



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.041/2026/6-II.

A felperes:

felperes

(felperes címe)

A felperes képviselője:

Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gulyás Balázs ügyvéd)

(ügyvéd1 címe)

Az alperes:

alperes

(alperes címe)

Az alperes képviselője:

Kálóczy és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bagi János Zoltán ügyvéd)

(ügyvéd2 címe)

A per tárgya: vállalkozói díj

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 64.P.22.774/2023/76.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes és alperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 7.352.706 (hétmillió-háromszázötvenkétezer-hétszázhat) forint első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes megváltoztatott keresetében 30.910.792 forint vállalkozói díj és ezen összeg után 2015. december 15-től a megfizetés napjáig számított, a jegybanki alapkamat 8 százalékkal növelt értékével megegyező késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest vállalkozói díj címén. Keresetének jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:238. §-át, 6:48. §-át és a szerződés 11. pontját jelölte meg. Előadta, hogy a felek között vállalkozási szerződés jött létre, amelyet kétszer módosítottak, utóbb az alperes által megrendelt pótmunkákkal is, az alperes azonban nem fizette meg a felperes által megvalósított munkák ellenértékét.

[2] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperes teljesítése hibás volt, bizonyos munkák egyáltalán nem készültek el, mások ellenértékét pedig a felperes kétszeresen számította fel. Álláspontja szerint a többször kiegészített szakértői vélemény aggályos, alkalmatlan a felperes keresetének alátámasztására, nem az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében előírtak szerint, az átalánydíjas megállapodás sajátosságaira figyelemmel készült. Hangsúlyozta, hogy a felperes nem tett megfelelő tényállítást az általa megvalósított munkák tekintetében és nem igazolta azok átvételét sem.

[3] Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett 64.609.114 forint összegben az alábbiak szerint: kötbér jogcímén a részteljesítési határidők elmulasztása miatt 18.930.000 forintot, a véghatáridő elmulasztása miatt 24.420.000 forintot, a jóteljesítési garancia címén 3.175.000 forintot, általános garancia címén 2.614.753 forintot, hibás teljesítésből eredő kártérítési igények vonatkozásában a javítási munkák költsége miatt 6.845.580 forintot, a már nem javítható munkák miatt 2.292.553 forint kártérítést, az el nem készült munkák költsége miatt 2.538.313 forintot, egyéb kártérítési igények miatt pedig 1.547.503 forintot érvényesített. Az el nem végzett munkák kifizetett ellenértékének megtérítése iránti igénye 1.046.924 forint, míg a közmű költségek megtérítése iránti igénye 1.198.488 forint volt. Beszámítási kifogásának jogalapjaként a Ptk. 6:153. §-át, a 6:154. §-át, a 6:186. §-át, a 6:159. §-át és a 6:174. §-át jelölte meg.

[4] A felperes a beszámítási kifogást mind jogalapjában mind összecszerűségében vitatta. Álláspontja szerint a kötbér érvényesítése a szerződés módosítása folytán kizárt, a felperesnek felróható késedelem nem volt, a kötbér mértéke pedig egyébként is eltűzött, annak mérséklése indokolt. A garancia esetében nincsen lejárt, esedékes pénzkövetelés, az alperes által beszámítani kívánt egyéb tételek jogalapja, illetve összecszerűsége pedig nem bizonyított.

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy a jogerőt követő 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 18.509.515 forintot és ennek 2017. március 27-től a kifizetésig járó, a mindenkori késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2.495.182 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[6] Tényként állapította meg, hogy a felperes mint vállalkozó és az alperes mint megrendelő között 2014. július 15. napján vállalkozási szerződés jött létre a ingatlan1 szám alatti ingatlanon épülő családi ház kivitelezési munkáinak elvégzésére. A felek a vállalkozási szerződésben a vállalkozói díjat 50.125.200 forint + áfa összegben határozták meg, amely összeg véglegesen rögzített fix ár (átalányár) volt. A szerződés 4. pontja szerint a munkálatok elvégzésének befejezési határidejeként 2015. augusztus 31. napját határozták meg, azzal, hogy ettől a felperes nem térhet el, azaz ezen időpontig köteles az átadás-átvételi eljárás lefolytatásával az elkészült házat az alperes részére hiba és hiánymentesen átadni. A szerződés 11. pontjában rendelkeztek a felek a garancia és a jóteljesítési garancia szabályairól. A szerződés 18. pontja szerint, ha a felperes határidőn belül nem teljesíti a szerződéses kötelezettségeit, az alperes késedelmi kötbérre jogosult, a mértéke a késedelem minden napjára 30.000 forint.

[7] A felek a vállalkozási szerződést 2014. július 18-án módosították akként, hogy a vállalkozói díjat 93.918.044 forint + áfa összegre felemelték, majd 2015. szeptember 11-én ismételen módosították a szerződést, azt egyrészt pótmunka elnevezésű tételekkel egészítették ki 19.649.694 forint + áfa értékben. Másrészt rögzítették azokat a munkálatokat, amelyeket az alperes más vállalkozó bevonásával kívánt elkészíttetni, ezért az eredeti szerződéses összeget csökkentették 5.735.023 forint + áfa összeggel, ezt meghaladóan pedig

további kerítésépítési munkálatokban állapottak meg 3.156.584 forint + áfa értékben. Ennek eredményeként összesen 110.989.299 forint + áfa összegre módosult az átalányár.

[8] A módosító szerződés 7. pontja értelmében a felek a határidőt az ott meghatározott munkák (tetőfedés, homlokzatképzés, kerítésépítés szerkezetkész kivitelben, alakító terepmunka, hiányzó vízszigetelési munkák) tekintetében kötbérmentesen akként módosították, hogy ezen munkákra vonatkozó határidő az alperes által biztosított társvállalkozók munkáinak hiba- és hiánymentes átadását, azaz a munkaterület felperesnek történő visszaadását követő 30 munkanap.

[9] A felek közötti vállalkozási szerződés műszaki tartalmát így összességében 110.989.299 forint + áfa, vagyis bruttó 140.956.410 forint átalánydíjas vállalkozói díj ellenében kellett a felperesnek megvalósítania. A felperes az általa F/31. és F/52. alatt csatolt iratokban felsorolt munkákat nem végezte el. Az engedélyes tervekben meghatározott műszaki tartalomhoz képest 90%-os arányban elvégezte a kivitelezést, vagyis bruttó 126.860.769 forint összegű vállalkozói díj alapjául szolgáló teljesítést végzett.

[10] A felperes 7 darab részszámlát állított ki, ezek közül három esetben teljesítésigazolások is készültek. Az alperes által leigazolt és számla alapján kifizetett munkák értéke összesen: 24.372.725 forint volt, míg az alperes által le nem igazolt, de számla alapján kifizetett munkák értéke: 27.922.339 forint. Az alperes így készpénzben megfizetett a számlák ellenében 52.295.064 forintot, számla nélkül pedig további 54.857.702 forintot, azaz összesen 107.152.766 forintot.

