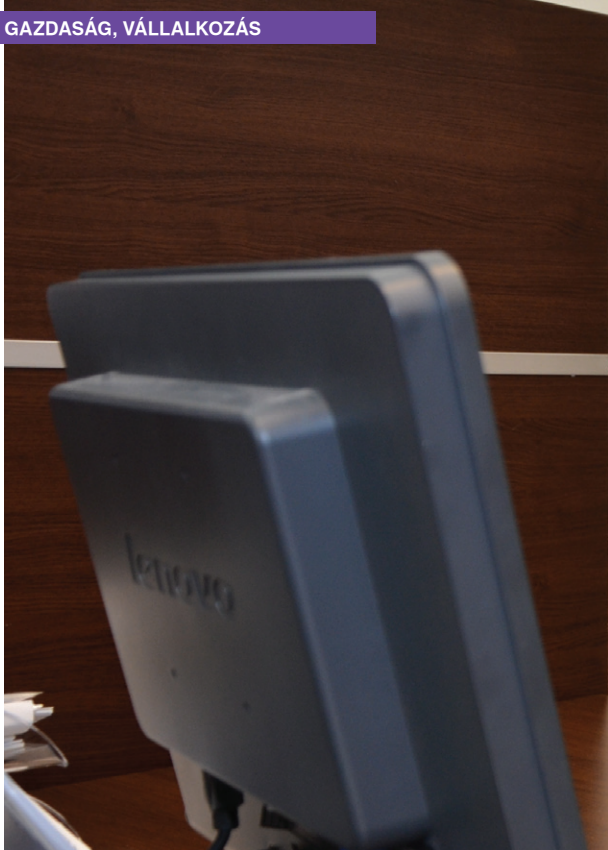




Bekerült egy javaslatunk az új építőipari törvénybe

Vége a visszaéléseknek: szakértői sz

2013. július 1-jével lépett hatályba az a törvény, melynek létrejöttéhez egy példa értékű régiós együttműködés is jelentősen hozzájárult. A Grabarics Építőipari Kft. – csatlakozva a Regio Regia Magazin Értékteremtők Köréhez – az építőipar problémáiról javasolt cikket készíteni. Átfogó riportunk alapján ügyünket a Fejér Megyei Kereskedelmi és Iparkamara is felkarolta, és a vita hamarosan egy építőipari konferencián folytatódott, melyen a legfelsőbb szakmai irányítás is képviseltette magát. Az egyeztetések folytatódtak, és az eredmény sem maradt el: az egyik konkrét javaslatunk bekerült a törvénybe. A javaslattevővel, Grabarics Gáborral beszélgettünk az új törvényről, annak szükségességéről.

– Mire lesz elég ez az új szabályrendszer?

– A 2013. évi XXXIV. törvény a láncartozások visszaszorítását, a rosszhiszemű gazdasági szereplők elleni hatékony fellépést célozta meg, és több fontos módosítást is hoz az építőipari kivitelezés világába. Felállítja az úgynevezett Teljesítésigazolási Szakértői Szervet – erre tettünk mi konkrét javaslatot –, és sok más fontos területen is módosítást hoz: az építőipari tartozások érvényesítésére speciális soron kívüli pertípust alakít ki, követelménnyé teszi alapesetben a pénztartozás 30 napon belüli teljesítését, és változtat a késedelmi kamat és a közbeszerzés szabályain is.

– A javaslatunk projektfinanszírozásra vonatkozó része sajnos egyelőre még várat magára, pedig a láncartozások megfékezésének ez fontos eleme lehetne. Hiszen

ha egy projekthez a szükséges források, vagy az azt biztosító garanciák már eleve rendelkezésre állnak, akkor az a projekt teljes egészében biztonságosan végigvihető, megvalósítható. Azt javasoltuk tehát, hogy a szükséges pénzt már az induláskor helyezték el egy bankszámlán, és a bank kvázi projektmenedzserként jelen meg a folyamatban. Ha a kivitelezés során vita alakul ki, annak eldöntéséig a pénz fölött egyik fél se rendelkezessen. Ez lenne a biztosítéka annak, hogy a viták gyorsan, és eredményesen lezajlanak, hiszen senkinek sem lenne érdeke azt éveken át elhúzni.

– Éppen most zárult le egy nyolcéves per, amely akár iskolapéldája is lehetne, hogyan tud visszaélni egy beruházó a joggal, hogyan tudja ellehetetleníteni a

generálkivitelezőt. Ha már győzött az igazság, mutassuk be okulásul másoknak is ezt a példát!

– A lakásépítési időszak lefutó ágában 2004 derekán kezdődött ez a történet. Ismert fehérvári vállalkozók – korábban hulladékhasznosítással foglalkoztak és kisebb építőipari feladatokat vállaltak – létrehozta egy projektet, egy nyolcvanlakásos ingatlan megépítésére. A generálkivitelezési munkákkal cégünket bízták meg.

