



Székesfehérvári Törvényszék

Az ügy száma: 15.G.40.044/2024/101.

A felperes:

VELENCE PLUS Sport, Termásvíz- és Geotermikus Energiaszolgáltató Kft. 2481 Velence, Tóbíró köz 2. III/304.

A felperes képviselője:

Dr. Mészáros Győző Ügyvédi Iroda, dr. Mészáros Győző ügyvéd 1076 Budapest, Dózsa Gy. út 68. I/5.

Az alperes:

Velence Város Önkormányzata 2481 Velence, Tópart u. 26.

Az alperes képviselője:

Kotilla Ügyvédi Iroda – Dr. Kotilla Brigitta ügyvéd; 1138 Budapest, Hajóépítő sétány 4/B. D. lh. VI/2.

A per tárgya:

tartozás megfizetése

Í t é l e t

Bíróság a keresetet elutasítja.

Felperes köteles megfizetni alperesnek tizenöt napon belül 10.000.000.- (tízmillió) forint perköltséget.

Ítélet ellen a kézbesítésétől számított tizenöt napon belül fellebbezésnek van helye, melyet a Győri Ítéltáblához intézetten, de a Székesfehérvári Törvényszéken kell benyújtani jogi képviselő közreműködése útján, elektronikus úton.

A felek számára a jogi képviselet a másodfokú eljárásban is kötelező. Az erre jogosult fél pártfogó ügyvédi képviselet biztosítása iránti esetleges kérelmét a lakóhelye/székhelye szerint illetékes járási hivatalnál működő jogi segítségnyújtó szolgálatnál terjesztheti elő. A jogi képviselő közreműködése nélkül, illetve nem szabályszerű elektronikus úton előterjesztett fellebbezést a bíróság – hiánypótlási felhívás kiadása nélkül – visszautasítja.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha valamelyik fél tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja, vagy a tárgyaláson fogatosítható bizonyítást kell lefolytatni. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében, a fellebbező fél ellenfele pedig a fellebbezés kézbesítésétől számított tizenöt napon belül kérheti.

I n d o k o l á s

Tényállás

- [1] Bíróság peres felek, tanúk által előadottak, valamint az ügy egyéb iratai alapján az alábbi tényállást állapította meg:
- [2] Felperesi társaságnak 2015. áprilistól 40%-ban tulajdonosa volt alperesi önkormányzat, további 40%-kal a Kenyeresház Kft. és 20%-kal a Velencei-tavi Úszó és Vízilabda Egyesület. Felperesi társaság célkitűzése volt egy sportuszoda megépítése állami adótámogatásból és önerőből alperes tulajdonában lévő vízparti ingatlanon.
- [3] Velence Város Önkormányzatának polgármestere 2015. október 15-i képviselő-testületi ülésen mutatta be a sportuszoda építésére vonatkozó projektet. E szerint az építés költsége közel 2 milliárd forint, a tervezett tao támogatás összege pedig 1.375.000.000.- forint. Alperes a sportuszoda megépítésére és üzemeltetésére nyilvános közbeszerzési eljárást írt ki, amin felperes is elindult. A polgármester jelezte, nagyrészt tao támogatásból épülne meg az uszoda, ugyanakkor a támogatás feltétele, hogy a támogatott felperes vállalja, a beruházást követő 15 éven keresztül az uszoda ugyanazon üzemeltetési módban működik, valamint az önkormányzat benyújtja ezen időtartamra a Magyar Állam javára az igénybe vett adókedvezmény mértékéig alperesi ingatlanra a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges engedélyét. A képviselők tárgyaltak az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanról is, felvetődött annak bérbe adása felperes részére, végül nem döntöttek ebben a kérdésben. A polgármester javasolta a beruházásban való részvételt, valamint az adókedvezmény miatt hozzájáruló nyilatkozat megadását a jelzálogjog bejegyzéséhez, továbbá, hogy a képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert a szükséges nyilatkozatok aláírására. A képviselő-testület 2015. október 15-i ülésén tudomásul vette a beruházás mutatószámait, döntött a projektben való részvételről és megadta hozzájárulását a 15 éves üzemeltetésre, továbbá a jelzálogjog bejegyzéséhez.
- [4] Felperesi kérelem alapján az MVLSZ 2015. december 18-i határozatában a tao törvény 22/C. §-a, valamint a 107/2011.(VI.30.) Kormányrendelet 4. § (5) bekezdése alapján 1.383.948.513.- forint összegű támogatást ítél meg (ennek begyűjtésére vált jogosulttá felperes) felperesi sportcélú beruházáshoz avval, felperesnek 591.283.716.- forint összegű önrészt kell e mellé biztosítani. A határozat indokolása szerint a kérelmező által benyújtott sportfejlesztési program utófinanszírozott ingatlanberuházás lesz.
- [5] A képviselő-testület 2016. október 27-i ülésén tárgyalt több településfejlesztési stratégiát érintő kérdést, többek között ismételten az uszodaprojektet, azt továbbra is elfogadta. A képviselő-testület 2017. április 27-én, a felperesi pályázat módosításához kapcsolódóan tárgyalta ismét a korábbi tulajdonosi hozzájárulás megadását az üzemeltetéssel, továbbá a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatosan. Továbbra is felhatalmazták a polgármestert az ehhez szükséges nyilatkozatok aláírására.
- [6] Felperes kérelmére az MVLSZ 2018. június 29-i határozatában a támogatási összeget 3.310.082.848.- forintra emelte, az önrészt 1.416.769.860.- forint összegben kellett biztosítani. A módosítás hátterében az állt, a kivitelezési összeg, valamint a tervezési költségek a duplájára emelkedtek, 332 milliós tartalékkeretet kellett létrehozni, továbbá a közreműködői díj is duplájára emelkedett, miközben az uszodaberendezés költségei közel felére csökkentek. A kérelmező ezt követően a beruházás megvalósításának ütemekre bontását kérte avval, a meghatározott programelemek 2017-2018. évi sportfejlesztési programba legyenek beemelve. Felperes továbbá a tárgyi előfinanszírozott eszközről 106 millió forintos összeget utófinanszírozott tárgyi eszköz sorra kívánt átcsoportosítani.

- [7] A közgyűlés 2019. július 4-én tárgyalta Fésűs Attila önkormányzati képviselő, egyben felperes felügyelő bizottságának elnöke beszámolóját a felügyelő bizottság álláspontjáról. A beszámoló szerint felperes, mint tao támogatásra jogosult a taggyűlésen jelezte, a teljes kivitelezéshez a forrás egyelőre nem áll rendelkezésére, ezért a megkötendő koncessziós szerződés olyan kiegészítését indítványozta, mely szerint a munkák majd olyan ütemben haladnak, ahogy erre a pénzügyi keret rendelkezésre áll, ha az elfogy, majd akkor folytatják a munkát, ha a forrás ismét rendelkezésre áll. Ezen túl jelenleg az üzemeltetés sem látszik biztosítottnak, illetőleg a duplájára emelkedett költség esetében a tao támogatás összege és az önrész sem biztosított még teljes egészében. A képviselő-testület 240/2019. sz. határozatot hozott arról, felperesi társaság taggyűlésén a polgármester támogassa a koncessziós szerződést az említett kiegészítő megállapodással együtt. Alperesi ingatlan használatáról, hasznosításáról a képviselő-testület nem tárgyalta.
- [8] Felperes taggyűlése 2019. július 4-én, amin részt vett – mint tag képviselője – alperesi polgármester, a koncessziós közbeszerzési eljárást érvényessé nyilvánította, a nyertes ajánlattevőt kihirdették, támogatták a koncessziós szerződés és kiegészítésének megkötését. Felperes ügyvezetője, László Csaba a taggyűlésen átadott Koszti András polgármesternek egy általa, a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 3. § (2a) bekezdése alapján készített tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, mely szerint az önkormányzat az ingatlant, mint munkaterületet a kivitelezési munkákra átadja, mely nyilatkozatot a polgármester aláírt.
- [9] Felperes mint koncesszióba adó, az Épületgenerál Konstrukt Kft. mint kivitelező, valamint a VRS Part Hotel Kft. mint üzemeltető (együtt koncesszorok) 2019. július 5-én írták alá a koncessziós szerződést a létesítmény megépítéséről és húsz éves üzemeltetéséről. A szerződés szerint a koncesszorok kizárólagos joga és kötelezettsége a létesítmény felépítése és működtetése, annak birtoklása, használata, hasznainak szedése a koncessziós idő alatt. Felperes azt vállalta a kiegészítő megállapodásban, hogy mivel 1,4 milliárd forintos forrás áll rendelkezésére, csak ezen összegig tud kötelezettséget vállalni, a későbbiekben majd nyilatkozni fog arról, az építkezés ütemének megfelelően milyen forrással rendelkezik, azaz milyen ütemezésű építést tud finanszírozni. A szerződés szerint a létesítmény felperes tulajdonába fog kerülni, az építési telekről nincs rendelkezés. A koncesszorok nettó 230 millió forintos koncessziós díj 90 napon belüli megfizetését vállalták felperesnek. A beruházás befejezésének várható ideje 2020. május 30-i időponttal lett meghatározva. A szerződés 19.1. pontja szerint az építőt a kivitelezési munkáért nettó 5.196.970.586.- forint + áfa díj illeti meg, aminek megfizetésére felperes a kötelezett, azt a tao támogatásból vállalta kiegyenlíteni. A vállalkozói díj ezen felüli részét a létesítmény hasznosítási jogának a koncesszió idejére történő átengedése útján vállalta rendezni. Az építő teljesítési igazolások alapján havonta volt jogosult számlázni felperes felé.
- [10] Az építő ugyan 2019. július 10-én az építési területen felvonult, az uszoda építésének ünnepélyes alapkövetételére 2019. október 19-én került sor, ahol jelen volt alperes polgármestere is.
- [11] Felperes a kivitelezési szerződéssel párhuzamosan a beruházás megvalósítására több szerződést is kötött:
- Patronus Plusz Könyvvizsgáló Kft.-vel könyvvizsgálói feladatok ellátására 5 millió forint + áfa díjazással, 2019. augusztus 12-i szerződéssel. Teljesítési igazolás felperes ellenjegyezte, ami alapján 460.000.- forint + áfa, továbbá 310.000.- forint + áfa díjra volt jogosult a könyvvizsgáló cég.