[11] Az alperes 2016. február 19-én emailben hívta fel a felperest arra, hogy további munkát ne végezzen, és tájékoztatta arról is, hogy a hibákat mással kívánja kijavíttatni. A felperes a munkaterületről 2016. február 27. napján átadás-átvételi eljárás lefolytatása nélkül levonult. A felek 2016. március 9. napján közös bejárást tartottak, amelynek során a kivitelezés lényegesebb hibáiról jegyzőkönyvet vettek fel. A felek közötti vállalkozási szerződés ráutaló magatartással 2016. február 27-én megszűnt.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában utalt a Ptk. 6:245. § (3) bekezdésére. Rögzítette, hogy a két alkalommal módosított vállalkozási szerződés alapján a felperesnek 110.989.299 forint + áfa, azaz 140.956.410 forint összegű vállalkozói díj ellenében kellett az összműszaki tartalmat megvalósítania. Nem volt vitás a perben, hogy az alperes 107.152.766 forint vállalkozói díjat fizetett meg a felperesnek. Az összműszaki tartalomhoz képest a felperes 90%-ban teljesített, ami által bruttó 126.860.769 forint, az alperesi teljesítés figyelembevételével pedig 19.708.003 forint vállalkozói díjra vált jogosulttá.

[13] Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperes azon érvelését, miszerint a felek között a vállalkozási szerződés jelenleg is fennáll. A szerződés a felek ráutaló magatartásával megszűnt, tekintve, hogy alperes a felperes részére lényegében megtiltotta a munkát, majd a felperes a területről levonult, további munkát nem végzett. Mivel elszámolásra, átadás-átvételtre nem került sor, a felperes a ténylegesen elvégzett átalánydíj arányos mértékére tarthat igényt vállalkozói díjként.

[14] A felperes érdeke volt annak bizonyítása, hogy ténylegesen milyen arányban valósította meg az összműszaki tartalmat, tényállítása az elvégzett munkák tekintetében teljes körű volt. A szakértői vélemény alátámasztja, hogy a felperes az összműszaki tartalom 90%-át megvalósította, a szakértő az arányszámokat a kiviteli tervben rögzítettek alapján határozta meg. Voltak olyan részek az épületben, amelyeket nem lehetett pontosan megvizsgálni, mivel beépítésre, eltakarásra kerültek, és a szakvélemény szerint a dokumentáció és az építési napló vezetése is hiányos volt. A helyszíni szemle tapasztalatai alapján ugyanakkor megállapítható volt, hogy az épület ténylegesen elkészült, a tervdokumentációt, a kiviteli terveket össze lehetett vetni a műszaki ellenőr által is leigazolt építési napló tartalmával.

[15] A szakértő által alkalmazott módszer szerint, ha valami elkészült, ami nem szerepelt az építési naplóban, de műszaki szükségessége szakértői módszerrel meghatározható volt, akkor a műszaki indokoltságot vette figyelembe. Ha valamiről a felperes azt állította, hogy elvégezte, és az sem a kiviteli tervben, sem az építési naplóban igazolva nem volt, és a műszaki indokoltsága is hiányzott, azt nem vette figyelembe. Önmagában az a körülmény, hogy a hiányos dokumentáció és a beépítés, eltakarás miatt egyes tételek tekintetében a szakértő becslésre volt kénytelen hagyatkozni, a ténylegesen megvalósított eredmény mértékének meghatározását nem befolyásolta. A szakértő előadta azt is, hogy ha a kivitelezés az adott rendeltetésnek és a szerződés céljának is megfelelt, akkor azt elfogadta szerződés szerinti teljesítésnek abban az esetben is, ha ténylegesen a kiviteli tervek más megoldást vagy műszaki tartalmat rögzítettek.

[16] Az elsőfokú bíróság aggálytalannak fogadta el a szakvéleményt, mivel a szakértő bemutatta az alkalmazott módszert, indokolta, hogy miért alkalmazott becslést, és megadta az annak alapjául szolgáló adatokat is. A szakértői bizonyítás választ adott az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében meghatározott releváns kérdés, azaz a ténylegesen elért műszaki készültség és a tervben megnyilvánuló teljes műszaki tartalom arányának meghatározására. Nem volt jelentősége az építési napló hiányos voltának. Az építési napló okirati bizonyíték, ezt meghaladóan azonban a polgári perrendtartás szerinti szabad bizonyítás elve alapján bármilyen bizonyíték figyelembe vehető.

[17] Az elsőfokú bíróság nem osztotta az alperes azon érvelését, miszerint számla hiányában nem terheli áfafizetési kötelezettség. A számlázási kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes teljesítése az ellenszolgáltatásnak a szolgáltatás teljesítésekor való esedékessé válását nem érinti, jogosulti késedelemként azonban a kötelezett – késedelmi kamatfizetési kötelezettséget előidéző – egyidejű fizetési késedelmét kizárja. Az adófizetési kötelezettséget a teljesítés keletkezteti, annak értékét a felperesi szolgáltatás, a teljesítés pénzben kifejezett

értéke határozza meg. Utalt az elsőfokú bíróság a BDT2021. 4370. számú eseti döntésre is, amelynek értelmében a teljesítés adójogi, valamint polgári jogi fogalma egymástól elválhat.

[18] Rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a korábbi eljárásban 30.910.792 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az alperest, ugyanakkor 7.404.690 forint összegű pótmunkadíj tekintetében a bíróság jogerősen elutasította a keresetét, így most 23.506.102 forint összegű vállalkozói díj megfizetése iránti keresetről kellett határozni.

[19] Az elsőfokú bíróság túlnyomórészt alaptalannak ítélte az alperes beszámítási kifogását. Tájékoztatta az alperest arról, hogy az ő bizonyítási terhe a kötbérigény alapját képező határidő elmulasztásának, a késedelem tényének és tartalmának igazolása. A jóteljesítési, valamint az általános garancia igény tekintetében a hiba fennállásának igazolása, a hibás teljesítésből eredő kártérítési igény tekintetében annak igazolása, hogy a hiba a felperes szerződésszegésének következtében, azzal okozati összefüggésben keletkezett, a javítási költség szükségességének, indokoltságának és összezszerűségének igazolása, a kártérítési igények összezszerűségének bizonyítása, továbbá az el nem készült munkák költségének igazolása. A bíróság tájékoztatta az alperest arról, hogy mindezek szakértői kompetenciába tartozó kérdések, az alperes azonban nem előlegezte a szakértő által megjelölt összegű díjat. Az elsőfokú bíróság ezt követően, a 39. sorszámú végzésével ismételten tájékoztatta az alperest a bizonyítási teherről és a szakértői bizonyítás elmaradásának következményeiről.

[20] Az alperes álláspontja szerint szakértő1 igazságügyi építész szakértő a 2016-os, majd a 2018-as szakvéleménye igazolja a beszámítást megalapozó tényeket, az elsőfokú bíróság azonban nem osztotta ezt az álláspontot. A részhatáridők kapcsán a 2025. szeptember 11-ei szerződésmódosításra utalt, kifejtve, hogy alperes indítványa hiányában nem folyt szakértői vizsgálat arra, hogy az egyes társvállalkozók mikor és az építkezés melyik szakaszában adták vissza a munkaterületet, és ehhez képest volt-e a felperes érdekkörében határidő-túllépés. A szakvélemény 2018-as kiegészítése továbbá azt igazolta, hogy a késedelem a felperesnek nem volt felróható.

