagos költségeit, holott az ÉKS által a lakásokra megállapított műszaki tartalom önmagában is lényegesen eltért a ténylegesen megsemmisült lakóépületrészek műszaki tartalmától. Emiatt a szakértői vélemények megállapításainak figyelembevételét az elsőfokú bíróság alappal mellőzte. A fentiek szerint indokolt korrekciók csak az elsőfokú ítélet alapjaként megjelölt szakvéleményekben jelentek meg. A perbelihez legközelebb álló (5.2) ÉKS csarnok modell és a lakáskialakítás ÉKS modellje, illetve a modellek és a perbeli felépítmény között fennálló eltérések indokoltá tették az ÉKS fajlagos költségeinek – az elsőfokú ítélet alapjaként elfogadott szakértői vélemények szerinti – a felépítmény tényleges szerkezeti és anyagjellemzőinek megfelelő korrekcióját, s ehhez egyedül szakértő3 és a szakértői testület szakvéleménye nyújtott elfogadható becslést. A mellőzött szakértői vélemények szerinti számítás alapulvétele - a tényleges műszaki állapothoz képest - alap nélküli előnyhöz juttatta volna a felperest.

[69] A fellebbezésben foglaltakkal szemben az elsőfokú ítélet alapjaként elfogadott szakértői vélemények kellő részletességgel kitértek az alkalmazott vizsgálati módszerre, számszaki levezetésük – az ÉKS áraitól való eltérés kapcsán – követhető, az a szakmai gyakorlaton alapult és a per adataival is összhangban álló volt. Megállapításaik nem szubjektív becslésen, öncélú következtetéseken, hanem a fényképfelvételek által igazolt tényleges állapoton, és az erre alapított számításokon, illetve szakértői becsléseken alapultak.

[70] Az ítélezés alapjául elfogadott két szakértői vélemény helyesen indult ki azon alaphelyzetből, hogy egy hőszigetelés nélküli csarnoképület került előbb asztalosműhellyé és raktárrá, majd részben lakássá átalakításra. Emiatt helyesen vették alapul az ÉKS 5.2. pontja szerinti (előregyártott könnyűszerkezetes csarnok – bútorraktár céllal – hőszigetelés nélküli kivitelben 13.1 x 60 méter névleges mérettel) épületmodellt. A testületi vélemény szerint minden alapot nélkülözött a fellebbezés azon hivatkozása, hogy az 5.2. és 5.3. alatti – a méreteken kívül egyéb paraméterében azonos – raktár modellek fajlagos négyzetméter ára közötti különbség (105.000/m²-130.000/m²) oka csak a csarnokok fesztáv eltérése lehet, s emiatt szükségképpen a szélesebb modell magasabb fajlagos építési költsége vetítendő a perbeli felépítményre is. A felperes által figyelembe venni kért 5.3. modell a valóságoshoz jobban közelítő alapterülete (15 m x 42,5 m) ellenére sem volt alkalmazható, mert a közel azonos térjellemzőkkel szemben annak volt prioritása, hogy a megsemmisült (de középen alátámasztott) építmény 2x8 méteres fesztávú szerkezettel bírt, s az osztott fesztávolság folytán megépítéséhez kevesebb szerelvény volt szükséges („1/4 annyi igénybevételre eső kb. háromszor könnyebb szelvény”), továbbá a csökkent anyagmennyiség miatt az alapzati és a felépítéséhez szükséges anyagszükséglet is kisebb volt. A testületi vélemény szerint a ténylegesen megsemmisült épülethez képest még az általuk alapul vett 5.2. alatti modell is többletet jelentett, nemhogy az 5.3-as (drágább) modell alkalmazása. (P.20.423/2020/60. sz. 4 és 5. o.; 100. sz. jkv. 6. és 7. o.)

[71] szakértő1 kiindulási pontja amiatt volt téves, mert műszaki paramétereiben a csarnok nem volt az ÉKS szerinti ipartelepi irodaépületnek megfeleltethető. A lakrész vonatkozásában pedig – az eltérő műszaki tartalmat most nem is értékelve – amiatt hibás a szakértő számítása, mert a társasházi lakásokra megadott 2018. évi fajlagos költségből a KSH építőipari termelői árindex szerinti visszaszámolás téves fajlagos költséghez vezetett. A 2015. és 2018. évi ÉKS fajlagos költségei között a különbség ugyanis a szakértő által alapul vett 117,98%-ot lényegesen meghaladta. (P.20.423/2020/60. sz. testületi vélemény 18. o.)