- D-CAR-ARCHICORP Kft.-vel tervezési munkák elvégzésére 79.800.000.- forint + áfa díjazás mellett, 2019. május 20-i szerződéssel. Felperes a bankszámlakivonat alapján 15.000.000.- forintot fizetett ki a megbízott részére 2019. augusztus 6-án.
- Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Irodával közbeszerzési eljárás lebonyolításával, közbeszerzési szaktanácsadói tevékenység ellátásával összefüggésben 800.000.- forint + áfa díjazás mellett, 2018. november 26-i szerződéssel, majd 20.000.000.- forint + áfa díjazásra 2019. április 4-i szerződéssel. Felperes a megbízott részére 2019. június 19-én 1.016.000.- forintot, 2023. augusztus 17-én 4.521.200.- forintot utalt át. Bankszámlakivonat szerint felperes 1.016.000.- forintot fizetett ki 2019. június 19-én. Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda részére felperes 4.521.000.- forintot fizetett meg 2023. augusztus 17-én. (66/2023. számú számla 4.241.800.- forint)
- HARMÓNIA 99 Bt.-vel megbízási szerződés 2015. december 11-én adminisztratív tevékenység ellátására. A díjazás a sportfejlesztési programot jóváhagyó szervezet által elfogadott összes támogatási összeg 2%-a + áfa. Felperes a megbízott részére 4.401.033.- forintról, 1.072.562.- forintról, 3.000.668.- forintról, 897.602.- forintról, 536.717.- forintról állított ki teljesítési igazolásokat. Csatolt bankszámlakivonat alapján 536.717.- forintot fizetett ki a megbízott részére 2019. augusztus 7-én.
- Épületgenerál Konstrukt Kft.-nek: 79.735.118.- forint, 47.100.000.- forint, 16.905.703.- forint, 258.676.102.- forint, 216.536.584.- forint, 6.535.343.- forint, 171.687.617.- forint kifizetése. Ide kapcsolódó teljesítési igazolások: 79.735.118.- forint, 146.463.526.- forint, 473.639.607.- forint, 646.375.021.- forint, 652.910.364.- forint, 659.445.707.- forint, 696.711.534.- forint, 171.687.617.- forint. Felperes 79.735.118.- forintot fizetett meg 2019. augusztus 28-án, majd 6.535.343.- forintot 2020. január 10-én és 258.676.082.- forintot 2020. január 24-én.

[12] Felperes 2019. november 22-én tartott taggyűlést, amelyhez felperesi ügyvezető egy előkészítő iratot készített, ebben arra hivatkozott, folyamatban van a beruházás, ami utófinanszírozott támogatási rendszerben hajtható végre, azaz a számlázást követően nyújtható be a számlához kapcsolódó dokumentációval együtt a támogatás lehívása, aminek a megfizetése átlagosan 60 nap, erre az időszakra kell az önerőn túli finanszírozást biztosítani. A társaság azonban ilyen mértékű szabadforrással nem rendelkezik, így külső források bevonása szükséges. Az ügyvezető jelezte, a 2019. szeptemberben megkezdett finanszírozási tárgyalások a finanszírozó bankokkal az önkormányzat uszodától való elhatárolódása miatt megrekedtek. Az ügyvezető továbbá jelezte a taggyűlés számára, fizetésképtelen helyzetbe kerülhet a társaság, 327 millió forintos számlájuk fizetési határideje már egy hónapja lejárt, egy 172 millió forintos számla fizetési határideje következő napon fog lejárni, ezekre ugyanakkor a társaság nem rendelkezik fedezettel. A tagok döntést hoztak arról, az ügyvezető tárgyaljon potenciális befektetőkkel, ismertesse velük, hogy a beruházás területe az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanon történik. Döntött a taggyűlés továbbá arról, hogy a tervezői szerződés teljesítési határidejét a tervek módosítása miatt 2020. január 31-ig hosszabbítsák meg.

[13] Felperesi felügyelőbizottság 2019. november 28-i ülésének jegyzőkönyve szerint a társaságnak rövidtávon 500 millió forintos finanszírozási igénye van, célszerű lenne a tőkeemelést erre az összegre végrehajtani, a tulajdonosokat ebben a tárgyban nyilatkoztatni szükséges, ugyanis a társaság rövidtávú működőképességének biztosításához és

fenntartásához elengedhetetlenül szükséges pénzforrás haladéktalan biztosítása a társaság részére. Ezentúl a felügyelőbizottság megtárgyalt egy befektetői ajánlatot, mely szerint 600 millió forint összehatárig vállalja a társaság finanszírozását 50%-os tulajdoni arány mellett, ugyanakkor meg kíván ismerkedni a projekttel, annak kockázataival annak érdekében, hogy kötelező érvényű ajánlatát benyújtsa. A felügyelőbizottság javasolta a befektetővel a kapcsolat felvételét.

- [14] A Megyei Kormányhivatal Járási Hivatalának Építésügyi Osztálya 2019. december 16-i végzésében az építési, kivitelezési tevékenység folytatását megtiltotta, ami azonban nem eredményezheti ideiglenes terepkialakítások állékonyságvesztését. Felhívta az építőt, az állékonyságot, az életet, egészséget, köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot megőrzésére. A határozat indokolása szerint alperes polgármestere 2019. november 5-én kereste meg a hatóságot intézkedés céljából, miután az építési engedély megkezdéséhez szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kiadása az önkormányzat részéről nem történt meg. A hatóság megállapította, hogy az elektronikus építési naplóba csak 2019. november 28-án feltöltött tulajdonosi nyilatkozaton ugyan a polgármester aláírása szerepel, de az önkormányzat hivatalos bélyegzőlenyomata nem, így az nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak. Ezt a nyilatkozatot csatolni kellett volna már a kivitelezési szerződéshez. Miután ez súlyos szabálytalanságot jelent, a hatóság megtiltotta az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását. Ugyanezen hatóság december 17-i határozatában kötelezte a kivitelezőt a szükséges alakisággal rendelkező hozzájáruló nyilatkozat csatolására.
- [15] Alperes szabálytalanságokat vélelmezve már 2019. november 7-i levelében tájékoztatást kért felperestől a beruházásról, továbbá a projekt megvalósítása kapcsán született pénzügyi és műszaki dokumentumok, szerződések megküldését kérte, majd december 16-i levelében arról tájékoztatta felperest, az uszoda építésére szolgáló ingatlan használatához szükséges, 2019. július 17-től egy éves időszakra adott tulajdonosi hozzájárulást építési anyag elhelyezésére (bontási anyaggal szennyezett föld szabálytalan elhelyezése miatt) visszavonja, kéri az eredeti állapot helyreállítását és az ingatlan birtokba adását.
- [16] A polgármesteri hivatalba 2019. december 5-én vitte be felperes a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, amiről értesülve alperes jegyzője december 10-én megkereséseket adott ki a polgármesteri hivatal több osztályának, van-e tudomásuk a nyilatkozat kiállításának körülményeiről, náluk van-e abból iktatott példány. A válaszokból kiderült, az önkormányzatnak nem állt rendelkezésére a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat, azt csak 2019. december 5-én kapták meg, annak tartalmáról akkor értesültek.
- [17] Alperes polgármestere 2019. december 19-i levelében az építkezéshez kiadott 2019 július 4-i szabálytalan tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kiállításának körülményeiről kért tájékoztatást felperestől, majd 2020. január 6-i levelében jogi álláspontját kifejtve megerősítette, a korábbi tulajdonosi hozzájárulás szabálytalan módon lett felperesi taggyűlésen kiállítva, majd aláírva, ezért az önkormányzatot felelősség nem terheli, továbbá az önkormányzat képviselő-testülete nem kíván újabb, szabályos hozzájárulást kiadni felperes részére az építkezés folytatásához.
- [18] Felperes 2019. december 20-i levelében kereste meg a polgármestert, hogy a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot a szükséges alakiság mellett biztosítsa felperes részére. Miután felperes erre választ nem kapott, a kérését december 30-án megismételte. A Fejér Megyei Kormányhivatal 2020. március 6-i határozatában jóváhagyta az elsőfokú hatóság építési tevékenység folytatását megtiltó határozatát. Ezt a határozatot a Veszprémi Törvényszék, mint

Közigazgatási Bíróság jóváhagyta, míg a Kúria az ez ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem befogadását megtagadta.

- [19] Felperes megbízása alapján dr. Hegyi Dezső, dr. Hartmut Miklós egyetemi oktatók, mint szakértők készítettek 2020. január 13-án magánszakvélemény. Az építkezést megtekintve arra nyilatkoztak, hogy az építésügyi hatóság által előírtak alapján a kavicsagyazat építését be kell fejezni, lemezalapot és határoló pincefalakat meg kell építeni, a munkagödört vissza kell tölteni, a kutakat le kell állítani. Ezek tartószerkezeti feladatokat tartalmaznak, a tartószerkezetek építéséhez kapcsolódó szigetelési, gépészeti, elektromos munkákat a tartószerkezeti feladatok elvégzésével párhuzamosan szintén el kell végezni.
- [20] Alperes képviselő-testülete 32/2020. (I.30.) sz. határozatával utasította el felperes 2019. december 20-i és 30-i azon kérését, ingatlanán a már megkezdett építkezés folytatásához a 191/2009.(IX.15.) Kormányrendelet 3. § (2a) bekezdése szerinti tulajdonosi hozzájárulást megadja. Alperes 2020. február 10-i képviselő-testületi határozatával a perbeli beruházást befogadó ingatlant lezárta felperes elől, őrző-védő céget bíz meg a terület őrzésével.
- [21] Felperesi társaság 2020. február 11-i taggyűlésén a társasági szerződését a törzstőke felemelése miatt módosította, alperes így már csak 4%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, míg a Kenyeresház Kft. 60%, a Vízilabda Egyesület pedig 36%-os arányú tulajdoni hányaddal bír. A taggyűlésen az ügyvezető arról tájékoztatta a tagokat, 500 millió forintos keretösszegre hitelszerződést kötött, eddig már 254 millió forint lehívására sor került.
- [22] Az építésügyi hatóság 2020. március 3-án helyszíni szemlét tartott, rögzítették, hogy mészkőzúzalék ágyazat és szerelőbeton elkészült, a vízelvezetés működött, építési tevékenység nem folyt abban az időpontban. Felperes építési napló kivonatokat csatolt 2019. december 14. – 2020. február 13. között elvégzett munkákkal kapcsolatosan 21/1. sorszám alatt, ezt követően munkavégzés nem történt.
- [23] Az MVLSZ 2020. december 22-i határozatában felperesi sportfejlesztési programot az alábbiak szerint hagyta jóvá: pénzügyileg teljesült támogatás vonatkozásában támogatás összesen 901.924.026.- forint, önrész 386.438.322.- forint 2021. június 30-i beruházási befejezési határidővel. Pénzügyileg nem teljesült, támogatási igazolással le nem fedett támogatás vonatkozásában támogatás összesen 1.876.259.345.- forint, önrész 804.111.148.- forint, ami utófinanszírozott ingatlanberuházáshoz kapcsolódik. A határozat meghozatalának indoka az volt, hogy a kérelmező sportfejlesztési programja megvalósításának a meghosszabbítását kérte engedélyezni.
- [24] Az Emberi Erőforrások Minisztériuma 2022. február 16-i tájékoztató levelében többek között arról ír, utófinanszírozott tárgyi eszköz beruházás felújítás jogcímen a fel nem használt támogatás összege 609.276.739.- forint, melynek visszautalására a minisztérium a Magyar Vízilabda Szövetséget külön levélben hívta fel.
- [25] Az építő Épületgenerál Konstrukt Kft. az általa elvégzett munkák ellenében 519.428.572.- forint vállalkozói díj, továbbá 262.260.538.- forint többletköltség megfizetésére kérte kötelezni felperest, mely peres eljárás a Székesfehérvári Törvényszék előtt 32.P.40.182/2022. számon volt folyamatban. A bíróság 47. sz. jogerős ítéletében kötelezte felperest 519.428.572.- forint vállalkozói díj megfizetésére, ezt meghaladó keresetet elutasította. Felperes megrendelésére a perben (bizonyítékként fel nem használt) magánszakértői

vélemény készült 2024. május 9-én, ami a kivitelezési munka menetét, annak minőségét értékelte, figyelemmel a teljesítési igazolásokra. A szakértő megállapította, az építkezés leállításáig a vállalkozó az alaplemezig készítette el a művet, ami 868.399.152.- forintba került. Ez a munka 2020. februárban fejeződött be.