[21] Az elsőfokú bíróság részletesen ismertette a 2016-os szakvélemény megállapításait, amelyek rögzítették a felperes teljesítésének hibáit, továbbá azt, hogy a kivitelező nem tartotta a szerződéses határidőket. A szakértő úgy nyilatkozott, hogy a kivitelezés rossz ütemezése okán merült fel a késedelem.

[22] A peres eljárás folyamán azonban a szakértő elmondta, hogy a korábbi szakvélemény elkészültekor a megrendelő által szolgáltatott adatokat és a megrendelő tényállításait tudta értékelni. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint ugyanakkor annak van jelentősége, hogy a perben, a kontradiktórius eljárás során milyen szakértői megállapítások születtek. Ezek pedig sem a késedelmes, sem a hibás teljesítés konkrét okait, így sem a

jogalapot, sem az esetleges hibás teljesítés tekintetében az összepszerűség mértékét nem támasztották alá.

[23] A szakvélemény szerint a határidő csúszását egyrészt az építkezés két héttel későbbi megkezdése eredményezte ismeretlen okból, továbbá kedvezőtlen időjárási viszonyok miatt késedelem merült fel 41 nap tekintetében, ugyanakkor a vállalkozási szerződés 5. pontja értelmében a vállalkozó kedvezőtlen időjárás esetén a munkavégzést nem volt köteles végezni. Az építési naplóban utalás történt arra, hogy az alperes a hétvégi munkavégzést megtiltotta, továbbá tervhiány is akadályozta a felperes teljesítését, 2015. február 9. és 20. között pedig elfogadható a határidőcsúszás a hideg időre figyelemmel. Ezen túlmenően az alperes vállalkozói nem készültek el a nyílászárók elhelyezésével, szalagozásával, ami akadályozta a felperes munkavégzését. A felperes kivitelezésének hibái is késleltethették a további munkafolyamatokat, de ezek tekintetében nem történt meg a késedelem pontos meghatározása. Mindezen körülmények alapján a késedelmi kötbér jogalapja nem volt bizonyított.

[24] A hibás teljesítés körében hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a beszámítási kifogásnak nemcsak a jogalapját, hanem az összepszerűségét is köteles bizonyítani az alperes. Ekként még egy hiba felperes által történő elismerése esetén is az alperes bizonyítási érdeke az árleszállítás, kijavítás, kártérítés szükségessége, arányossága alapulvételével az összepszerűség igazolása. Ez azonban szakértői bizonyítás hiányában nem történt meg.

[25] A jóteljesítési garancia és a visszatartásra vonatkozó garancia kapcsán az elsőfokú bíróság arra volt tekintettel, hogy a felek között a szerződés megszűnt, a perben lehetséges annak megállapítása, hogy a teljesítés hibás volt-e, ha igen, milyen jogalapon milyen összegű visszatartásra, vagy milyen összegű szavatossági igény, illetve kártérítés érvényesítésére jogosult az alperesi megrendelő. Erre azonban szakértői bizonyítás hiányában nem kerülhetett sor.

[26] Az el nem végzett munkák értékelésére teljes egészében a kereset vizsgálata során, a megvalósítás arányának meghatározásakor került sor, így ezen az alapon sem alapos a beszámítás. A szerződés átalánydíjas jellegére tekintettel nem érvényesíthet igényt az alperes az anyagárkülönbözet és az őrzési díj esetében sem. Ha az elért eredmény, a megvalósított mű a szerződés céljának megfelel és rendeltetésszerű használatra alkalmas, akkor a vállalkozó a teljesítése alapján arányos díjra jogosult.

[27] A közüzemi költség tekintetében a szerződés 14. pontja úgy rendelkezik, hogy az építési idő alatt a közműfogyasztást a vállalkozó fizeti. A beszámítás jogalapja ezzel igazolt, a számlák pedig az összepszerűséget is alátámasztják. A társvállalkozók fogyasztása körében a felperesnek kellett volna bizonyítania az állításait, de ezt nem tette meg. Az elsőfokú bíróság ezért 1.198.488 forinttal csökkentette a felperes részére fizetendő vállalkozói díjat. Kamat megfizetésére a kereset közlésétől kötelezte az alperest.

[28] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és a felperes keresetének mint megalapozatlannak az elutasítását kérte. Amennyiben az ítéltábla érdemben helyesnek ítélné a kereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét, akkor az alperesi beszámítás tekintetében kérte a megváltoztatását akként, hogy azt az ítéltábla legfeljebb a felperesi kereset összegéig „helybenhagyja”.

[29] Arra az esetre, ha az ítéltábla az eljárás lényeges szabályainak megsértése okán felülbírálatra alkalmatlannak ítélné az elsőfokú bíróság ítéletét, annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Kérelme ugyanez volt arra az esetre is, ha az ítéltábla úgy ítélné meg, hogy a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítése szükséges.

[30] A felperes teljesítésével kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzéséből indult ki, amelynek értelmében az elsőfokú bíróságnak a tervekben megnyilvánuló 110.989.299 forint + áfa értékű összműszaki tartalom és a ténylegesen elért műszaki készütség, a megvalósított munka arányát kellett megállapítania. Ennek során tételes felmérésnek és elszámolásnak nincs helye. Ennek megfelelően a szakvéleménynek meg kell vizsgálnia a munkák műszaki készütségét, össze kell vetnie a felperes által elismert és a felperes által el nem ismert, a beszámítási kifogásban foglalt el nem végzett munkákat, a hiányos és hibás munkákat, és megadni ezekhez egy százalékos teljesítési arányt, majd összességében megállapítani, hogy műszakilag milyen arányban minősülnek késznek, azaz rendeltetésszerűnek, a célnak megfelelőnek az adott munkák. Hangsúlyozta, hogy a beszámítás körében előadottak a keresetet is befolyásolják, így annak keretében is vizsgálni kellett volna az alperes által hivatkozott elmaradt, illetve hibás tételeket, a szakértő azonban ezeket egyáltalán nem értékelte.

[31] Munkanemenként meg kellett volna vizsgálni, hogy az adott munkanem megvalósult-e, az eredeti műszaki tartalomnak megfelelően valósult-e meg, eltérés esetén a teljesítés egyenértékű-e, ha pedig nem, akkor ezt százalékos mértékben ki kellett volna fejezni. A szakértő ehelyett pusztán költségvetési tételeket vont le.

[32] Ha a szakértő csak valószínűsíti valamiről, hogy az elkészült, az nem becslés, amint a szakvélemény és az elsőfokú bíróság ítélete nevezi, a becslés ugyanis valaminek a mennyiségére vonatkozik. Az azonban, hogy valami elkészült-e a felperes bizonyítási terhe körébe esik, ahogy az ő feladata volt a dokumentálás is. A szakvélemény nem tartalmaz leletet, részletes levezetést, számítást, mindezek alapján új szakértő kirendelése szükséges, és ezt írta elő a Fővárosi Ítéltábla is a hatályon kívül helyező határozatában. Ezzel ellentétesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a korábbi szakértőt hívta fel a szakvéleménye kiegészítésére, a szakértő pedig valójában most is a tételes elszámolás elve szerint járt el, szakvéleménye így aggályos.