[72] A szakértő10 szakértő kiindulási pontja amiatt volt téves, mert műszaki paramétereiben a károsodott épület nem az ÉKS I/13. táblázat 5.1 alatti (126.000,-Ft/m² fajlagos költségű, téglafal szerkezetű, hőszigetelt raktárépület) irodaépületnek volt megfeleltethető. Az általa alapul vett modellnek más az alapozása, falazata, tetőhéjazata, mint a károsodott épületnek. Emellett - ahogy szakértő3 szakértő arra rámutatott - e szakértő módszertana abban is téves volt, hogy az ÉKS fajlagos m² költségeit – a tényleges műszaki tartalomra vonatkozó adatok ismeretének hiányában – konkrét tételes mennyiségek szerint számított aljzatkészítési és a nyílászáró költséggel csökkentette, majd az így kapott értéket – bár azt már hiányosan - a károsodottól jelentősen eltérő műszaki tartalmú, a lakóházakra kimunkált (180.000,-Ft/m²) munkanem szerinti fajlagos költséggel növelte.

[73] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a testületi vélemény megállapításaival szemben a felperes által előterjesztett kifogások nagyobb részt megalapozatlanok voltak. Helyesen fogadta el a felperes által csatolt fotókkal szemben a testületi vélemény azon megállapítását, hogy a csarnok nem rendelkezett sem hossz, sem keresztirányú merevítésekkel. A testületi szakértői vélemény kiegészítése egyértelműen megállapította, hogy a felperes által hosszirányú merevítésnek gondolt szerkezet a tetőszelemenек vékonyfalú gerendáit ábrázolja, ami merevítésként nem vehető figyelembe (P.20.423/2020/83.) és a felperes által hivatkozott képek keresztirányú merevítést sem ábrázolnak. Mindenben osztja az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolását a tűzgátló festés hiányával kapcsolatosan is. Azt megismételni nem kívánja, csupán azzal egészíti ki, hogy a festés tűzgátló jellegét igazoló fotó, vagy bizonylat hiánya mellett a szakértő azt is figyelembe vette, hogy a csarnokszerkezet magas fokú deformálódása is arra utal, hogy nem tűzgátló festést alkalmaztak (P.20.423/2020/100. számú jegyzőkönyv 6. o. 4. bek.). A fellebbezésben foglaltakkal szemben helyes az a jogi álláspont is, hogy a működési engedély létéből nem vonható le következtetés a tűzgátló festés alkalmazására.

[74] A betonlábazat meglétét - a felperes észrevétele alapján - a szakértői testület utóbb elfogadta. Önmagában erre tekintettel azonban a szakértő nem kívánta a fajlagos értékekre vonatkozó megállapításait módosítani (P.20.423/2020/100. jkv. 2. o. 6. bek.), s összességében is utalt arra, hogy akár az általa figyelembe vettél nagyobb mértékű (negatív) korrekcióra is alapot adó körülmények is fennállnak az ismeretlen anyagfelhasználás és a perben sem vitatott házilagos kivitelezés ténye miatt (P.20.423/2020/100. jkv. 3. o. utolsó előtti bekezdés).

[75] A lakások fajlagos újraépítési költségénél a testület az ÉKS által a lakásokra irányadó fajlagos négyzetméter költségként meghatározottat (180.000 forint/m²) megfelelően indokolt korrekciókkal csökkentette és azt az elsőfokú bíróság is helyesen fogadta el ítélete alapjául aggálytalan szakértői megállapításként. (60. sz. szakértői vélemény 28. o.) Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy valamennyi külső nyílászáró újra lett cserélve. A

testületi szakértő ehhez kapcsolódóan az ÉKS fajlagos költség 75 %-ára vonatkozó értékmegállapítást tett. A tárgyaláson a felperes nem tett észrevételt e megállapításra, sőt - azt elfogadva – kérte a 75%-nak megfelelő érték kimunkálását, amit az elsőfokú bíróság – mivel az a per adatai alapján is számítható volt – helyesen tekintette szükségtelennek. Ugyan külön nem indokolta a szakértő, hogy miért nem az ÉKS érték 100 %-ban határozta meg e költséget, de a per adatai alátámasztották azt, mert az is feltárássra került a szakértői bizonyítás során, hogy a lakássá átalakított épületrész kevesebb nyílászárót tartalmazott az átlagosnál. A nagyobbik lakás vonatkozásában az étkező és a nappali egyáltalán nem tartalmazott nyílászárót (nem volt természetes megvilágítása), míg a kondi helyiségben az átlagosnál kevesebb nyílászárót kellett elhelyezni (P. 20.903/2016/167.; P.20.423/2020/100. 4. oldal 8. bekezdés).