Kereset

- [26] Felperes keresetében kéri kötelezni alperest 5.196.970.586.- forint megfizetésére (1.220.879.887.- forint vagyonban beállott értékcsökkenés + 3.976.090.699.- forint elmaradt vagyoni előny) elsődlegesen szerződésen kívüli kártérítés (Ptk. 6:519. §), másodlagosan biztatási kár (Ptk. 6:587. §) jogcímén. Felperes 40. sorszámú iratában a keresetének összegét módosította, vagyonban beállott értékcsökkenés jogcímén 1.707.447.050.- forint, elmaradt vagyoni előny jogcímén 3.489.523.536.- forint megfizetésére kéri kötelezni alperest. Felperes harmadlagosan jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozással terjesztette elő a keresetét (Ptk. 6:580. §) 1.220.879.887.- forint és késedelmi kamata megfizetésére, negyedleges keresetként jóhiszemű ráépítés jogcímén ugyanezen összegre és járulékaira terjesztette elő az igényét [Ptk. 5:70. § (1) bekezdés].
- [27] Felperes a kereset indokolásaként arra hivatkozik, felperes mint építtető és koncesszióba adó, továbbá az Épületgenerál Konstrukt Kft. mint építő-kivitelező, valamint a VRS Part HOTEL Kft. mint üzemeltető között 2019. július 5-én koncessziós szerződés jött létre uszoda építésére és üzemeltetésére. Alperesi önkormányzat tagja felperesi társaságnak és tulajdonosa a Velence 4509/2 helyrajzi szám alatt található építési teleknek, ahol az uszoda építése megkezdődött. Az uszoda kivitelezésére, üzemeltetésére nyilvános közbeszerzési eljárás lett kiírva, lefolytatva, ennek eredményeként kötötték meg a koncessziós konzorciumi szerződést. Erről a város képviselő-testülete 2019. július 4-én döntött, ezen a határozaton alapul a létrejött szerződés. A kivitelező társaság 2019. július 10-én az építési területen felvonult, az építési munkákat megkezdte. Október 10-én alperes polgármesterének részvételével az uszoda alapkövének letétele is megtörtént. Az építkezés megvalósításához felperes sportcélú fejlesztéssel kapcsolatos támogatás igénybevételére vált jogosulttá [1996. évi LXXXI. törvény 22/C. § (1) bekezdésének ac) pontja]. Felperes a támogatási konstrukcióval összefüggésben arra hivatkozott, a társaság mint kedvezményezett tao támogatásra vált jogosulttá, az adókedvezményeket támogatási igazolások alapján igényelhetette, amit felperes állít ki a támogatásra jogosult részére, ugyanakkor a cég fizeti meg a támogatás összegét a jogosult számlájára. Az Országos Sportági Szakszövetség hoz határozatot arról, hogy milyen keretösszegig válik a kedvezményezett jogosulttá tárgyi eszköz beruházás során ilyen támogatás igénybevételére. Az MVLSZ a jogosult kérelmére határozatot hoz a támogatási igazolásról (amit a támogató fél állít ki a kedvezményezett részére), mely határozat arról szól, mely társaság, milyen időszakra, milyen összeget fizet meg a jogosult számlájára. A jogosultnak a támogatási igazolás kiállításához vállalnia kellett, hogy 15 évig sportcélra hasznosítja az ingatlant, továbbá benyújtja az ingatlan tulajdonosának előzetes írásbeli hozzájárulását arról, hogy a támogatás mértékéig jelzálogjogot enged az állam részére. A 107/2011. számú Kormányrendelet szerint a jogosultnak a támogatási kérelemhez csatolnia kell az MVLSZ-nek az elvi építési engedélyt, az ingatlan tulajdonosának hitelesített hozzájáruló nyilatkozatát vagy a jogerős építési engedélyt. A beruházás esetében utófinanszírozásra is van lehetőség akkor, hogyha a minisztérium utólag fizeti meg a támogatás összegét. Ehhez az kellett, hogy az adózó előzőleg a minisztérium felé utalta a támogatás összegét.

- [28] Felperes előadta, a kivitelezési munkálatok 2019. november 27-ig folytak, ekkor a Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya helyszíni szemlét tartott, majd a kivitelezési tevékenység folytatását 2019. december 16-i végzésével megtiltotta. A hatóság a határozatát arra alapította, a munkaterület átadás-átvételéről szóló, alperesi polgármester által kiállított tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozaton a polgármester aláírása bélyegzőlenyomat nélkül szerepel, formailag nem felel meg az előírásoknak. Felperesnek a hatóság előírása szerint teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő, bélyegzőlenyomattal is ellátott tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot kellett az e-naplóba feltöltenie. Ennek megtörténteig kizárólag csak az állékonyságot, az életet és egészséget, továbbá a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető állapot kialakulását megelőző kivitelezési tevékenységet végezhetett, egyebekben szüneteltetni kellett a munkákat. Felperes hiába kérte az önkormányzattól az aláírást, ettől alperes elzárkózott és ezen magatartásával okozati összefüggésben következett be felperes kára, ugyanis alperesi nyilatkozat hiányában az építkezés folytatása ellehetetlenült. Felperes a jogerős közigazgatási határozattal szemben közigazgatási pert indított, azonban a Veszprémi Törvényszék a keresetét elutasította. Alperes ezzel a magatartásával az uszodaberuházást ellehetetlenítette, felperes további munkálatokat végezni nem tudott.
- [29] Felperes előadta, a Ptk. 6:522. § (2) bekezdésének a) pontja szerint a vagyonában tényleges értékcsökkenés következett be a kifizetett összeg erejéig a módosított összegben. Ezen túl a befejezetlen tárgyi eszköz beruházás értéke jelenti ugyanezen bekezdés b) pontjára hivatkozással az elmaradt vagyoni előnyt. A szerződés 12.4. és 19.1. pontja szerint 2021. június 30-án a beruházás teljes aktiválási eszközértéke a kereset szerinti elmaradt vagyoni előny összege lett volna, ha a beruházás megtörténik, az uszoda elkészül és felperes könyveiben eszközként az aktiválásra kerül. Felperes jogi álláspontja szerint nem csak az elmaradt haszon bírálható el javára, a Ptk. nem véletlenül fogalmaz úgy, hogy az elmaradt vagyoni előnyt kell megtéríteni, ami több, mint az elmaradt haszon összege. Felperes továbbá arra hivatkozik, a koncessziós szerződés 19.1. pontja szerint az építőt a 17.3. pont szerinti beruházásért, a 18. pontban megjelölt feladatok ellátásáért 5.196.970.586.- forint + áfa összegű vállalkozói díj illette volna meg, ami díj tartalmazza a pályázati felhívásban meghatározott valamennyi építési feladat és eszközök ellenértékét.
- [30] Felperes magánszakértői véleményre hivatkozással állítja, hogy 12.702 m² hasznos alapterületű épület mélyalapozása, cölöpalapozása készült el szerelőbetonnal együtt, a síkalapozásra azonban már nem került sor. Az épület speciális rendeltetése miatt a megépült alapozás műszakilag csak az uszodaépület megvalósítására alkalmas. Amennyiben a tervezettől eltérő, más épületet kívánnak megvalósítani, ahhoz a meglévő alapozást hozzá kell alakítani. Felperes előadta, a megépült műre 868.399.152.- forint összeget fordított, a magánszakértő ezt az értéket is jelölte meg.
- [31] Felperes előadta, a megvalósult mű az építési telek alkotórészének minősül, azzal tartósan van egyesítve (Ptk. 5:15. §), annak tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg a Ptk. 5:18. § (1) bekezdése szerint. Felperes hivatkozik még a Ptk. 5:51. §-ára, mely szerint a föld tulajdonosa megszerzi mindazon dolog tulajdonjogát, ami a föld alkotórészévé vált, kivéve, ha az valamely jogviszony alapján mást illet. Felperes szerint ezen jogszabályi rendelkezések alapján a megvalósult alapozás alperes vagyonát gyarapítja. Felperes előadta, alperesnek, az előállt helyzet okozójának a kivitelezés ellen olyan időben kellett volna tiltakoznia, amikor az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. A megvalósult betonozási munkákat már csak aránytalan költségek árán lehetne a telekről eltávolítani. Felperes továbbá arra hivatkozik, hogy utaló magatartást tanúsító alperes, ha felismeri a károsodás lehetőségét és azt kívánja, illetőleg abba belenyugszik, ez már szándékos

károkozásnak minősül, ezért a szerződésen kívüli kártérítés szabályai alkalmazásának van helye (BH2005. 12). Amennyiben utaló magatartás folytán alperes gazdagodik felperesi károsult rovására, a jogalap nélküli gazdagodás szabályait kell alkalmazni (BH1999. 297).