[33] A szakértő valójában nem vizsgálta sem a terveket, sem az építési naplót, az elszámolást pusztán a költségvetés és a felperes nyilatkozata alapján végezte, és úgy határozott meg egy százalékos értéket, hogy ahhoz semmilyen levezetést, indokolást nem adott, majd a meghallgatása során ezt korrigálta 90%-ra. A pótmunkákat a szerződés többi tételéhez hasonlóan kellett volna vizsgálnia a szakértőnek, ezeket azonban bármiféle vizsgálat nélkül összefoglalóan tüntette fel és fogadta el.

[34] Tévesen hivatkozott az elsőfokú bíróság az engedélyes tervekre, mivel azok nem voltak a peranyag részei. Az ítélet nem oldotta fel a különböző időpontokban készült szakvélemények ellentmondásait, hanem általában a későbbi szakvéleményre hivatkozott, miközben éppen a korábbi, ezáltal a tényleges munkavégzéshez és a helyszíni szemléhez közelebbi szakvélemény lehet alapos.

[35] A dokumentáció és az építési napló vezetése a felperes kötelezettsége volt, ahogyan a perbeli bizonyítás is, a dokumentációs kötelezettség elmulasztását a felperes terhére kellett volna értékelni. A szakvélemény számos ellentmondást tartalmaz, így például a durva tereprendezés, a kéményttest tetősíkon kívüli falazása vagy a glettelés tekintetében, ahol önmagának, illetve a felperes nyilatkozatának ellentmondva fogadta el a teljesítést.

[36] Az áfa vonatkozásában az alperes hangsúlyozta, hogy a felperes által követelt összeg jelentős része valójában az államkasszába soha be nem fizetett áfa. A felperes a követelt díj tekintetében nem állított ki számlát, így az áfát be sem vallotta és be sem fizette. A felperes ezáltal jogellenesen gazdagodik, az elsőfokú bíróság pedig az adóelkerülést tette lehetővé az ítéletével. Az alperes nem akadályozta a számla kiállítását, ami viszont feltétele a vállalkozói díj megfizetésének.

[37] A beszámítási kifogással kapcsolatban az alperes hangsúlyozta, hogy a korábbi eljárásban az elsőfokú bíróság több mint 25.000.000 forint erejéig megalapozottnak találta azt. A 2016-ban készült szakvélemény és a perben előterjesztett további bizonyítékok megfelelően alátámasztják azt. Nem is volt szükség valamennyi tétel esetében szakértői bizonyításra, így például a késedelmi kötbér vagy a garanciák kérdésében.

[38] Az alperesnek – az elsőfokú bíróság megállapításával ellentétben – nem kellett bizonyítania sem a késedelem, sem a hibás teljesítések okát. A késedelem tényét, mértékét a 2016-os szakvélemény is alátámasztotta, egyúttal rögzítette a kötbérszámítást. A szakértő azt is megállapította, hogy a társvállalkozók 2015. november 13-án átadták a munkaterületet a felperesnek, és ezt a szakértő megerősítette a 2020-as szóbeli nyilatkozatában is.

[39] A szerződés 5. pontjában foglaltakra figyelemmel a felperes nem hivatkozhat sem esőzésekre, sem hidegre, sem a társvállalkozók általi akadályozásra, a szakvélemény pedig félrevezetően hivatkozik a szerződés 5. pontjára akként, hogy a felperes az alapján nem jogosult kedvezőtlen időjárási viszonyok között munkát végezni. Ez a feltétel ugyanis a felperes kártérítési felelősségére vonatkozik, a határidőket azonban nem módosítja. Az elsőfokú bíróság ítélete 41 nap késedelmet állapít meg eső miatt, miközben a hétvégéket nem számítva összesen 12 esős napot rögzít az építési napló. Téves az a megállapítás is, hogy az alperes tiltotta volna a hétvégi munkát. Alaptalan a tervhiányokra történő hivatkozás is, mivel a hivatkozott tervek részben megvoltak, részben pedig eleve nem is volt rájuk szükség.

[40] Más vállalkozók felperes általi akadályozására alapítottnan nem érvényesít igényt az alperes, így szükségtelen volt az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos fejtegetése, és ugyanígy nem releváns a befejező munkákkal kapcsolatos szerződésmódosítás sem, mivel a kötbérigény nem azok késedelmes teljesítésén alapul. A részhatáridők elmulasztása az építési napló és a vonalas ütemterv alapján egyértelműen bizonyítható, ahogyan azt az alperes az elsőfokú eljárásban tételesen bemutatta.

[41] A hibás teljesítéssel kapcsolatos alperesi állításokat ugyancsak bizonyítja a 2016-os szakvélemény. A jóteljesítési garanciával és a visszatartásra vonatkozó garanciával kapcsolatban annak van jelentősége, hogy maga a felperes is elismerte a hibás teljesítés tényét, így nem tarthat igényt a garanciákra, azokkal jogalap nélkül gazdagodik.

[42] Az elsőfokú bíróság a szerződés átalánydíjas jellegére hivatkozva utasította el az el nem végzett munkákkal kapcsolatos beszámítást, miközben a kereset körében pontosan így, tételes elszámolás alapján állapította meg a fizetendő vállalkozói díjat. Nem fér össze a tisztességes eljárás követelményével, hogy a törvényszék álláspontja szerint a nem teljesített munkák nem kerülhetnek levonásra az átalánydíj mellett, miközben a kártérítést csak tételes elszámolás alapján lehet megállapítani.

[43] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint nem terjeszthető elő jogszerűen olyan fellebbezési kérelem, ami a beszámítás helybenhagyására irányul, mivel a bíróság a rPp. hatálya alá tartozó ügyben az indokolásban ad számot arról, hogy a beszámítást alaposnak találta-e, a rendelkező rész pedig ennek megfelelő marasztalást tartalmaz.

[44] A megismételt elsőfokú eljárásban nem történt eljárási szabálysértés, az elsőfokú bíróság a rPp. 3. § (3) bekezdése alapján meghatározta mindkét fél vonatkozásában a bizonyításra szoruló tények körét, felhívta a bizonyító felet a bizonyítási indítványainak és a bizonyítékainak az előterjesztésére, s egyben tájékoztatta a bizonyításra kötelezett felet a bizonyítatlanság következményeiről. Az, hogy az alperes álláspontja a szakértői véleményt illetően eltér az elsőfokú bíróságtól, nem minősül eljárási szabálysértésnek. Az elsőfokú bíróság okszerűen mérlegelte a bizonyítás anyagát és helyes tényállást állapított meg.

[45] Az elsőfokú bíróság így maradéktalanul végrehajtotta az ítéltábla iránymutatását, miközben az alperes nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság felhívására a felperes csatolta az engedélyes terveket, a vállalkozási szerződést, annak módosításait, továbbá részletesen megjelölte az elvégzett és el nem végzett munkákat. Az elsőfokú bíróság éppen az ítéltábla iránymutatásának megfelelően a teljes műszaki tartalmat és az ahhoz viszonyított tényleges készültségi fokot vette alapul. Megalapozatlanul hivatkozott arra az alperes, hogy az elsőfokú bíróságnak kötelezően új szakértőt kellett volna kirendelnie, illet az ítéltábla végzése nem írt elő. A szakértő szakmai következtetéseit okszerű mérlegeléssel, módszertanilag követhető módon vont le a szakmai logika szabályainak megfelelően. A becslés is széles körben elfogadott, legitim szakmai módszer.