[76] Azt, hogy az ingatlan alapozása nem károsodott a testületi szakértői vélemény mellett dr. szakértő1 Szakértői Iroda Kft. szakvéleménye is megállapította, így a biztosított felépítményrészre eső alapozási költséget az elsőfokú bíróság helyesen helyezte levonásba. (P.20.903/2016/138. sz. szakértői vélemény kiegészítés, P.20.423/2020/83. sz. testületi szakértői vélemény kiegészítés 8. o.)

[77] Megfelelő magyarázatot adott a testületi szakértői vélemény arra is, hogy miért tartott - szakértő3 szakvéleményéhez képest is - további korrekciót indokoltnak a burkolatok, a központi fűtés, a víz és csatornázás, illetve villamosság kialakításának költsége kapcsán. A lakás költségeihez tartozó (többszörös költségű) burkolati rétegrend (kavics ágyazat, aljzatbeton, talajpára elleni szigetelés és hőszigetelés, újabb betonréteg, aljzatkiegyenlítés) a perbeli lakrész esetében hiányzott. (83. sz. kiegészítés 7. o.; 100. sz. jkv.5.o. (4) bek.) A műhely kapcsán kialakított meglévő – s már értékelt - közmű alapszerkezetekre kötöttek rá a lakások kialakításakor (60. sz. vélemény). A csarnokhoz vezető elektromos rendszer maga nem károsodott (83. sz. alatti kiegészítés). Az ÉKS 1.4.1. pontjában foglaltakat (kétmosdós-fürdőkádas kialakítás, különálló WC-zuhany helyiség, bidé) nem tartalmazta lakásonként az ingatlan vizesblokkja. (18. sz. vélemény 7.-8.o.) A kazán külső elhelyezését volt, s a két lakrészt közösen szolgált ki. (18. sz. vélemény 5.o.) Emellett nem volt igazolt a villámvédelmi berendezés megléte és a felperes nem szolgáltatott értékelhető adatokat a belső számítógépes hálózat, a telefonrendszer, illetve a tűzvédelmi és vagyonvédelmi rendszer kiépítettsége kapcsán, emiatt a szakértői bizonyítás továbbfejlesztésére irányuló indítvány elutasításának az elsőfokú ítéletben megjelölt indokai is helytállóak (elsőfokú ítélet 138. pont). A felperesnek legkésőbb a testületi vélemény előterjesztésétől annak második kiegészítéséig lehetősége lett volna értékelhető adatok szolgáltatni, ezzel nem élt, kellő részletezettségű adatokkal pedig sem az elsőfokú eljárás végén előterjesztett nyilatkozata, sem fellebbezése tartalma szerint nem rendelkezett.

[78] A 64 m2 alapterületű kondicionáló szoba kialakításának 50 %-os mértékben történő figyelembevétele kapcsán is osztja az ítéltábla az elsőfokú ítélet testületi szakvéleményen alapuló indokait. A nagy méretű helyiség újjáépítése az átlagos méretű szobákhoz képest okszerűen alacsonyabb kialakítási költséggel jár. A nem szokványos méretekhez eleve eltérő költség kapcsolódik (P.20.423/2020/100. sz. jkv. 2. o.), emellett igazoltan kevesebb nyílászáró került elhelyezésre, illetve e helyiség szinte valamennyi fala kialakításra került a műhely kialakítása során, így annak költsége már ott értékelt. (100. sz. jkv. 4. o. utolsó előtti bekezdés)