- [32] Felperes továbbá előadta, miután alperes az építkezést nem vitatja, ezért negyedlegesen a Ptk. 5:70. § (1) bekezdése alapján jóhiszemű ráépítés címén kéri elbírálni a követelését azon indokkal, alperes a beruházást kifejezetten támogató magatartást tanúsított folyamatos jelleggel, több nyilatkozatot állított ki, határozatokat hozott a beruházás támogatásáról, arról, hogy azzal egyetért, a kivitelezés ellen olyan időben nem tiltakozott, amikor az eredeti állapot visszaállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást. Felperes a ráépítéssel kapcsolatosan arra is hivatkozik, tulajdonába kizárólag akkor került volna a felépítmény, ha az megépül akkor tudta volna aktiválni a könyveiben. Miután ez nem történt meg a telek változatlanul az önkormányzat tulajdonát képezi a megépület épület alappal együtt.
- [33] Felperes továbbá arra hivatkozik a csatolt igazolások, kimutatások szerint, 1.215.882.865.- forint kiadáson túl további 222.440.638.- forint összegű forrással még rendelkezett felperes, az MVLSZ által rögzített és elfogadott támogatási igazolások, határozatok szerint. Minimálisan tehát 1.438.323.503.- forint összegben jóváhagyott és igénybe is vehető támogatási összeg rendelkezésére állt. Felperes az F/123. számú melléklet alatti MVLSZ határozatra hivatkozással előadta, összességében 3.349.096.560.- forint összegű támogatásról döntött a szakszövetség, ebből 2019. december 16-ig rendelkezésre állt, begyűjtésre került 1.412.218.677.- forint támogatás, amiből 1.279.497.653.- forint volt az ingatlant érintő támogatás és 132.721.024.- forint a berendezésekre felhasználható támogatás. Felperes előadta, a még begyűjtésre nem került támogatás összege így 1.936.877.883.- forint volt. A begyűjtött támogatásokra csatolták a támogatási igazolásokat, annak alapját képező támogatási szerződéseket. Felperes előadta, miután 2019. év végén a beruházás leállításra került, a 2019. adóévre vonatkozó támogatásokkal kapcsolatosan szerződések kötésére addig kellett volna, hogy sor kerüljön, további támogatási szerződéseket alperes magatartása miatt már nem volt célszerű felperesnek megkötni. A be nem folyt támogatásokkal kapcsolatosan arra hivatkozott, további 4.080.162.333.- forint értékben adtak ki a támogatók támogatói szándéknyilatkozatokat, így igazoltan rendelkezésre állt az MVLSZ által 2018-ban már jóváhagyott, de begyűjtésre még nem került 1.936.877.883.- forintos támogatási összeg felül is még további 2.143.284.450.- forintos támogatási összeg (18/F/115-117.).
- [34] Felperes tényleges kiadásként az alábbi tételek megfizetését igényli:
- 868.399.152.- forint az Épületgenerál Konstrukt Kft. részére kifizetett vállalkozói díj (F/37-39.)
 - 79.800.000.- forint D-CAR ARCHIKORP Kft. részére kifizetett tervezői díj (F/40., F/125.)
 - 7.802.033.- forint közreműködői tanácsadói díj HARMÓNIA 99 Bt. részére (F/41., F/126., F/127.)
 - 770.000.- forint könyvvizsgáló Patronus Plusz Kft. részére kifizetett díj (F/41., F/128., F/129.)
 - 137.259.126.- forint visszafizetett tao támogatás (F/130.)
 - 609.276.739.- forint begyűjtött, de a meghíúsulás miatt fel nem használt tao támogatás ingatlanra, mely összeg az MVLSZ bankszámláján már rendelkezésre állt (F/131-132. – 757.914.- forint különbség felperes részére visszautalt pénzüsszeg miatt keletkezett)
 - 3.340.000.- forint és 800.000.- forint közbeszerzés lebonyolításával kapcsolatos jogdíj (F/133-134., F/135. és F/136.),

összesen 1.707.447.050.- forint (1.969.707.633.- forintból levonva a nem érvényesített 262.260.583.- forintot). Felperes tervezői költségekkel, könyvvizsgálói kiadással kapcsolatosan a 107/2011. Kormányrendelet 2. és 11. §-ára hivatkozik, mely szerint ilyen beruházásoknál ezeket a szolgáltatásokat igénybe kell venni.

- [35] Felperes előadta, ehhez képest a vagyonban beállott értékcsökkenés vonatkozásában könyvek szerint 1.220.879.887.- forint a nyilvántartott követelés, mint vagyonban beállott értékcsökkenés. Ezt az összeget felperes a könyveiben aktiválási érték szerint tartja számon a számviteli törvénynek megfelelően. miután a befejezetlen mű nem aktiválható beruházásként. Felperes a források meglétének igazolására 19/F/46-114. számú mellékletben csatolta a támogatási szerződéseket, nyilatkozatokat.
- [36] Felperes előadta, elmaradt vagyoni előnye számviteli analitika alapján 4.393.831.470.- forint lenne, felperes ebből 3.976.090.699.- forintot érvényesít. A beruházási érték a beruházni kívánt vagyontárgy előállításával kapcsolatosan felmerült költség és ráfordítás összegével egyenlő. Felperes F/115., F/116. sorszám alatt csatolta a támogatói szándéknyilatkozatokat, melyek szerint 2019. évben 2.058.690.200.- forint összegben, míg 2020. évben 1.974.112.133.- forint összegben ajánlottak fel támogatást (28. számú beadvány 5. táblázata).
- [37] Felperes továbbá arra hivatkozik, 2019. évben a támogatási szándéknyilatkozatot kiállító cégek rendelkeztek olyan befizetendő adóval, amiből a támogatást ki is tudták volna fizetni, amit a 28. számú beadvány 6. táblázatában állított össze. A táblázat szerint a felajánláshoz képest az adófizetési kötelezettsége ezeknek a cégeknek hatszoros összegű volt. Felperes 2020. évre is kimunkálta mindezt, a felajánlás 1.974.112.133.- forint volt, miközben 12,5 milliárd forint összegű adófizetési kötelezettségük keletkezett.
- [38] Felperes az igazságügyi magánszakértői vélemény eredményeként a jogalap nélküli gazdagodás összegét 1.426.052.939.- forint összegre felemelte, ebből 767.156.629.- forint után kérve 2021. január 1-től a törvényes mértékű késedelmi kamatot. Felperes a negyedlegesen előterjesztett ráépítés esetében ugyanezen összegre módosította gazdagodás jogcímén az igényét.

Ellenkérelem

- [39] Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kéri arra hivatkozással, a tulajdonában lévő ingatlanon felperes építkezéséhez nem adott engedélyt, felperes az építkezést úgy kezdte meg, hogy ennek tudatában volt, ezért a rosszhiszemű ráépítés szabályait kell alkalmazni a perbeli esetben. Alperes arra hivatkozik, felperes kára abból következett be, ha a károsodás megállapítható, hogy úgy indított közbeszerzési eljárást alperes tulajdonában álló ingatlanon felépítendő uszoda megépítésére, hogy erre vonatkozóan nem rendelkezett építési jogosultsággal.
- [40] Alperes előadta, felperes tisztában volt avval, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése értelmében nemzeti vagyont hasznosítani csak versenyeztetés útján lehet, összegében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére. A perbeli ingatlan hasznosítása vonatkozásában alperest felperes nem kereste meg, pályázat megindítását nem kérte, ellenszolgáltatást nem ajánlott fel. Felperesnek tehát felróható, hogy az építési tevékenységet ilyen körülmények között kezdte meg. Alperes a biztatási kárral összefüggésben arra is hivatkozik, a volt polgármester az önkormányzat felhatalmazása nélkül írta alá a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, ugyanis alperesi vagyonnal összefüggésben kizárólag a képviselő-testület hozhat döntést. A 2019. július 4-i közgyűlési jegyzőkönyvből kiderül, hogy a

képviselő-testület nem hozott olyan határozatot, ami felhatalmazta volna a polgármestert ilyen tartalmú nyilatkozat aláírására, így egyértelmű, hogy a volt polgármester a Ptk. 6:14. § (2) bekezdése alapján álképviselőnek minősül. Miután az önkormányzat utólag sem hagyta jóvá a nyilatkozatát, sőt 2019. év végén azzal ellentétes határozatot hozott, így a jognyilatkozat nem vált ki joghatást. A képviselő-testület kizárólag felperesi taggyűlésen történő részvételre és ott történő szavazásra jogosította fel a polgármestert. Miután Koszti András volt polgármester túlterjeszkedett a képviseleti jogosultságán, felperessel szemben kártérítésre ő kötelezhető és nem az álképviselt alperes.

- [41] Alperes előadta, a felperes által kiírt közbeszerzési eljárásnak nem volt részese, ő felperesi társaságnak a tagja, a koncessziós szerződést is felperes kötötte meg, alperes nem szerződő fél. Miután felek között szerződéses jogviszony nem áll fenn, ezért alperesi ingatlanon való építkezés a Ptk. 5:71. § (2) bekezdése szerinti rosszhiszemű ráépítésnek minősül, ugyanis a koncessziós szerződés megkötésekor nem álltak fenn a kivitelezési tevékenységhez, annak megkezdéséhez szükséges feltételek. A telek tulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételéhez jogszabály szerinti nyilatkozatot nem adott, ezt felperes nem szerezte be, ami kizárólag az ő mulasztása, felelőssége. Alperes továbbá a munkaterület átadásán nem volt jelen, ezt felperes nem tartotta fontosnak.
- [42] Alperes a beruházás megghiúsulásával összefüggésben előadta, nem vitatja, hogy a beruházáshoz a tao törvény 22/C. § szerinti támogatás került jóváhagyásra és igénybevételre, azonban ennek ellenére a beruházáshoz szükséges forrás a koncessziós szerződés szerinti vállalkozói díjjal egyező összegben nem állt rendelkezésre. Alperes szerint a beruházást felperes forrás hiányában alperes magatartásától függetlenül egyébként sem tudta volna befejezni, azaz az építkezés megghiúsulása nem alperes magatartása miatt következett be. Alperes a forráshiánnyal összefüggésben hivatkozik felperesi felügyelőbizottság 2/2019. (XI.28.) számú határozatára, mely szerint támogatták, hogy felperesi forrásigény beszerzéséhez 600 millió forint erejéig finanszírozni vállaló befektetővel tárgyaljon. Alperes vitatja, hogy a felperes által csatolt támogatói nyilatkozatokban szereplő összegek felajánlására, befizetésére támogatási igazolás benyújtására sor került volna 2019. és 2020. években. Alperes szerint felperes állítása annak összegében sem egyezik az MVLSZ 2015. évi határozatával, a jóváhagyott sportfejlesztési program támogatására az ingatlanra vonatkozó tárgyi eszköz finanszírozási keretösszeget érintően 1,6 milliárd forint lett megállapítva, ez nem igazodik felperes állításához. Alperes arra is hivatkozik, a tao törvény 22/C. § (3) bekezdése alapján a támogatási szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a támogató szándéknyilatkozatot állítson ki, amit a támogatás elbírálásához a szakszövetséghez kell benyújtani, aki ennek alapján hozza meg a határozatát. Ezt már korábban megtehetette volna felperes nem pedig utólag állítat ki a támogatókkal szándéknyilatkozatokat. A támogatóknak lehetőségük van más célra is adni a felajánlott támogatási összeget, ezért nem kezelhető tényként, hogy a szándéknyilatkozatok szerinti támogatás felpereshez befolyt volna.
- [43] Alperes továbbá arra hivatkozik, 2019. július 4-i képviselő-testületi ülés jegyzőkönyve alátámasztja, felperes nem rendelkezett az uszoda megvalósításához szükséges fedezettel, sem tao támogatás, sem önrész szükséges mértékben nem állt rendelkezésre, kormányzati segítséget vártak. A szerződést kötő felek erre tekintettel a koncessziós szerződést módosították, rögzítették, hogy felperes 1,4 milliárdos összeget meghaladóan nem rendelkezik további fedezettel, szerződésben foglalt kivitelezésre kötelezettséget nem tud vállalni ezt meghaladó mértékben.