[46] Téves az alperes álláspontja az áfa kapcsán is, a vállalkozói díjigény alapja ugyanis a szerződés teljesítése és nem a számla kiállítása.

[47] Az elsőfokú bíróság a beszámítás körében is biztosította a szakértői bizonyítás lefolytatásának lehetőségét, amivel azonban az alperes – a rPp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás ellenére – nem élt. A késedelmi kötbér körében a bizonyítatlanság következményeit a rPp. 164. §-a alapján az alperesnek kell viselnie. A szerződés a felek ráutaló magatartásával megszűnt, ezt követően fogalmilag kizárt a teljesítés követelése és a kötbérigény érvényesítése. A 2. számú szerződésmódosítás rögzítette a kötbérmentes határidő módosítását is. A szakértő rögzítette, hogy az egyes csúszások jelentős része nem volt a felperesnek felróható, a munkafolyamatok koordinációja nem volt megfelelő, az alperes által bevont társvállalkozók pedig akadályozták a kivitelezést. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása indokolt.

[48] Az ítéltábla mindenekelőtt rögzíti, hogy az alperes fellebbezése megfelelt a rPp. előírásainak, érdemi elbírálásra alkalmas volt. A beszámítási kifogással kapcsolatos fellebbezési kérelem – a rPp. 3. § (2) bekezdése alapján tartalma szerint minősítve – az alperest marasztaló ítéleti rendelkezés megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult a beszámítás alaposságára hivatkozással.

[49] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban betartotta az eljárási szabályokat, a szükséges bizonyítást az ítéltábla iránymutatásában előírtak szerint lefolytatta. Ítélete ezért érdemben felülbírálható volt, hatályon kívül helyezésre nem volt szükség.

[50] Az ítéltábla pusztán kiegészíti az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal, hogy a szerződés 5. pontja szerint a vállalkozó felelőssége, hogy a munkát oly módon szervezze, hogy az a kedvezőtlen vagy hideg időben is folyamatos jelleggel végezhető legyen, a kivitelezés határidejét és minőségét az időjárás semmilyen módon ne befolyásolja (kivéve

extrém időjárás). A vállalkozási szerződés 4. pontja értelmében a vállalkozó köteles a teljesítéskor az egyes részfeladatok megvalósítása során betartani a jelen szerződés mellékletét képező pénzügyi ütemezésben megjelölt időpontokat, melyek az egyes részfeladatok teljesítésével kapcsolatban a felek megállapodása szerint részteljesítési időpontoknak minősülnek. Amennyiben a részteljesítési időpontok vonatkozásában a vállalkozó késedelembe esik, a késedelem 29. napjától a szerződés megfelelő pontjában megjelölt mértékű késedelmi kötbért köteles fizetni a megrendelő részére.

[51] A felperes az egyes részteljesítési időpontok tekintetében az alábbiak szerint teljesített késedelmesen: szerkezetépítés 86 nap (ebből kötbérterhes 58 nap), tetőszerkezet 261 nap (ebből kötbérterhes 233 nap), aljzatbeton 214 nap (ebből kötbérterhes 186 nap), belső vakolás 112 nap (ebből kötbérterhes 84 nap), válaszfalak 98 nap, (ebből kötbérterhes 70 nap), azaz a kötbérterhes napok száma összesen 631 nap.

[52] Az így kiegészített tényállás alapján az alperes fellebbezése a részteljesítési határidők elmulasztása miatt beszámítással érvényesített kötbérkövetelés tekintetében megalapozott.

[53] A Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.157/2023/6-II. számú végzésében rögzítettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletének ismételt hatályon kívül helyezésére azért került sor, mert a szakértő a felperesnek járó vállalkozói díjat továbbra is a tételes elszámolás elve alapján állapította meg, a szerződés műszaki tartalmát egyáltalán nem vizsgálta, ehhez képest a felperes tényleges teljesítését sem határozta meg egyértelműen, arra is figyelemmel, hogy az el nem végzett munkákat nem értékelte teljeskörűen. Az ítéltábla iránymutatása szerint a munkák műszaki tartalmát illetően abból kell kiindulni, hogy a felek a szerződést több alkalommal módosították, melynek eredményeként a szakértő 110.989.299 forint + áfa értékű összműszaki tartalomhoz képest vizsgálhatja a felperes tényleges teljesítését.

[54] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban ennek megfelelően hívta fel nyilatkozattételre a felperest, majd folytatta le a szakértői bizonyítást. Tévesen állítja az alperes, hogy az elsőfokú bíróságnak új szakértőt kellett volna kirendelnie. Az ítéltábla végzése ilyen előírást nem tartalmaz, a rPp. pedig lehetővé teszi a szakvélemény aggályosságainak kiküszöbölését a szakértői vélemény kiegészítésével. A megismételt eljárásban a felperes a 12. sorszámú beadványában az elsőfokú bíróság felhívására megjelölte részletes tényállításait a szerződés műszaki tartalma, az általa megvalósított, valamint el nem végzett munkák körében, és engedélyes tervek hiányában csatolta a kiviteli tervdokumentációt.

[55] Mindezek alapján nem volt akadálya a szakértői bizonyítás kiegészítésének. Az elsőfokú bíróság 64.P.22.774/2023/23. sorszámú végzésével helyesen hívta fel a szakértőt arra, hogy a módosított vállalkozási szerződésben vállalt összműszaki tartalom és a

ténylegesen elért műszaki készültség arányát kell meghatározni, amelynek körében az el nem végzett munkákat is értékelnie kell.

[56] A szakvéleményből kitűnik, hogy engedélyezési tervek nem állnak rendelkezésre a peranyagban, de azok nem is szükségesek, mivel a felperes a kiviteli tervek alapján készítette el az árajánlatát. A felek megállapodása nem generálkivitelezői szerződés megkötésére, hanem a szerződés mellékletét képező tételes költségvetési kiírásban meghatározott műszaki tartalom megvalósítására vonatkozott. A tényleges készültségi fokot a legkorábbi szakértői szemlén tapasztaltak alapján lehetett vizsgálni, a teljesítés fokát viszont csak becsülni volt lehetséges. A 2016-ban elvégzett szakértői szemlén rögzített adatok, tények, az akkor készült fényképek alapján a szakértő meg tudta határozni az épület készültségi fokát, az elvégzett munkákat. A szakértő a készültségi fok számszerűsítése során nem indulhatott ki másból, mint a szerződés mellékletét képező, a felek által elfogadott, a pontos műszaki tartalmat leíró költségvetés munkanemenkénti és tételenkénti elemzéséből.

[57] Amint arra már a 16.Gf.40.157/2023/6-II. végzésében is rámutatott a Fővárosi Ítéltábla, a vállalkozási szerződés esetében a felek a vállalkozói díjat meghatározhatják tételes elszámolással, vagy kiköthetnek átalánydíjat. Előbbi esetben a megrendelőnek az elvégzett munkának és a felhasznált anyagmennyiségnek megfelelő vállalkozói díjat kell fizetnie. Ez azt jelenti, hogy az eredetileg meghatározott vállalkozói díjnál figyelembe nem vett, megnövekedett munkamennyiséget a megrendelőnek meg kell térítenie, ugyanakkor ha a vállalkozó a tervezettnél kevesebb munkát végez, illetőleg kevesebb anyagot használ fel, akkor a megrendelőnek csak a kisebb mennyiséget kell megfizetnie.