A FERZO-INVEST Kft. tulajdonosai akkor Ferencz Zoltán, Ferenc Károly és az ATÉP Építőipari és Fővállalkozó Kft. voltak. Ez utóbbi cég ügyvezetését Maráczy Endre és ifj. Maráczy Endre látta el. A vállalkozói szerződés a székesfehérvári Ady Lakópark generálkivitelezői munkáira a FERZO-INVEST Kft., mint megrendelő és a Grabarics Építőipari Kft. között jött létre.

– Az önkormányzati tulajdonú telek megszerzését követően elindult az építkezés, és jó ütemben haladt, míg nem kiderült, hogy még döntés alatt áll a megbízó projektfinanszírozó hitele. Annak érdekében, hogy a munkák folytatódhassanak, tőlünk kérték kölcsön 80 millió forintot.



ervezet dönt

Meg is kapták, ám idővel arra is fény derült, hogy a hitelkérelmüket elutasították. Csapdába kerültünk: ha megállunk, csak óriási veszteségek árán tudunk kiszállni. Folytattuk. A havi részelszámolások is nehézkiesen mentek. A bank addig nem utalt, míg a megbízó az önrészt hozzá nem tette az aktuális részlethez. Ez hátráltatta a munkát, folyton a pénzünkre vártunk. Természetesen késedelem lett a vége, amiért szintén mi fizettünk: a kölcsönbe betudtuk a késedelmi kötbért. A fennmaradó 22 millióra azonban hiába vártunk. A ház végül elkészült. Ekkor azzal álltak elő, hogy az nem hiány- és hibamentes, ezért nem fizetik ki a végszámlánkat.

A jogszabály egyértelműen fogalmaz: a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó kisebb hibák miatt nem tagadható meg az átadás-átvétel. Ebben az esetben azonban még a birtokbavétel is megtörtént a megrendelő részéről, aki a lakások értékesítését megkezdte. A generálkivitelező a garanciális idő alatt mindvégig ellátta feladatát, sőt a sikeres átadás-átvétel reményében azon túlmenően is teljesítette a megbízó javításra vonatkozó kéréseit.

– Amikor már úgy tűnt, hogy minden rendben van, mindennel elkészültünk,

újabb fordulat következett: nagy felháborodások közepette közölték, semmi sincs készen, és felszólítottak bennünket, hogy vonuljunk le az építési területről. Természetesen továbbra sem fizettek.

A Grabarics Kft. 2005 novemberében keresetet nyújtott be a FERZO-INVEST Kft. ellen, akik szakértőt kértek. A tárgyalások elhúzódtak. Az első I. fokú részítélet 2008 (!) júniusában született meg, amely kötelezte az alperes FERZO-INVEST Kft-t 54+15+38 millió forint főkövetelés és annak kamatainak megfizetésére. Az alperes fellebbezését követően a Fővárosi Ítéltábla az I. fokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és új eljárást rendelt el. Közben folyt a lakások értékesítése.

– A megegyezés irányába is próbáltunk előre lépni, de sajnos ez sem vezetett eredményre. Olyan ajánlatot tettek elénk – az egyes tételeket minimum a duplájára árazva –, amelyben a legkevesbé piacképes épületrészeket kínálták fel adósságtörlesztésként. A végén már hajlottunk ugyan a megegyezésre, de végül ezt sem sikerült tető alá hozni. Újabb per indult.

A Fejér Megyei Bíróság 2010 szeptemberében hozott I. fokú ítélete ismét a Grabarics Építő-

ipari Kft. javára döntött, 129+50+22 millió forint főkövetelést és 57 millió forint kamatot ítelt meg. Az I. fokú eljárás során az Alperes elismerte a kölcsön követelés összegszerűségét, és a bíróság megállapította, hogy a levonulással, 2005. augusztus 8. napján Alperes birtokba és használatba vette a létesítményt. A birtokbavétel napján tehát a Felperes teljesítette a vállalkozási szerződést, ennek alapján a bíróság a kölcsön összegének visszafizetési határidejeként 2005. augusztus 08-át követő 30 napot határozta meg. A Fejér Megyei Bíróság 2010. októberi végzésével az I. fokú ítéletben megállapított felperesi pénzkövetelés biztosítását is elrendelte. A biztosítási intézkedés azonban a végrehajtó tájékoztatása alapján sikertelen volt.

– Természetesen ez az ítélet ellen is fellebbeztek, ezúttal a szakértői véleményt támadták, annak megalapozatlanságára hivatkoztak, és új szakértőt kértek, aki csodálkozva állt az előtt, hogy egy nyilvánvalóan rendben lévő szerkezetre hogy lehet azt mondani, hogy ez nincs rendben. A szakértői vélemény tehát ismét minket igazolt, megszületett – immáron harmadszorra – az I. fokú ítélet, ami ismét számunkra volt kedvező. A projektceget a tulajdonosai eközben kinullázták.