[79] Azt a megállapítást az elsőfokú eljárás során még a felperes sem vitatta, hogy a csarnok tetőzetének felén lévő hullámpala fedés olcsóbb, mint a másik felén alkalmazott Lindab trapézlemez. A hullámpala fedés és a tűzi horgonyzott acélszerkezet közötti eltérést a testületi szakértői vélemény - a csarnoknál nem költségelt - hőszigetelés többletköltségét kompenzáló sajátosságként értékelte, amikor az ÉKS szerinti 105.000 forint/m² csarnoképítési költséget elfogadta (100. sz. jkv. 3. o. 2. bek.). Az alperes fellebbezési érvelésével szemben egyértelmű, hogy a testületi szakértői vélemény kizárólag a két lakáshoz köthető csarnok oldalfal és a tetőzet vonatkozásában vette a fenti fajlagos költségben kompenzálnak a hőszigetelés költségét. (60. sz. vélemény 27. o. utolsó bekezdés; 100. sz. jkv. 3. o. 2. bek.). Mivel a per adatai alapján helyesen tekintette az elsőfokú bíróság a belső falszerkezeteket hőszigeteltnek, így alappal számította fel annak – a szakértő3 igazságügyi szakértő véleménye szerinti - 10.000 forint/m² költségét. A belső hőszigetelés költségét a testületi szakértői vélemény nem tartalmazta, így az alperes fellebbezésében foglaltakkal szemben nem ugyanazon munkanem költsége került kétszer értékelésre.

[80] A felperes által megjelölt körülmények sem szakértő3 szakvéleménye, sem a testületi szakvélemény alapján nem alapoztak meg az átlagtól eltérő (luxus) szorzó alkalmazását. Megjegyzi az ítéltábla, hogy illet az eljárás öt szakértő közül illet egyedül szakértő10 szakértő vett figyelembe. Ugyanakkor a károsodott lakrészben többletigényt nyújtó kialakítás nem volt, s a felhasznált anyagok minősége sem adott erre alapot, s azt a lakásokra nem, inkább csak ipari szerkezetekre jellemző kényszermegoldások (ferde szerkezetek, ferde síkú mennyezet és dobozott keresztváz) jellemezték. (szakértő3 szakvélemény kiegészítése, P.20.423/2020/18.).

[81] Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a túlbiztosítást a marasztalási összeget csökkentő tényezőként és jogsértően mellőzte az alperes által elismert bontási költség megtérítését is. A tekintetben helytálló volt ugyan az elsőfokú bíróság jogi álláspontja, hogy a lakóépületre eső indexált biztosítási összeg (78.013.000 forint) a rPtk. 549. § (2) bekezdése szerinti érvénytelenségi ok miatt a tényleges (316 m²) és a kötvényben szereplő alapterület (350 m²) arányában volt csak figyelembe vehető, de ez nem befolyásolja a marasztalási összeget. A helyreállítási költség (71.331.580 forint) tartalmazta a műhely helyreállítási költségét is, annak a csak a lakóépületre eső része nem haladta meg a túlbiztosítás miatt területarányosan csökkentett biztosítási összeget, így túlbiztosítás ténye a lakrész (mint biztosított felépítményrész) újraépítési költségein alapuló biztosítási összegre nem hatott ki.

[82] Az általános szerződési feltételek 20.20. pontja értelmében az alperes a biztosítási összegben felül vállalta a bontási költség megtérítését. Erre figyelemmel a nem vitatott 5.361.150 forint is megilleti a felperest a 71.331.580 forintban összesített épületkárt meghaladóan. Megjegyzi az ítéltábla, hogy önmagában emiatt az elsőfokú ítélet nem sértette a rPp.215.§-ban foglaltakat, mert az alperes az elsőfokú eljárás során a kereset elutasítását kérte, a másodfokú eljárásban nyilatkozott úgy, hogy a harmadlagos fellebbezési kérelem teljesítését nem ellenzi.

[83] A rPp. 229. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a jogerős közbenső ítélet után folytatódó eljárásban az már nem volt vitatható, hogy a vállalkozás ingóságai is biztosított vagyontárgynak minősülnek, e vagyoncsoportra már a jogerős közbenső ítélet megállapította az alperes helytállási kötelezettségét.

[84] Az ítéltábla nem osztotta az ingó szakértői véleménnyel kapcsolatban a felperes által támasztott aggályokat. A szakértő a rendelkezésre álló adatokra, illetve az időmúlásra tekintettel véleményét – a szakértői feladat jellegéhez kapcsolódó valószínűség szintjéhez képest - értelemszerűen többnyire csak becslésként tudta megfogalmazni. Ez önmagában azonban nem jelenti a szakvélemény megalapozatlanságát, s nem ad alapot új szakértő kirendelésére. (BH.2012.19.) Ahogyan a szakértő⁷ részéről eljáró szakértő⁴ igazságügyi ingó szakértő is rámutatott a forgalmi érték szakértő általi meghatározása nem egzakt tudomány, módszertana nem kidolgozott. Az értékmeghatározás során alapul vett információk forrását – a jogszabályok biztosított keretek között - a szakértő megjelölte. A már nem beszerezhető vagyontárgyaknál a „vélelmezett érték” (hasonló használt ingók piaci értéke) alkalmazása nem kifogásolható. A vélemény a per adataival sem volt ellentétes. Emiatt helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság a felperes újabb ingószakértő véleményének beszerzésére irányuló bizonyítási indítványát. Új adatok hiányában egy másik szakértő bevonásától sem lenne pontosabb eredmény várható, s a Pp. 182. § (3) bekezdése szerinti feltételek hiányában a bíróság más szakértőt nem rendelhetett ki. (BH. 2017.314.)