[58] Ezzel ellentétben átalánydíj kikötése esetén a vállalkozót terheli az a kockázat, hogy előre felmérje, milyen munkák elvégzésére lesz szükség a szerződéses mű rendeltetészerű használatát biztosító kivitelezéséhez. E munkák után akkor sem jár neki többlet vállalkozói díj, ha azokat az eredeti díj meghatározásánál nem vette figyelembe, azaz viseli a többletmunkák kockázatát. Ha azonban az eredetileg számoltnál kisebb költségekkel jár a kivitelezés, a nyereség nála marad, a megrendelőnek ugyanis ebben az esetben is az eredeti vállalkozói díjat kell megfizetnie.

[59] A perbeli esetben a szerződő felek átalánydíjat kötöttek ki. Helytállón hivatkozott az alperes arra, hogy átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén nincs helye az elvégzett munka utólagos tételes felmérésének, és a költségvetés tételeivel összevetett elszámolásnak (BDT2008. 1888). Mindez azonban nem azt jelenti, hogy ha a vállalkozó teljesítése csak részleges, ne kellene felmérni, hogy pontosan mely munkarészeket végezte el a vállalkozó és melyeket nem. A tételes elszámolás kizártsága csak azt jelenti, hogy a teljesített munkarészen belül nincs lehetőség a költségvetés kiírási tételeitől való mennyiségi eltérés vizsgálatára, ez azonban sem a szakvéleményben, sem az elsőfokú bíróság ítéletében nem merült fel.

[60] Az elsőfokú bíróság és a szakértő feladata az volt, hogy határozza meg a teljes műszaki tartalom és a ténylegesen elért műszaki készség, azaz a felperes tényleges teljesítésének egymáshoz viszonyított arányát. Annak megítélése, hogy egy nem teljesített munkarész milyen mértékben hat ki a készségi fokra és milyen arányban csökkenti a felperes teljesítését, szakértői kompetenciába tartozó kérdés. Mivel az adott esetben a felek az átalánydíjas szerződés megkötése során a szerződés részét képező költségvetésben árazták az egyes munkarészeket, nem volt akadálya annak, hogy a szakértő ennek figyelembevételével határozza meg a teljesítés, illetve a teljesítés elmaradásának arányát. Az ezzel összhangban álló bírói gyakorlat értelmében a szerződésben kikötött átalánydíjból le kell vonni az el nem készült munkarészek költségvetés szerinti (és nem az alperesi ráfordítás szerinti) díjtételeit (BDT2005. 1125).

[61] A szakértő ennek megfelelően, helyesen járt el, szakvéleménye az átalánydíjas szerződések alapján teljesítendő elszámolás szabályainak megfelel. Helyesen járt el az elsőfokú bíróság azzal, hogy a felperes állítása szerint is el nem végzett munkákat levonta a teljesítésből, a szakértő pedig ennek megfelelően számolta ki a teljesítés arányát.

[62] Téves az alperes hivatkozása, hogy kizárólag a felperes egyoldalú előadását vette volna figyelembe a szakértő a szakvélemény elkészítése során. A szakértő még a tárgyaláson történt meghallgatása során is módosította a megállapított teljesítési arányt az alperesi észrevételek nyomán. Azt követően azonban, hogy jelezte, konkrét hivatkozásokra tud válaszolni, ha az alperes pontosan megjelöli, hogy mely munkát nem végzett el a felperes azok közül, melyeket a szakértő számításba vett, az alperesnek nem volt további kérdése (64.P.22.774/2023/62. számú jegyzőkönyv 6. oldala).

[63] Hangsúlyozza továbbá az ítéltábla – és erre helyesen utalt az elsőfokú bíróság is a 64.P.22.774/2023/62. számú jegyzőkönyv 4. oldalának utolsó előtti bekezdésében –, hogy a felperesi teljesítés arányának felmérése elkülönítendő az esetleges hibás teljesítésre alapított alperesi igényektől. Ha a teljesítés valamely részében hibás, az nem teszi meg nem történtté a teljesítést, az alperes szavatossági igényeket érvényesíthet, melyeket beszámításában adott elő. Helytállóan járt el ezért a szakértő, amikor azt a módszert alkalmazta, hogy ha valami nem pontosan úgy valósult meg, ahogyan a tervben szerepel, de rendeltetésszerű, az adott célnak megfelel, akkor azt megvalósult munkaként vette figyelembe.

[64] Oszttja az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját a szakértő által alkalmazott „becslés” tekintetében is. Helyesen járt el a szakértő azzal, hogy ha a helyszíni szemlén, illetőleg a szakértői vizsgálat során bizonyos tételek már nem voltak ellenőrizhetőek tételen, de a tervek, a felek nyilatkozata, valamint a műszaki indoklás és szükségszerűség szempontjából arra lehetett következtetni, hogy azok ténylegesen megvalósultak, akkor elvégzett munkaként vette figyelembe. Helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy az elvégzett munkák bizonyítása a felperest terheli, de a szakértő ilyen jellegű következtetései alapján aggálytalanul megállapítható volt a „becsült” munkák elvégzése is.

[65] Mindezek alapján helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a felperes teljesítésének összműszaki tartalomhoz képest meghatározott arányár és ennek alapján a felperest megillető vállalkozói díjat.

[66] Osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját az áfa kérdésében is. A felek magánjogi viszonya, az abból fakadó jogok és kötelezettségek szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a vállalkozó teljesíti-e és ha igen, miként az adóbevallási és adóbefizetési kötelezettségét. A szerződéses díjmegállapodás alapján a megrendelő az áfával növelt összegű vállalkozói díj megfizetésére köteles, ami alól nem mentesülhet arra hivatkozással, hogy a felperes nem teljesítette közjogi kötelezettségeit. Helytállóan rögzítette az elsőfokú bíróság a GK 66. számú állásfoglalásra figyelemmel, hogy a számlaadási kötelezettség elmulasztásának egyedül a késedelmi kamatkövetelés szempontjából van jelentősége.

[67] Nem értett egyet azonban az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletével a részteljesítési határidők elmulasztása miatti kötbérkövetelés megítélése tekintetében.

[68] A Ptk. 6:186. § (1) bekezdése értelmében a kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést. Mentessül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti.

[69] A kötbérfelelősség alóli mentesülés a kontraktuális felelősség általános szabályihoz igazodik, így – ellentétben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) szabályaival és a felperes hivatkozásával – objektív alapú. A Ptk. 6:142. §-a szerint ugyanis a szerződésszegő fél csak akkor mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

[70] Mindebből következően tévesen helyezkedett arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a felperes késedelmére hivatkozó és erre alapítottan beszámítás útján kötbérigényt érvényesítő alperesnek azt kellene bizonyítania, hogy hány nap késedelem következett be a felperesnek felróható okból. Az alperesnek – amint erre maga is helytállóan hivatkozott a fellebbezésében – mindössze a késedelem tényét és időtartamát kellett bizonyítania, ennek megtörténte esetén pedig a felperes érdeke volt annak bizonyítása, hogy a késedelmet olyan körülmények okozták, amelyek ellenőrzési körén kívül esnek, a szerződéskötés időpontjában nem voltak előre láthatók, továbbá nem volt tőle elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

[71] Helytállóan hivatkozott fellebbezésében az alperes arra, hogy a késelemmel kapcsolatos állításaira nézve már rendelkezésre áll a 2016-ban elkészült szakvélemény. Az alperes pontosított beszámítási kifogását 2021. július 6-án, a 25.P.21.263/2021/8. számú beadványban terjesztette elő. Késedelmi kötbérigényét ebben a keresetlevélben előadottakkal egyezően jelölte meg. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes a pontosított beszámításra vonatkozó ellenkérelmét csak a 64.P.22.774/2023. számú eljárásban, a 16.Gf.40.157/2023/6-II. számú hatályon kívül helyező végzés iránymutatása alapján tette meg, nem jelenti azt, hogy a korábbiakkal megegyező tényállítások ne lennének bizonyíthatóak a már rendelkezésre álló szakvélemény alapján.

[72] A felperes érdemben valójában nem is tette vitássá a részteljesítési határidők elmulasztásának szakértő által kidolgozott adatait, azaz, hogy a kérdéses öt munkával kapcsolatos részteljesítési határidőt összesen 771 nappal – melyből 631 nap kötbérterhes – mulasztotta el. Az alperes által megjelölt munkák és teljesítési határidejük egyértelműen azonosíthatók a megvalósulási ütemtervben is.

[73] Az alperes részéről tehát semmilyen további bizonyításra nem volt szükség, a kimentés feltételeinek teljesülését kellett vizsgálni. A felperes valójában nem is tett olyan tényállítást, ami megfeleltethető lenne a Ptk. 6:142. § tényállási elemeinek, ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülményre, amelynek elkerülése nem volt tőle elvárható, nem is tett állítást.

[74] Nem osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját a munkavégzést akadályozó rossz időjárási körülmények (akár az esőzések, akár a téli fagyok) jogi értékelését illetően. A felek ugyanis a szerződésben szabályozták ezt a kérdést, ennek megítélése így nem szakértői kompetenciába tartozó, hanem a bíróság által megítélendő jogkérdés volt. Maga a szakértő is úgy nyilatkozott ezzel kapcsolatban, hogy az esőzés inkább jogi, mint műszaki kérdés, ő a műszaki álláspontját közölte, a jogi megítélés nem az ő feladata (25.P.20.593/2017/82. számú jegyzőkönyv 4. oldal 6. bekezdése) Helyesen értelmezi az alperes a szerződés 5. pontját akként, hogy az nem a vállalkozó számára biztosít kimentési lehetőséget a rossz időjárási körülmények alapján, hanem éppen ellenkezőleg azt rögzíti, hogy a vállalkozó nem hivatkozhat a nem megfelelő időjárási viszonyokra, a munkát úgy kell megszerveznie, hogy – a vis maior eseteit leszámítva – bármilyen időjárási körülmények között is határidőben teljesítse szerződéses kötelezettségeit. Arra nem hivatkozott a felperes – és ilyet a szakértő sem állapított meg – hogy bármikor is olyan extrém időjárási jelenségek merültek volna fel, amelyekkel Magyarország éghajlati viszonyai között ne kellett volna előre számolnia a vállalkozónak.

[75] Miután a kötbér alóli mentesülés feltételei a fent kifejtettek szerint objektívek, súlytalanok azok a felperesi hivatkozások, hogy a szakértő nem állapított meg neki felróható késedelmet. Nem mentesülhet a kötbérfelelősség alól a felperes a munka megkezdésének ismeretlen okból bekövetkezett kéthetes késedelmére hivatkozással sem, hiszen még csak állítást sem tett konkrét, a Ptk. 6:142. §-ának megfelelő körülményre. A felperes nem bizonyította azt sem, hogy az alperes megtiltotta volna a hétvégi munkavégzést, sem azt, hogy

az alperes ellenőrzési körébe tartozó munkaszervezési problémák okozták volna a késedelmet, miközben a szakértő is utalt arra a 2018. július 19-ei szakvéleményében, hogy a felperes kivitelezési hibái is késleltethették a további munkafolyamatokat.

[76] A felperes által megjelölt további körülményeknek – így az állítólagos tervhiányoknak – már csak azért sem lehetett jelentősége, mert az általános jellegű hivatkozásokon túlmenően még határozott állítást sem tett arra nézve, hogy mely konkrét tényező a megvalósulási ütemterv mely feladata tekintetében mikor, milyen időtartamú késedelmet okozott.

[77] Osztja az ítéltábla az alperes álláspontját abban a körben is, hogy a 2. számú szerződésmódosítás 7. pontja nem érintette azokat a határidőket, amelyek elmulasztása miatt az alperes kötbérigényt érvényesített. A szerződésmódosítást a felek 2015. szeptember 11-én írták alá, ekkorra az öt részfeladatból (szerkezetépítés, tetőszerkezet, aljzatbeton, belső vakolás, válaszfalak) a felperes négyet már elvégzett, egyedül az aljzatbetonnal kapcsolatos munkák folytak még 2015. szeptember 28-áig. A szerződésmódosítás ezzel szemben kifejezetten a befejező munkákra vonatkozóan módosította kötbérmentesen a teljesítési határidőket, a további négy munka tekintetében pedig nem kötötte ki kötbérterhes határidőt. Alaptalanul hivatkozott tehát a felperes arra, hogy a 2. számú szerződésmódosítás megszüntette volna a kötbérfizetési kötelezettséget. A módosítás nem teszi kötbérmentessé az abban meg nem jelölt határidőket, és nem értelmezhető úgy, hogy azzal az alperes lemondott volna a korábbi késedelem miatt őt már megillető kötbérre vonatkozó jogáról.

[78] Nem osztja az ítéltábla a kötbér mérséklése körében a felperes által előadottakat sem. A kötbér mérséklése beavatkozás a felek szerződési autonómiájába, piacgazdasági körülmények között arra csak kivételesen, nyilvánvaló aránytalanság esetében kerülhet sor. Az adott esetben az alperes által beszámított kötbér összege a 631 kötbérterhes napnak megfelelő késedelemre figyelemmel 18.930.000 forint, ami semmiképpen sem tekinthető eltúlzottnak. Ez a 140.956.410 forint összegű teljes vállalkozói díjnak 13%-a. Az ítéltábla utal a Pfv.V.20.348/2016/4. számú precedensértékű határozatra, amelyben a Kúria az eltúlzott mértékű késedelmi kötbért a szolgáltatás értékének 20%-ára mérsékelte.

[79] Mindezek alapján helytállón hivatkozott a fellebbezésében az alperes a részhatáridők elmulasztása miatti 18.930.000 forint kötbérkövetelésére és annak beszámítására. A követelés meghaladja azt az összeget, amelyben az elsőfokú bíróság marasztalta az alperest, így ez önmagában a kereset elutasítására vezet.

[80] Helytállón minősítette ugyanakkor alaptalannak az elsőfokú bíróság a véghatáridő elmulasztása miatti kötbérigényt. A 2. számú szerződésmódosítás értelmében a vállalkozó határideje a befejező munkák vonatkozásában azt követően veszi kezdetét, hogy a társvállalkozók a munkaterületet visszaadják a felperesnek. A megállapodás szerint erről a felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A munkaterület átadásáról azonban nem készült

jegyzőkönyv, az alperes pedig az elsőfokú bíróság által is helyesen megállapítottak szerint nem bizonyította annak időpontját, így a befejező munkálatok – és ezáltal a végteljesítés – határideje sem volt megállapítható.