- [44] Alperes a beruházás lebonyolíthatóságával összefüggésben az F/123. és F/259. számon csatolt MLVSZ határozatokat tekinti irányadónak. Ezekből megállapítható, hogy 878.802.565.- forint támogatás és 386.438.322.- forint önrész (összesen 1.265.240.887.- forint elszámolására már sor került és program teljesítéséhez további 1.829.601.025.- forint támogatás és 804.111.148.- forint önrész összesen 2.633.712.173.- forint) tao támogatási összeg használható fel, ilyen összeg erejéig hagyhatja jóvá a szövetség a csapatsport támogatását. Ebből következően a támogatni szándékozók ilyen összeg erejéig teljesíthették volna társasági adófizetési kötelezettségüket a támogatott javára. Felperes ugyanakkor a kivitelezési munkálatokra 868.399.152.- forint összeget fizetett ki az elszámolt 1.265.240.887.- forintból. Ha figyelembe vesszük a koncessziós szerződés szerinti kivitelezési összeget, az 5,2 milliárd forintból levonva a 868 millió forintot 4.328.000.000.- forint összegnek még felperes részére rendelkezésre kellett volna állnia. Ezzel szemben az MLVSZ határozat szerint a jóváhagyott, de még felhasználható keretösszeg 2.633.712.173.- forint volt, azaz felperes 1,7 milliárd forinttal kevesebb összeget lett volna jogosult gyűjteni és felhasználni, mint amikor a koncessziós szerződés szerinti teljesítéshez szükséges lett volna. Ebből következően tehát nem állt rendelkezésére akkora jóváhagyott támogatási összeg, mint amilyen összegre a keresetét alapítja. Alperes arra is hivatkozik, a 2/2019. július 4-i taggyűlési határozat rögzíti a rendelkezésre álló források felsorolását, ugyanakkor nem tartalmazza a szándéknyilatkozatok szerinti támogatást a támogatók a nyilatkozat kiállításakor csak utólag nyilatkoztak, hogy korábban szándékuk lett volna a támogatás nyújtására ezt azonban 2019-2020. években nem tették meg, jogszabály szerinti támogatási feltételeket tehát nem teremtették meg a beruházás folytatásához.
- [45] Alperes szerint a támogatási szándéknyilatkozatok nem felelnek meg a jogszabálynak, relevanciájuk valóságtartalmuk megkérdőjelezhető a perben a fentiek miatt nem igazolja, hogy felperes rendelkezett a beruházás megvalósításához szükséges fedezettel, hiszen ennek keretéig jóváhagyott sportfejlesztési program és támogatási igazolás nem állt rendelkezésre. A támogatási igazolás kiállításának előfeltétele, hogy a támogató szervezetet a tao törvény 22/C. § (2) bekezdése szerint támogatási szándéknyilatkozatot nyújtson be, majd a támogatás összegét befizesse. A szándéknyilatkozatokat tehát előre esedékesen kell megtenni, nem pedig utólag, ahogy ezt felperes tette. Ezeknek a nyilatkozatoknak 2019., illetve 2020. években meg kellett volna történnie, a sportági szervezetnek be kellett volna nyújtani, ilyet azonban felperes nem igazolt. Felperesnek tehát azt kell bizonyítania, hogy bizonyosan hozzájutott volna az elmaradt vagyoni előnyhöz.
- [46] Alperes továbbá arra hivatkozik felperes társasági élete is igazolja másik oldalról a forrás hiányát, hiszen 2019. július közepén, az építkezés megkezdésekor olyan lejárt esedékességű számlája volt, amit nem tudott kifizetni, ezért tagi kölcsönre volt szüksége. Ezen túl 2019. november végén a felügyelő bizottság külső befektető 600 milliós törzstőke emeléséről, vagy tagi kölcsönről tárgyalt, majd a november 29-i taggyűlési jegyzőkönyv szerint elhangzott, felperesnek a kivitelezésre nem áll rendelkezésére megfelelő forrás. Felperes ekkor fizetéképtelenséggel fenyegető helyzetben volt, 327.000.000.- forint lejárt esedékességű számlatartozása állt fent. Felperesnek így hitelezővédelmi okból el sem szabadott volna kezdeni a beruházást. Ezt követően a 2020. február 11-i taggyűlési jegyzőkönyv igazolja a szükséges forrás még mindig nem állt rendelkezésére, 500.000.000.- forint összegű hitel felvételéről döntöttek a tulajdonosok.
- [47] Alperes a másodlagos keresettel összefüggésben arra hivatkozik, a bízattási kár helyettesítő jogszabály, csak abban az esetben lehet erre alapozottan igényt érvényesíteni, ha a kártérítési kötelezettség nem áll fenn. Azon törvényi feltételek, mely szerint szándékos magatartás más

jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte, nem valósultak meg a perbeli esetben. Felperes nem tett előterjesztést a képviselő-testület elé az ingatlan hasznosítása tárgyában, nem rendezte az idegen telken felépítendő építmény tulajdonjogát, továbbá fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben indította meg a beruházást. Felperes önhibáján kívüli körülményre nem hivatkozhat. Ezen túl felperes az elmaradt vagyoni előnyét hipotézisre alapozza, mely szerint az uszodaberuházás elkészült volna, ennek bizonyítása nem lehetséges, feltételezésre kártérítési igény nem alapozható. Alperes szerint a Ptk. 6:519. § alapján az önkormányzat mentesül a kártérítési felelősség alól azon indokkal, a tulajdonosi hozzájárulás megtagadása nem minősül felróható magatartásnak.

[48] Alperes kifejtette, elvárható magatartás lett volna felperes részéről, idegen telken való építkezés feltételeiről megállapodjon. Felperesnek kötelezettsége lett volna, hogy a beruházáshoz szükséges feltételeket biztosítsa. A beruházás előkészítésekor, 2015. évben tisztázni kellett volna ezeket a feltételeket és a szükséges hozzájárulásokat felperesnek be kellett volna szereznie. A perbeli ingatlan 2025 szeptemberéig felperes tagja, a Kenyeresház Kft. tulajdonában volt, az önkormányzat csere jogcímén szerezte meg, amikor a társaság úgy ítélte meg, hogy alperest szükséges bevonni az uszodalétesítés elképzelésébe.

[49] Alperes a kereset összegét is vitatja. Az az alapozási munka, ami el lett végezve, attól függetlenül, hogy felperes könyveiben a kereset szerinti összegben szerepel, attól még nem bizonyított. Egyébként az felperes tulajdonában áll, vagyonelemként felette felperes rendelkezik, így a vagyonában értékcsökkenést nem okozott. Alperes az elmaradt vagyoni előnnyel összefüggésben előadta, felperes nem a beruházás eszköz értékét, mint vagyoni előnyt szerezte volna meg, hanem egy felépítményt, amelynek ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározható értéke lett volna, amennyiben elkészül. Alperes a felperesi tényleges kiadásokkal összefüggésben az összegszerűséget vitatja, felperes által csatolt teljesítési igazolások alapján 696.711.534.- forint kifizetése történt meg a kivitelezés során. Alperes továbbá vitatja, hogy leendő forrásként a támogató cégek részéről 2024. júniusban, júliusban kiállított nyilatkozatok bizonyító erővel rendelkezének, a tao támogatás igénybevétele nem nyilatkozat alapján lehetséges, hanem a jogszabályban meghatározott feltételek szerint (22/C. §). A kedvezményezett és a támogató között nem jött létre támogatási szerződés, nem kezdeményezték támogatási igazolás kiállítását, továbbá felperes nem igazolta, hogy a tao törvény 22/A. § (3a) és (3c) bekezdései szerint a befizetés megtörtént volna.

[50] Alperes a kereset összegével kapcsolatosan előadta, a számviteli törvény szerinti beruházási, aktiválási érték, mint fogalom és nyilvántartási mód más jogági előíráshoz kapcsolódik, nem képezheti alapját a kár összegének meghatározásánál. Alperes továbbá arra hivatkozik, felperes a tényleges kiadásait annak alapján tudja igazolni, 2019. december 17-i hatósági határozatig milyen munkákat végzett el, milyen értékben, a szerelőbeton nem tartozott ebbe a körbe. Ezen kívül több olyan díjtételt, kiadást igényel, amelyek a december 17-i kivitelezést megtiltó határozatot követően merültek fel és nem tartoztak a megvalósított építkezéshez. Ezzel összefüggésben arra hivatkozik, tervezési késedelem is fennállt, tervmódosítások váltak szükségessé, a kivitelezés hatósági leállításakor még nem álltak rendelkezésre ezek a tervek, így ezekre vonatkozó díjkifizetés megalapozatlan. Alperes az adminisztrációs díjat, ami összefüggésbe hozható a beruházással, szintén vitatja. A visszafizetett tao támogatással kapcsolatosan arra hivatkozik, ez nem képezte felperes tulajdonát, vagyonát, a tao összegek a beruházás megvalósulása és jóváhagyott elszámolás esetén képezte volna felperes vagyonát befejezett beruházás keretében. A közbeszerzési költség a beruházás megvalósításához nem szükségszerűen kapcsolódó kiadás.

- [51] A támogatások visszafizetéséről szóló 107/2011.(VI.30.) Kormányrendelet 15. § (1) bekezdésének a) pontja szerint, ha a támogatott a neki felróható módon nem teljesített sportfejlesztési programból vállalt kötelezettségeket vagy azok egy részét jogosulatlanul vette igénybe a támogatást 50%-os mértékkel növelt összegben köteles az állam részére visszafizetni. Figyelemmel arra, hogy felperes nem tudta volna a beruházást egyébként sem megvalósítani visszafizetési kötelezettsége keletkezett volna saját felróható magatartása miatt, azaz elesett volna az elmaradt vagyoni előnyként érvényesíteni kívánt támogatástól. Mindezek alapján a vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés, mint pedig az elmaradt vagyoni előnyre vonatkozó kártérítési igény megalapozatlan, hiszen felperes nem tudta volna teljesíteni a sportfejlesztési programban előírt feltételeket a koncessziós szerződés szerinti kivitelezési tevékenységet, tehát mindenképpen vissza kellett volna fizetni a támogatási összeget. Megállapítható, hogy az érvényesíteni kívánt vagyoni előny a sérelmezett károkozó magatartás hiányában nem lett volna elérhető, nem alperes magatartása akadályozta a beruházás megvalósulását. Felperesnek saját üzleti döntéséből bekövetkező kárát magának kell viselnie, ez biztatási kárfelelősséget nem alapoz meg. BH2017. 10.346 és Kúria Gfv.VII.30.230/2017.
- [52] Alperes a harmadlagosan előterjesztett jogalap nélküli gazdagodással összefüggésben arra hivatkozott, a megkezdett beruházással az önkormányzat nem gazdagodott, a telek ingatlan ezzel nem lett értékesebb, inkább akadályát képezi a betonalap a későbbi hasznosításnak, hiszen ehhez igazodó felépítménnyel, vagy jelentős bontással kell számolnia a beruházónak.
- [53] Alperes a ráépítéssel összefüggésben arra is hivatkozik, nem valósult meg olyan építmény, amelyre a ráépítés szabályai alkalmazhatók (Pfv.I.20.623/2015/4.), másodsorban felperes nem állította le az építkezést alperesi kérés ellenére, ami károsulti közrehatásként minősítendő.

Bíróság döntése jogi indokai

- [54] Kereset megalapozatlan.
- [55] Felperes vagylagosan előterjesztett kereseti igényei alapján a bíróságnak elsősorban azt kellett elbírálnia, alperes a Ptk. 6:519. § vagy 6:587. § alapján tanúsított-e károkozó magatartást, ha igen, a károkozó magatartással okozati összefüggésben felperest milyen összegű kár érte és az utaló magatartás törvényi tényállása szerinti egyéb törvényi feltételek mindegyike megvalósult-e. Felperes a deliktuális kártérítési felelősség körében az önkormányzat károkozó magatartásaként azt jelölte meg, 2019. december 16-i hatósági tiltó határozatot követően, felperes kérései ellenére nem állított ki az építkezés folytatásához szükséges, formailag is megfelelő tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, evvel az építkezést ellehetetlenítette, amivel okozati összefüggésben felperesnek készkiadásokban megtestesülő kára, valamint a befejezetlen tárgyi eszköz beruházás könyveiben nyilvántartott értékkel azonos összegű elmaradt vagyoni előnye keletkezett. Alperes nem vitatta, hogy az építkezés leállítását követően a nyilatkozat kiállítását megtagadta, de szerinte a beruházás forrás hiányában megghiúsult volna, azaz nincs összefüggésben alperes magatartásával, másfelől, ha a károkozás megállapítható, ez számára nem volt felróható a Ptk. 6:519. § alapján, azaz mentesül a felelősség alól. Bíróságnak tehát elsősorban azt kellett elbírálnia, a szabályos nyilatkozat kiállításának megtagadása miatt következett-e be felperes kára, ha igen, ez felróható magatartás volt-e alperes részéről. Bíróságnak azt kellett vizsgálnia, egyrészt mi volt a kár okozója, másrészt felek az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsították-e. Ehhez az építkezés megkezdéséig, majd leállításáig eltelt idő eseményeit egyaránt figyelembe kellett venni. Alperes magatartásának vizsgálata a kereset tartalma alapján szükséges volt attól

függetlenül, hogy alperes által felhozott indokok alapján a beruházás megvalósíthatósága bizonyított volt-e, vagy sem.

- [56] A károkozó magatartás tisztázása során a bíróság 2015. évtől vette figyelembe az önkormányzati ülések anyagát, valamint felperes pénzügyi-gazdasági helyzetét az MVLSZ határozatokban említett beruházási költségek tükrében. A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az állapítható meg, a beruházáshoz szükséges forrás a várható (avval ténylegesen a támogatói igazolás kiállítását követően, csak a támogató szervezet részéről történt átutaláskor lehetett számolni) tao támogatásokra is figyelemmel – amit utófinanszírozás mellett kapott meg a támogatott - nem állt felperes rendelkezésére az építkezés megkezdésekor. Ennek során figyelemmel kellett lenni arra is, a beruházás költsége 2018. évre duplájára (3,3 milliárd) nőtt 1,4 milliárdos önrész biztosítása mellett. Felperesnek az ügyintézés során mindvégig gondot jelentett a szükséges forrás biztosítása, 2019 nyarára ezt a problémát úgy próbálta megoldani, olyan tartalmú koncessziós szerződést kötött, amiben a megszerzett forrásokhoz igazodva kellett az építkezést bonyolítani, illetőleg ehhez az ütemhez igazodóan vállalta az építő felé a beruházás finanszírozását. A forráshiány és a műszaki tartalom növekedése miatt, az építkezést a szerződés szerinti egy éves idő alatt biztosan nem tudták volna befejezni, az is kétséges volt, hogy meg tudják-e építeni az uszodát, hiszen felperes működése 2019. év végére gyakorlatilag ellehetetlenült.
- [57] Ezen túl arra semmilyen adat nincsen, peres felek a több éves ügyintézés során hogyan kívánták jogilag rendezni az alperesi ingatlan sorsát. Alperesi közgyűléseken felvetődött az ingatlan felperesi cégbe való apportálása, illetőleg a felperes felé történő hasznosítása valamilyen konstrukció keretében, de ezek nem jutottak el a konkrétumok szintjére, tervezetek nem lettek kidolgozva. A koncessziós szerződés kizárólag a felépítményről rendelkezik oly módon, az felperes tulajdonát fogja képezni, de felperes nem tartotta szükségesnek, hogy az önkormányzattal megállapodást kössön az építkezés megkezdése előtt. Felperes tehát úgy tervezte elkezdni az építkezést, hogy a telek ingatlan birtoklására vonatkozó jogosultságát, annak jogcímét nem rendezte az ingatlan tulajdonosával. Ez felperesnek, mint beruházónak a feladata volt, ezt neki kellett volna kezdeményeznie.
- [58] Alperes a felperesi taggyűléseken a rossz pénzügyi-gazdasági helyzetről, a beruházás finanszírozásának gondjáról értesült, a képviselő-testület pedig meghatalmazottjától a 2019. július 4-i ülésén erről részletes tájékoztatást kapott, megfogalmazva a beruházás sikerességével kapcsolatos aggályokat is. Ebben a helyzetben született meg a formailag hiányos tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat. Erről Koszti András Zoltán alperes akkori polgármestere tanúként előadta, 2019. július 4-én az önkormányzat közgyűlést tartott, mely közgyűlésen a képviselő-testülettől megkapta arra a felhatalmazást, hogy ilyen tartalmú nyilatkozatot aláírjon, azaz az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan használatára felperes jogosult lehet, az építkezés megkezdhető. Tanú szerint a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat kiállítására és aláírására oly módon került sor, felperes ugyanazon a napon taggyűlést tartott, ahol László Csaba ügyvezető azt kérte tőle, az elé tett nyilatkozatot írja alá, tehát a dokumentum nem az önkormányzatnál, hanem felperesnél készült, nem az önkormányzat által kiállított hivatalos okiratról volt szó. Tanú előadta, azt egyetértőleg aláírta, arra gondolva, ha a dokumentum formai hiányosságai miatt később gondok lesznek, akkor felperes az önkormányzathoz be tud menni, a jegyzővel erről konzultálni tud, ha szükséges, akkor a nyilatkozatot megfelelő formai kellékekkel ismételten ki lehet állítani. Tanú arra nyilatkozni nem tudott, hogy László Csaba a későbbiekben miért nem vitte be ezt a nyilatkozatot az önkormányzathoz a formai hibák pótlása érdekében. Tanú arra sem tudott nyilatkozni, az önkormányzat a nyilatkozatot iktatta-e, az az irattárában rendelkezésre áll-e. Tanú előadta, az

általános gyakorlat az önkormányzatnál az, ilyen típusú jognyilatkozat kiállítására azt követően kerülhet sor, hogy a közgyűlés azt napirendi pontként tárgyalta, erről a képviselő-testület döntést hozott határozati formában, majd ezen határozat alapján a polgármester, mint az önkormányzat meghatalmazottja volt jogosult jognyilatkozat aláírására.

- [59] Tanú továbbá előadta, abban a tudatban volt, amennyiben az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanra felperes ráépít, azon közös tulajdon keletkezik olyan arányban, amilyen arányban felperesi társaságban a tagok tulajdoni hányadokkal rendelkeznek. Tanú arra nyilatkozni nem tudott, felperes miért állította, a felépítmény ha megépül, teljes egészében az ő tulajdonába fog kerülni. Ilyen megállapodás az önkormányzat és felperes között nem jött létre. Tanú továbbá arra nyilatkozott, az önkormányzatnak az állt szándékában, hogy bérbe adja vagy valamilyen módon hasznosítsa az ingatlant felperes felé, de erről nem született döntés az építkezés megkezdéséig. Mindvégig tervbe volt véve ilyen tárgyú megállapodás megkötése. Az önkormányzat ugyanakkor mindvégig aggódott, hogy forrás hiányában nem sikerül a beruházást befejezni, de bíztak abban, hogy tao támogatással sikerül megépíteni az uszodát.
- [60] Tanú állításaival szemben megállapítható, a közgyűlés aznapi határozatában a felperesi közbeszerzési eljárás eredményessé nyilvánításáról, továbbá a koncessziós szerződés megkötésére való felhatalmazásról hozott döntést. Arról a képviselő-testület nem hozott határozatot, hogy a felperes birtokba veheti az ingatlant és a kivitelező megkezdheti a munkákat. A polgármester tisztában volt avval, ebben a tárgyban (önkormányzati vagyonnal való rendelkezés) közgyűlési döntés szükséges, ilyen döntés nincsen, ennek ellenére aláírta az általa is tudottan szabálytalan hozzájáruló nyilatkozatot. Ebből két dolog következik.
- [61] Egyrészt alperes megalapozottan hivatkozik arra, miután felperes ügyvezetője állította ki, még a releváns jogszabályi rendelkezést is megjelölve a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot, az avval kapcsolatos formai hibák, hiányosságok az önhiba körében értékelendők, aminek jelentősége van a felróhatóság, illetőleg a bíztatási kár elbírálásával összefüggésben is, ez utóbbihoz ugyanis az önhiba teljes hiányának kell megvalósulnia. Másrészt azon alperesi hivatkozás is helytálló, mely szerint a polgármester felhatalmazás hiányában adott ki jognyilatkozatot, így eljárása a Ptk. 6:14. § szerinti álképviseletnek felel meg. Az önkormányzat nem hagyta jóvá a jognyilatkozatot, sőt avval ellentétes határozatot hozott, így a jognyilatkozat annak érvénytelenségén túl, ezen okból sem vált ki joghatást. Felperes magatartásának értékelése során az is megállapítható, jogszabálysértő magatartást tanúsított avval, felelős műszaki vezetője a jogszabály ismeretében, de annak megfelelő tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot nem töltött fel az építési naplóba, csak 2019. november 28-án, már a hatósági eljárás eredményeként. Ez jogszabály szerint kötelezettsége lett volna, ezen hiányosság miatt állította le a hatóság súlyos szabálytalanságra hivatkozással az építkezést. Felperesnek a lehetősége mindvégig adott volt arra, érdeklődjön az önkormányzatnál, képviselő-testületi jegyzőkönyvekből tudomást szerezzen arról, az önkormányzat a szükséges tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot megadta-e, ugyanakkor ezt nem kérte alperestől, hanem helyette maga készítette és használt fel egy szabálytalan nyilatkozatot. Ez az eljárás nem minősíthető jóhiszeműnek.
- [62] Alperes az építkezéstről tudomást szerezve – ha ez a választások miatt az alapkövetelhez képest egy hónappal később is történt – egyfelől megalapozottan intézkedett az eljárás jogszerűségének tisztázása felől, másfelől felperes fizetésképtelenséggel fenyegető helyzetbe kerülése miatt (2019. november 22-i ügyvezetői tájékoztatás) okkal vizsgálta ismételten a beruházás megvalósíthatóságát, illetőleg fenntarthatóságát arra is figyelemmel, Sukorón szintén uszoda építését határozta el az önkormányzat. Alperes ingatlanvagyonának védelme,

szabálytalan építkezés leállítása miatt kérte az építésügyi hatóság eljárását. Ezen túl saját gazdálkodásának, működésének biztosítása érdekében mérte fel, milyen kiadásokat jelenthet számára a projekt megvalósítása arra is figyelemmel, felperes 500 milliós tőkeemelést tartott szükségesnek, ami jelentős anyagi terhet jelentett volna az önkormányzat, mint tag számára úgy, nincs garantálva a beruházás sikeressége.

- [63] Bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, nem alperes magatartása miatt érte felperest a kár, hanem saját felróható magatartásának eredményeként. A Ptk. 6:519. § szerinti jogellenes magatartást alperes nem valósított meg, a történeti események láncolata alapján az állapítható meg, felperes a leírtak alapján nem az adott helyzetben elvárható magatartást tanúsította és ennek következménye lett az építkezés leállítása. Bíróság továbbá arra hivatkozik, ha alperes károkozó magatartása mégis megállapítható lenne, abban az esetben mentesülne a felelősség alól, mert nem volt terhére felróható az építkezés leállítása a szabálytalan eljárás és a beruházás bizonytalan kimenetele miatt. Bíróság a leírtak alapján alperes deliktuális kárfelelősségét nem tudta megállapítani. Károkozó magatartás hiányában a bíróság nem vizsgálta, hogy felperes által csatolt dokumentumok igazolják-e a beruházáshoz szükséges források meglétét.

- [64] Felperes másodlagosan a Ptk. 6:587. §-ára hivatkozással kérte alperes kötelezését azon indokkal, alperes több határozatot hozott a beruházás támogatásáról, a koncessziós szerződést is elfogadta, mely előzményeket követően kezdődött el az építkezés, amit végül alperes leállított. Felperes alappal bízott abban, az önkormányzat mindvégig támogatni fogja a beruházást. Hivatkozott jogszabályi rendelkezés szerint, a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte. Bíróságnak azt kellett elbírálnia, a törvényi feltételek mindegyike teljesült-e a perbeli esetben, ugyanis csak ebben az esetben állapítható meg alperes felelőssége. Bíróság a felek magatartásának értékelése során már kifejtette, miért nem minősíthető felperes eljárása jóhiszeműnek. Ezen túl a leírtak alapján az is megállapítható, felperesi önhiba hiánya sem állapítható meg, ugyanakkor a bíztatási kár megállapításához az önhiba teljes hiányára van szükség. A rendelkezésre álló adatok cáfolják, hogy felperes kellő gondosság mellett járt el. Felperesnek már a koncessziós szerződés megkötése előtt tisztázni kellett volna az ingatlan jogi státuszát, használatának lehetőségét, erre megállapodást kellett volna kötnie. Ehhez képest kizárólag a felépítményről rendelkezett a koncessziós szerződésben, de azt nem biztosította az építőnek, hogy jogszerűen birtokba tudja venni az ingatlant. Felperes egy olyan dokumentumra alapozta a beruházás megkezdését, amelyet nem alperesi önkormányzat állított ki, hanem felperesi ügyvezető maga szerkesztett és az önkormányzati hivatalos utat megkerülve íratta azt alá a polgármesterrel. Alperes továbbá arra is megalapozottan hivatkozik, felperes nem kellő gondosságú eljárását igazolja az is, a beruházás megkezdését követően felperesi társaságban törzstőkeemelést javasolt forráshiányra hivatkozással, ami nem kellő gondosságú gazdálkodást, a beruházás kudarcát igazolja. Bíróság a törvényi feltételek megvalósulásának hiányában bíztatási kár jogcímén sem tudta kötelezni alperest.

- [65] Bíróság a ráépítés jogcímén előterjesztett keresettel kapcsolatosan továbbra is arra tud hivatkozni, a Ptk. 5:70. § (1) bekezdése szerint, a jóhiszemű ráépítőt illeti meg az a jog, hogy a földtulajdonostól a beruházás során bekövetkezett gazdagodását (ha ez megállapítható)

igényelje. Jóhiszeműség hiányában ez a jog a ráépítőt nem illeti meg. Bíróság már kifejtette, felperes eljárását miért nem tudta jóhiszeműnek minősíteni, felperes nem járt el körültekintő módon annak tisztázása során, a földtulajdonostól a szükséges tulajdonosi hozzájárulást megkapta-e az építkezéshez. Miután felperes hónapokig nem töltötte fel az építési naplóba a nyilatkozatot, és nem tartották be az önkormányzati ügyintézésrel kapcsolatos hivatalos ügyintézési eljárást, felperes magatartása egyértelműen a Ptk. 5:71. § szerint minősülő, rosszhiszemű ráépítésnek felel meg.

- [66] Bíróság végül a jogalap nélküli gazdagodás jogcíme (Ptk. 6:579. §) alapján vizsgálta, felperesi beruházás eredményeként, felperes rovására, alperes gazdagodott-e, ha igen, milyen összegben. Az intézmény szubszidiárius jellege miatt a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazására akkor kerülhet sor, ha a jogvita a felek jogviszonyára irányadó speciális szabályok alapján nem bírálható el (BH1997. 483). Szerződés, és a ráépítés megvalósulásának hiányában a bíróságnak a gazdagodást kellett vizsgálnia. Az építkezéssel megvalósított jogalap nélküli gazdagodás mértékének megállapításánál a követelés alapja a visszakövetelés időpontjában fennálló vagyoni előny. Ebből a szempontból közömbös a beruházásra fordított összeg nagysága, illetve a visszakövetelést követően a forgalmi értékben bekövetkezett változás (BDT2012. 2823). Ebből következően a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint a visszakövetelés alapja a visszakövetéskori vagyoni előny. Felperes keresetét 2024. március 7-én terjesztette elő, tehát az akkori ár- és értékviszonyok, illetőleg műszaki állapot szerint kellett meghatározni az ingatlan forgalmi értékét. Az alperesnél jelentkező vagyoni előny az ingatlan beruházás előtti forgalmi értékhez viszonyítva határozható meg szakértő útján.
- [67] Alperes az állított gazdagodással összefüggésben arra hivatkozott, az alapozási munkák elvégzését követően a telek hasznosítása gyakorlatilag ellehetetlenült, ugyanis egy speciális, uszodához kialakított alapozás készült el, ami másra a műszaki kialakítása, méretei miatt nem használható. Ha az önkormányzat a telket más célra szeretné hasznosítani, ezt az alapot el kellene bontani vagy jelentősen átalakítani, aminek jelentős költségvonzata van. Ez azt eredményezné, ha felperes keresete megalapozott lenne, ezt a kiadást, költséget az önkormányzatnak duplán kellene viselnie, azaz alperes vitatta, hogy a beruházás eredményeként gazdagodott volna.
- [68] Felperes a gazdagodás összegének a tisztázására magánszakértői vélemény beszerzését indítványozta, tekintettel az építő és felperes közötti korábbi perben már beszerzett dr. Márkus Gábor igazságügyi építész és ingatlanértékbecslés szakértő magánszakértői véleményére, annak kiegészítésére kért engedélyt a bíróságtól. A magánszakértő a megvalósult beruházás körében külön értékelte azt is, az építésügyi hatóság építkezést megtiltó határozatát követően végzett építési munkák olyan munkáknak minősültek-e, amelyek az építésügyi hatósági határozat szerint szükségszerűek voltak az állékonyság megóvása, élet- és egészség-, köz- és vagyonbiztonság megőrzése érdekében. A szakértő az építő által elvégzett beruházás bekerülési költségét nettó 726.285.567.- forint összegben állapította meg, ezen túl arra nyilatkozott, a hatósági tiltást követően az építő részéről indokolt volt a tömörített ágyazat befejezése, továbbá tömörséget rövid távon biztosító szerelőbeton és víztelenítés munkáinak elvégzése. A szakértő tehát további szükséges munkaként víztelenítés költségeként 18.781.099.- forint, tömörített, zúzott réteg befejezésének költségeként 18.192.129.- forint és a szerelőbeton kialakításának költségeként 20.028.600.- forint költséget, összesen 57.001.828.- forintot tartott indokolt kiadásnak. A szakértő szerint ez a két összeg

(726.285.567.- forint és 57.001.828.- forint) számolható el felperes javára tényleges kiadásként. A szakértő a Budapesti Műszaki Egyetem statikai magánszakvéleményében megfogalmazott 797.748.723.- forintos, hatósági határozatban előírt további befejező munkák költségére vonatkozó megállapításokat eltúlzottnak tartotta, tekintettel a beruházás leállításáig megvalósított munkák bekerülési költségére, ami ennél is kevesebb volt, így véleménye szerint alternatív megoldásokat kellett volna vizsgálni ahhoz, hogy költséghatékony módon az állagvédelem szempontjából ezek a munkák elvégezhetőek legyenek.

[69] A szakértő miután magánszakértőként járt el, ezen minőségében nem volt jogosult a NAV-tól az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges konkrét, összehasonlítás tárgyú szolgáló ingatlanok adatainak beszerzésére, mely problémáját jelezte. Felperes mindezek ellenére igényelte, hogy a szakértő a rendelkezésre álló adatok alapján határozza meg a jogalap nélküli gazdagodás összegét. A szakértő a gazdagodást, egyéb adat hiányában az építkezés bekerülési költségével azonosította, megállapítva, hogy a megvalósult 783.287.395.- forintos költségű beruházásból levonva a későbbi továbbépítéshez szükséges megvalósíthatósági tanulmány nettó 16.130.766.- forintos költségét, alperes nettó 767.156.629.- forint összeggel gazdagodott, amit (felperes kérésére) 2025. második negyedévi árszinten figyelembe véve 1.426.052.939.- forintot jelent.

[70] Bíróság tájékoztatta arról felperest, a szakértői vélemény a jogalap nélküli gazdagodás értékelése körében aggályos, ugyanis a szakértő nem az ingatlan forgalmi értékéből indult ki a gazdagodás meghatározása során, módszertanában kizárólag a beruházás bekerülési költségének adatait vette figyelembe, piaci összehasonlító adatok nélkül, ezért tájékoztatta arról felperest, azt kell meghatároznia a szakértőnek, 2024. márciusban, amikor felperes a keresetét benyújtotta, az ingatlan az akkori ár- és értékviszonyok alapján milyen forgalmi értéket képviselt, majd ezt az értéket a megvalósult beruházás befolyásolta-e, ha igen, milyen módon. A szakértőnek tehát a 2024. márciusi műszaki állapotok és ingatlanforgalmi adatok alapján kell megállapítania, hogy a beruházás eredményeként az önkormányzat gazdagodott vagy sem, amennyiben igen, milyen összegben. Ezt ingatlanforgalmi szakértői módszertan alapján kell meghatároznia, amiben csak egy adat lehet a bekerülési összeg. A szakértő pontosított, kiegészített szakértői véleményében ingatlanforgalmi módszertani elvek alapján próbálta meg összeállítani szakvéleményét. Ennek keretében arra nyilatkozott, az ingatlan önkormányzat általi hasznosítását befolyásolja, hogy milyen rendeltetésű, méretű épületet kíván a későbbiekben az adott alapon megépíteni. A meglévő alapozás tehát befolyásolja a későbbi hasznosíthatóságot, ugyanakkor a megvalósított szerkezetet nem korlátozó tényezőként, hanem speciális adottságként vette figyelembe, ami más épület megvalósítása esetén, a tervezési fázisban többletköltséget eredményez, hiszen a tervezendő épületet a meglévő szerkezetekhez szükséges megtervezni, figyelembe kell venni a kialakított szerkezeteket. Ezzel összefüggésben tartotta indokoltnak a megvalósíthatósági tanulmány költségét levonni a bekerülési költségekből.

[71] A szakértő a bíróság tájékoztatása alapján arra nyilatkozott, az ingatlan piaci értékének a meghatározása a 2024. márciusi állapotok alapján piaci összehasonlító adatok elemzésével végezhető el. Ezt az értéket módosíthatják a műszaki, építészeti, használati, környezeti szempontok, a telekadottság, illetőleg az infrastruktúra, továbbá az alternatív hasznosítás szempontjai, ezen túl jogi szempontok, hatósági szabályozás, így többek között a tulajdoni viszony, helyi építési szabályozás. A szakértő jelezte, összehasonlító piaci adatok beszerzése szükséges, ennek érdekében felkereste a NAV illetékes osztályát, azonban magánszakértő részére a hatóság ingatlanok helyrajzi száma szerinti pontos adatait nem tudták kiadni jogszabályi rendelkezés alapján, ennek hiányában Gáspár László igazságügyi

ingatlanforgalmi szakértő 2017. áprilisi, szomszédos ingatlannal kapcsolatos kártalanítási ügyben keletkezett szakértői véleményét használta fel részben. Azon szakértői véleményre tekintettel, továbbá figyelemmel a perbeli ingatlan nagyobb beépíthetőségére, a helyi építési szabályzat szerinti nagyobb építménymagasságra, 50%-os (ki nem munkált) korrekciót alkalmazott a szakértő, így a 2017. évi korrigált fajlagos telekárát 17.382.- forintos négyzetméter ár alapján határozta meg, figyelemmel az ingatlan 13.380 m² területére, 2017. évi értékét 232.571.160.- forint összegben állapította meg. Ezt az értéket lakáspiaci és fogyasztói árindex figyelembevételével 2024. évre (ingatlanforgalmi adatokat figyelmen kívül hagyva) 464.207.435.- forint összegben állapította meg. Ehhez képest a szakértő egyéb adatok hiányára hivatkozással további ingatlanforgalmi vizsgálatot, elemzést, összehasonlítást, értékbecslést nem végzett, hanem visszatérve a korábbi módszeréhez, kizárólag a bekerülési költség alapján határozta meg a gazdagodás értékét. Az ingatlan forgalmi értékét beruházással együtt, hozzászámítva a telekárát is, 1.708.285.379.- forint összegben állapította meg. A szakértő alperes által felvetett módszertani aggályokkal összefüggésben arra hivatkozott, miután piaci alapú összehasonlító adatokhoz nem tudott hozzájutni, ezért költségelvű értékelést adott, azaz a megvalósított szerkezetek általi értéknövekedés összegét határozta meg más lehetőség hiányában. A szakértő alperes azon felvetésével összefüggésben, mely szerint az építési engedély 8.147 m² összes beépített területre lett kiadva, miközben a szakértő 12.702 m² összes hasznos alapterületet vett figyelembe, arra hivatkozott, megváltozott nemzetközi jogszabályoknak megfelelően kellett módosítani a műszaki dokumentumokat, ami 2020. márciusban megtörtént, felperes 2020. szeptember 23-án kapott erre módosított engedélyt. A szakértő előadta, a ténylegesen elkészült szerkezeteket vizsgálta, a ténylegesen megvalósult állapot értékelését végezte el.

[72] A szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) bekezdése szerint a szakvéleménynek tartalmaznia kell (többek között) a vizsgálat módszerének rövid ismertetését, a szakmai ténymegállapításokat, a szakértő véleményét, a módszertani levélre történő utalást, illetve a módszertani levélben foglaltaktól történő eltérés esetén ennek indokait. Az igazságügyi szakértői működésről 31/2008. (XII. 31.) IRM rendelet 40/A. § (1) bekezdése szerint, ha a szakkérdés beépíthető telek, lakóépülettel beépített ingatlan vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan értékének megállapítására irányul, ingatlan-értékbecslés szakértői vizsgálatot kell végezni. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint, a szakértő az ingatlan értékének megállapítása során figyelembe veszi az ingatlan környezetét, elhelyezkedését, az építmény mennyiségi, minőségi jellemzőit, az ingatlan műszaki paramétereit, korát és állapotát, és az adott ingatlantól függően az egyéb, értéket befolyásoló tényezőket.

[73] Felperes magánszakértői vélemény útján kívánta kárának, illetőleg alperes gazdagodásának mértékét bizonyítani, a bíróság – bár részletes módszertani útmutatást adott a szakértőnek a vizsgálati szempontokról – nem tudott eltekinteni attól, a szakértő megállapításait elsősorban felperes, mint megbízója érdekének megfelelően, és nem a hivatkozott szakmai szabályok szerint tette meg. A szakvélemény hiányosságait és ebből eredő aggályosságát nem szünteti meg azon szakértői érvelés, miután piaci összehasonlító adatokhoz nem tudott hozzájutni, ezért nem az ingatlan-értékbecslés módszertani elvei alapján, hanem az építkezés költségei szerint állapította meg az ingatlan értékét. A szakértő ugyan a bíróság tájékoztatására leírta, hogy milyen szempontok szerint kellene a vizsgálatokat, elemzéseket elvégeznie, azonban nem ennek megfelelően állította össze a szakvéleményét. A szakértő azon okból, mert magánszakértői minősége okán nem tudott a szakvéleményéhez szükséges adatokhoz hozzájutni, nem hagyhatta figyelmen kívül az egyébként meglévő értékbecsléshez szükséges adatokat és adhat helyette költség alapú értékelést, mert ez az ok, az értékelési módszert nem teszi megalapozottá, ebben az esetben a szakértőnek arra kellett volna nyilatkoznia,

hozzáférhető adatok hiányában erre nem tud választ adni. Alperes helytállóan hivatkozik arra, a szakértőnek vizsgálnia kellett volna, a meglévő alapozás mennyiben korlátozza a használatot, hasznosíthatóságot, milyen jellegű továbbépítésre van lehetőség az ingatlan adottságait, vízparti elhelyezkedését, így statikai szempontokat is figyelembe véve. Bíróság szerint a szakértői vélemény megalapozottságához szükséges lett volna piaci alapú összehasonlító adatok beszerzése, a hasonló adottságú és elhelyezkedésű ingatlanok, és azok beépíthetőségének vizsgálata, ami nem történt meg.

- [74] A szakértő nem tett mást – ahogy alperes megfogalmazta -, mint a költségalapú számítását átsomagolta forgalmi értékre, ami teljesen szakmaiatlan. Szakértő a maga által leírt módszertani, vizsgálati rendet sem tartotta be, az ettől való eltérése a leírtak alapján aggályossá teszi a véleményét. A Pp. 316. § (1) bekezdése értelmében a szakértői vélemény aggályos, ha hiányos, illetve nem tartalmazza a szakvélemény jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemeit, homályos, önmagával, illetve a perbeli adatokkal ellentétes, vagy egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér. A magánszakértői vélemény a leírtak alapján aggályosnak minősül, ezért a bíróság a bizonyítékok köréből kirekesztette. Bíróság mindezek alapján nem tudta megállapítani, alperes az alapozási munkák eredményeként gazdagodott-e, illetőleg milyen összegben, így az ezen a jogcímen előterjesztett keresetet is elutasította a bíróság.

Perköltség, perorvoslati tájékoztatás jogi indokai

- [75] Felperes a perben peresztes lett, ezért a Pp. 82.§ (1) bekezdése és 83.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének c) pontja és (6) bekezdése alapján egyrészt viseli saját perköltségét, másrészt tíz millió forint alperesi ügyvédi munkadíj megfizetésére köteles, amit a bíróság a pertárgy értékéhez képest (5.196.970.586.- forint) a kifejtett munkára, beadványok és tárgyalások számára tekintettel, mérlegeléssel határozott meg.
- [76] Fellebbezési jog a Pp. 365. §-án alapul.

Székesfehérvár, 2026. január 26.

dr. Deák Zsolt s. k.
bíró