2011. február végén a Grabarics Kft. Cégbírósághoz benyújtott törvényességi felügyeleti kérelmére ugyan a Cégbíróság felhívta a FERZO-INVEST Kft-t, hogy állítsa helyre a cég törvényes működését, mivel annak jegyzett tőkéje akkor már több éve negatív volt, így a hitelező védelmi kötelezettségének a cég nem tudott eleget tenni, de ez nem történt meg.

A Fővárosi Ítéltábla II. fokú végzésével 2011. március elején ismét hatályon kívül helyezte a Fejér Megyei Bíróság I. fokú ítéletét, és új eljárást rendelt el. A Fejér Megyei Bíróság a 2011. szeptemberi tárgyaláson újabb szakértőt jelölt ki, a szakvélemény elkészítési határidejének pedig 2012. június 30-át jelölte meg. A szakvélemény még július közepén sem volt készen.

– A per mai állása, hogy a Fejér Megyei Bíróság a megismételt eljárásban is megítélte a részünkre a követelést – 117+60+57 millió forintot –, valamint annak egy részére az előírt kamatokat. Az ítélet májusban jogerőre emelkedett, miután nem nyújtottak be ellene fellebbezést. Minek is tették volna, hiszen a céljukat elérték. Nyolc évet kaptak arra, hogy kiszálljanak a cégből, és abból minden forintot eltüntessenek.

A vállalkozás azóta székhelyváltáson, és több tulajdonos- és ügyvezető váltáson is átment. Saját tőkéje továbbra is negatív, nemrégiben adószámukat is törölték. A Cégbírósági nyilvántartásban még szerepel ugyan a vállalkozás, ám a felelősök már kimenekültek a cégből.

– A történet pikantériája, hogy a lakópark tetején úgynevezett penthouse lakások épültek. Ház a házon. Kétszintes, nagy családi házak, nagy terasszal a lakótömb tetején. A kilenc-tíz ilyen luxuslakásból négyet megtartott magának az egykori tulajdonosi kör, hárman közülük tudomásom szerint ma is ott élnek. Ha ennek a négy lakásnak az értékét összeadjuk, épp lefedí az azt a cirka 200 millió forintot, amivel ez a négy ember tartozik a cégünknek. Mindenesetre egy szépen megkomponált történet. Annak ellenére, hogy feketén, fehérén nyomon követhető, hogy ki az a négy személy, aki mindezért felelős, mégis nyolc éven át megbújhattak az igazságszolgáltatás útvesztőiben. Ennyi idő elegendő volt ahhoz, hogy a felelősségre vonást elkerülhessék, de legalábbis, megtehessenek mindent annak elkerülésére. Természetesen nem fogjuk ennyiben hagyni a dolgot, keressük a megfelelő irányt, hogy léphessünk. A személyes felelősséget fogjuk firtatni. Ezért jó tehát, hogy lesz szakértői szervezet, amiért küzdöttünk, hogy a jövőben mindez ne történhessen meg.

– Hogy nézett volna ki ez a történet, ha már akkor is létezett volna a Teljesítésgazdolási Szakértői Szerv?

– Befáradtunk volna a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara helyi képviselőjéhez, és kérelmeztük volna – némi szakértői díj befizetése mellett – a Teljesítésgazdolási Szakértői Szerv el-

járását az ügyünkben. A beadástól számítva a szakértői vélemény elkészítésére a szakértői tanácsnak 30 nap – bonyolult esetben további 30 nap – áll rendelkezésére. A felek tehát legkésőbb 60 nap után döntésre juthatnak. Ha a vita továbbra is fennáll, a megszületett szakértői vélemény már a per alapját képezi, és soronkívüliséget élvez. Az biztos – akár peres eljárás esetén is –, hogy ezzel a módszerrel a megbízónak nem lett volna lehetősége kiszállni ebből az egészből, és eltüntetni a nekünk járó jogos kivitelezési díjat. Már csak azért sem, mert a TSzSz a vitatott összeg letétbe helyezését is indítványozhatta volna, így az akkor még el nem adott lakások, és az általunk még ki sem merített bankhitel bőséges fedezetet biztosított volna a jogos követelésünkre.

– A lánctartozások okának egyik alap- esetét láthattuk ebben a példában. Nagy lépés az új szervezet felállítása, de még ennél is nagyobb kell lép- nünk, ha el akarunk jutni a legjobb megoldásig. Sok még a teendő – ami korábbi problémafelvetéseinkből, és azokra adott javaslatainkból is látszik –, kell még egy kis idő, hogy ez a terület egy jelentős tisztuláson mehessen át. Ha most, a válság éveiben túljut a szakma ezeken a problémákon, a jobb éveket talán már megújulva, megtisztulva élhetjük meg.

Cseh Teréz

A Grabarics Kft. értéktérítő oldala