[81] Az ítéltábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a jóteljesítési garancia és az általános garancia vonatkozásában is. Az alperes tévesen a hibás teljesítés kötbér jellegű szankciójának tekinti a garanciát, amit egyszerűen azon az alapon követel, hogy a teljesítés nem volt hibátlan. A jóteljesítési és az általános garancia azonban nem szankció, hanem biztosíték, melyből az alperes a felperes hibás teljesítéséből fakadó igényeit fedezheti. A szerződés szerint a garancia összege a számlákból történő levonással, visszatartással marad a megrendelőnél, és azzal el kell számolnia az átadás-átvételt követő 8 napon, illetve 12 hónapon belül. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között a szerződés 2016. február 27-én megszűnt. A garanciával tehát legkésőbb 2017. február 27-éig akkor is el kellett volna számolnia az alperesnek, ha azt ténylegesen visszatartotta volna.

[82] Helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság az alperes által beszámított további tételeket akként, hogy azok vagy bizonyítatlanok, vagy a tételes elszámolás tilalmába ütköznek.

[83] Az alperes egyebek mellett arra hivatkozott, hogy a felperes nem végzett el bizonyos munkákat, amelyek a szerződés alapján őt terheltek, erre alapítva pedig kártérítési igényt érvényesít (2.538.313 forint). A felperes azonban a kereset vonatkozásában elvégzett átalánydíjas elszámolás alapján az általa ténylegesen nyújtott szolgáltatásnak megfelelő, arányos díjazásra tarthat igényt, az elvégzett és el nem végzett munkákat ebben a körben lehet figyelembe venni, további kártérítési igényt nem alapozhatnak meg. Ugyanez vonatkozik az el nem végzett munkák kifizetett ellenértékére is (1.046.924 forint), hiszen a felperesnek járó vállalkozói díj meghatározása során az elsőfokú bíróság helyesen figyelembe vette, levonta az alperes által kifizetett teljes összeget. Egyes tételek kétszeres levonása nem lehetséges.

[84] A már nem javítható munkák vonatkozásában érvényesített kártérítési igények (2.292.553 forint) esetében helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy további szakértői bizonyítás lett volna szükséges a károk felperes által vitatott összege tekintetében. Az alperes semmivel nem támasztotta alá az egyes tételeket, és a szakértő is pusztán felsorolta azokat a 2016-os szakvéleményében – kifejezetten a kérelmező által összeállított hibajegyzékre hivatkozással – azonban semmilyen indokát nem adta annak, hogy melyik tétel esetében milyen körülményekre figyelemmel, milyen módszerrel határozta meg a táblázatban szereplő összegeket.

[85] Osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontját abban a tekintetben is, hogy ez egyéb kártérítési igények is bizonyítatlanok maradtak. Az őrzési díj vonatkozásában csatolt táblázat az alperes egyoldalú előadásának minősül, ami nem alkalmas sem a költségek felmerülésének, sem annak bizonyítására, hogy ezeket a költségeket a felperes okozta volna.

Az anyagár-különbözet esetében az alperes kártérítési igényt érvényesített, kára összegét azonban nem bizonyította, ehelyett a szerződés költségvetésében szereplő anyagárak alapján számolt, ami nem szükségképpen azonos a kár összegével.

[86] A különböző javítási munkák esetében is helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy az alperesnek szakértővel kellett volna bizonyítania kára felmerülését, a hibás teljesítéssel fennálló okozati összefüggését és összegét. Az aljzatok és falak hibajavítása esetében a 2016-ban készült szakvélemény rögzít ugyan 1.155.264 forintot, de annak indokaként pusztán „kérelmezői adatszolgáltatásra” utal, miközben a felperes kétségbe vonta az ilyen volumenű javítás szükségességét is. Az alperes a talajcsere esetében is a 2016-os szakvéleményt jelölte meg bizonyítékként, azonban annak 2018-as kiegészítése szerint a kockázat az építtetőt terheli, mert talajmechanikai szakvélemény nem jelezte talaj- vagy rétegvíz várható megjelenését. A rámpa esetében a felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a szakvélemény 2018-ban készült kiegészítése nem állapít meg hibás teljesítést, a szakértő által rögzítettek szerint a hibát kizárólag az alperes állítja. Hiba bizonyítása nélkül a szavatossági és kártérítési igény sem lehet alapos. A látszóbeton esetében sem bizonyított a hibás teljesítés, a 2018-as szakvélemény 31. oldalán a szakértő kifejezetten cáfolta, hogy a felperesnek látszóbetont kellett volna készítenie.

[87] Az ereszcsonna hibás kivitelezése tekintetében kétségtelenül tartalmaz megállapítást a 2016-ban készült szakvélemény, azonban a felperes kifejezetten vitatta, hogy a komplett ereszcsonna javítási költsége szükséges és indokolt lenne. Erre nézve az alperes nem szolgáltatott bizonyítékot. Az ablak szükséges javítási költsége ugyancsak szakkérdés, a felperes a perben a 2023. december 27-ei nyilatkozatában vitássá tette az általa okozott költségek összegét. A levonulás óta elvégzett javítások szükségessége, indokolt költsége szintén szakértői kompetenciába tartozó kérdés, az alperes által csatolt számlák és nyilatkozatok nem bizonyítják sem a felperes károkozását, sem a kár összegét.

[88] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az alperes beszámítási kifogását további 18.930.000 forint összegben megalapozottnak találta, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

[89] A pernyertes alperes nem kötelezhető perköltség viselésére sem, ellenben a pervesztes felperes a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes elsőfokú eljárásban felmerült perköltségét. Az elsőfokú eljárásban az alperes által A/6. szám alatt csatolt díjmegállapodás és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 2. §-a alapján megállapítható ügyvédi munkadíj 3.671.200 forint + áfa. Ezt növeli az általa előlegezett szakértői díj (646.240 forint). A korábbi hatályon kívül helyező végzésekben az ítéltábla 576.830, illetve 508.000 forint perköltséget állapított meg az alperes javára a másodfokú eljárásokban.

[90] Az alperes fellebbezése eredményes volt, így a rPp. 78. § (1) bekezdése értelmében igényt tarthat a másodfokú eljárásban felmerült perköltsége megtérítésére is. A fellebbezéssel vitatott érték 18.509.515 forint volt, így a 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet (a továbbiakban: Díjrendelet) 3. § (1) bekezdése alapján az alperesi jogi képviselő munkadíja 755.285 forint + áfa, azaz 959.212 forint. A felperes által az alperes részére megfizetendő teljes első- és másodfokú perköltség így (6.393.494 + 959.212) 7.352.706 forint.

[91] Az alperes a fellebbezésére átutalással megfizetett 1.480.761 forint illetéket, azonban a korábbi hatályon kívül helyezés folytán, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárás illetékmentes volt, így az alperes a tévesen megfizetett illeték visszatérítését kérheti az adóhatóságtól az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján.

Budapest, 2026. május 20.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csonka Balázs s.k.

előadó bíró

Dr. Pásztor Csaba s.k.

bíró