XI.

[85] Az alperest terhelő marasztalási összeg a fentiek alapján az alábbiak szerint alakul. Az újraépítési költség 71.331.580 forint (73.950.000 forint – 2.618.420 forint alapozási költség). 5.361.150 forint a bontási költség. 8.965.500 forint a háztartási ingóságokra, 7.610.000 forint vállalkozási ingóságokra eső összeg. Mindez együttesen 93.268.230 forint.

[86] Alaposnak találta az ítéltábla az alperes által az elsőfokú eljárásban a terhére megállapított perköltség kapcsán előterjesztett fellebbezést, ugyanis a rPp. 81. § (2) bekezdése alkalmazására alapot adó feltétel nem valósult meg. A per tárgya alapján ugyan formálisan alkalmazható lenne e szabály (a per tárgya biztosítási összeg megfizetése volt, melynek hátterében a biztosítottat ért kár áll), ugyanakkor nem olyan igény, melynél a marasztalás mértékének meghatározása bírói mérlegelést igényelt volna, a perbeli esetben csupán szakértői becslésre volt szükség. Erre figyelemmel a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján határozandó meg a feleket terhelő elsőfokú perköltség. A fellebbezés alapján kisebb részben módosult a pervesztességi- pernyertességi arány. A felperes pernyertessége – kerekítéssel - 69 %-os, az alperesé - szintén kerekítéssel - 31%-os mértékű. (42.382.670,-Ft:135.650.900,-Ft) A felperes elsőfokú perköltsége 9.294.199 forint volt, ennek 69%-a – kerekítéssel - 6.412.000 forint. Az alperes elsőfokú perköltsége 483.338,-Ft szakértői díjból, 136.602,-Ft útiköltségből és a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése c) pontja alapján, az IM rendelet 4/A.§ (1) bekezdése szerint Áfával növelt 4.516.755,-Ft ügyvédi munkadíjból (99. sz. beadvány) áll, ami együttesen 5.136.695,-Ft. Ennek az alperesi pernyerteségre eső 31%-a – kerekítéssel - 1.592.000,-Ft. Az alperes terhére mutatókülönbség 4.820.000,-Ft.

[87] A fentiekre tekintettel az ítélőtábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét kisebb részben felemelte, az alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét pedig a rendelkező részben foglaltak szerint leszállította, ezt meghaladóan az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

[88] A másodfokú eljárásban a fellebbezések vonatkozásában a felperes pernyertessége – kerekítéssel – 15%-os. (6.302.714: 41.017.134). Erre figyelemmel a felperes által előlegezett 2.500.000,-Ft fellebbezési illetékből az alperes terhére esik 375.000,-Ft. A másodfokú eljárás egészét tekintve a felperes a megváltoztatással érintett felperesi fellebbezési perérék (6.302.714 Ft) és a teljes alperesi fellebbezési perérték (19.820.495 Ft), összesen 26.123.209,-Ft tekintetében, míg az alperes 34.714.420 (41.017.134-6.302.714) forint tekintetében bizonyult pernyertesnek. A felperest megillető fellebbezési illetéket és a felperes másodfokú pernyertességére eső, a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdése b) pontja és (5) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíjat hozzávetőleg kiegyenlíti az alperest a nagyobb mértékű fellebbezési pernyertesség alapján megillető, az IM rendelet azonos rendelkezései alapján számított, de esetében a 4/A.§-a (1) bekezdése alapján Áfával növelt ügyvédi munkadíj, erre figyelemmel az ítélőtábla a Pp. 81. § (1) bekezdés második mondata alkalmazásával akként határozott, hogy a peres felek a másodfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

Győr, 2022. január 19.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró