

Tisztelt Győri Ítéltábla!

Velence Város Önkormányzata

képv.: dr. Kotilla Brigitta ügyvéd

alperesnek

fellebbezési ellenkérelme

**a Velence Plus Sport, Termásvíz- és
Geotermikus Energiaszolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság**

képv.: dr. Mészáros Győző ügyvéd

felperes által indított

a Győri Ítéltábla előtt **Gf.II.20.033/2026**
számon folyamatban lévő, kártérítés iránti
perben

Tartalomjegyzék

1	Felperesi fellebbezés összefoglalása	3
2	A felperes fellebbezésben foglalt kérelmeivel kapcsolatos érvelés	4
2.1	A bíróság mérlegelési jogkörébe tartozó kérdések nem eljárásjogi szabálysértések.....	4
2.2	Felperes harmadlagos (döntés megváltoztatására irányuló) kérelme	4
2.3	A felperesi fellebbezés III. pontjában előadott eljárásjogi kifogások cáfolata.....	5
2.3.1	Magánzakértői vélemény kirekesztése, aggályossága.....	5
2.3.2	Könyvszakértő kirendelésének mellőzése	9
2.3.3	A Székesfehérvári Törvényszék 32.P.40.182/2022/47 számú ítéletének értékelése	10
2.3.4	Az elsőfokú ítélet indokolásának teljessége	12
2.4	Felperes által kért közbenső ítélettel kapcsolatos ellenérvek	12
3	A felperesi fellebbezésben előadott anyagi jogi kifogások cáfolata	12
3.1	Felperesi érvelés cáfolata az alperesi utaló magatartás tekintetében	12
3.2	Alperesi önkormányzat tagságának oka a felperesi társaságban	13
3.3	Az uszodaépítés szakaszos finanszírozása, előreláthatóság	14
3.4	Felperes pénzügyi helyzete.....	15
3.4.1	Tőkeemelés.....	16
3.4.2	TAO-finanszírozás (MVLSZ, MH)	17
3.5	A polgármesteri nyilatkozat („tulajdonosi hozzájárulás”) kiadásának körülményei	18
3.6	A polgármesteri nyilatkozat vagyoni jogi kérdésekben joghatás kiváltására nem alkalmas. 18	
3.7	Alperesi tulajdonosi hozzájárulás későbbi kiadásának megtagadása.....	19
3.8	A települési önkormányzat polgármesterének képviseleti jogának terjedelme	20
4	A kereseti kérelmekkel, az elsőfokú ítélettel és a fellebbezéssel kapcsolatos jogi érvelés	21
4.1	Deliktualis felelősség.....	21
4.1.1	Jogellenesség hiánya és alperesi felróható magatartás hiánya	21
4.1.2	Előreláthatóság hiánya	23
4.1.3	Károsulti közrehatás	24
4.1.4	Különös méltánylást érdemlő körülmények.....	25
4.2	Utaló magatartás	26
4.2.1	Felperesi önhiba	28
4.2.2	A tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos felperesi önhiba.....	29
4.2.3	Az alperesi önkormányzat tulajdonában álló telek átadásával kapcsolatos önhiba	33
4.2.4	Az uszodaberuházás pénzügyi megvalósíthatóságával kapcsolatos önhiba	35
4.2.5	A megépült alapozással, annak méretével kapcsolatos felperesi önhiba	36

4.2.6	Felperesi jóhiszeműség hiánya	36
4.2.7	Felperesi magatartás alapos indokának hiánya.....	37
4.2.8	Nem utaló magatartás, hanem a felperes rendes üzleti kockázata	38
4.3	Jogalap nélküli gazdagodás	40
4.4	Ráépítés.....	41
5	A fellebbezési ellenkérelem összefoglalása	42

Tisztelt Győri Ítéltábla!

Alulírott **VELENCE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2481 Velence, Tópart utca 26., adószáma: 15727529-2-07, KSH statisztikai számjele: 15727529-8411-321-07, ÁHTI: 737126, képviselője: Krausz György polgármester) **alperes** a korábban csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselője, a **KOTILLA ÜGYVÉDI IRODA** (eljáró ügyvéd: dr. Kotilla Brigitta; KASZ: 36082510, székhelye: 1138 Budapest, Hajóépítő sétány 4/B D. lph. VI. em. 2. ajtó; adószáma: 19410081-2-41, telefon: +36 30 982 6676, email: iroda@kotilla.hu, cégkapu: 19410081#cegkapu) útján a **VELENCE PLUS SPORT, TERMÁLVÍZ- ÉS GEOTERMIKUS ENERGIASZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (rövidített elnevezése: VELENCE PLUS Kft., székhelye: 2481 Velence, Tóbiro köz 2. III. em. 304., Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: Cg. 07-09-010785, adószám: 13390284-2-07, statisztikai számjel: 13390284-9319-113-07, képviseli: Lángné Paál Beatrix /8000 Székesfehérvár, Rekop utca 8./ ügyvezető, e-mail: info@velenceitosport.hu) **felperes** (felperesi jogi képviselő adatai: Dr. Mészáros Győző Ügyvédi Iroda /1076 Budapest, Dózsa György út 68. I/5., telefon/fax: 06309664115, e-mail: meszarosgyozo@gmail.com, ügyintéző ügyvéd: dr. Mészáros Győző irodavezető ügyvéd, KASZ: 36065283) által indított és elsőfokon **15.G.40.044/2024.** ügyszámon folyamatban volt, másodfokon **Gf.II.20.033/2026** ügyszámon kártérítés megfizetése iránti perben a Győri Ítéltábla által **2.** sorszám alatt hozott végzésével összefüggésben az alábbi

fellebbezési ellenkérelmet

terjesztem elő.

Kérem, hogy a tisztelt Ítéltábla szíveskedjen az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés első fordulata alapján, mint érdemében helyes döntést helybenhagyni és kötelezze a felperest a másodfokú eljárásban felmerült költségeink megfizetésére.

1 Felperesi fellebbezés összefoglalása

Az elsőfokú ítélet megalapozott tényállásra épül, a bizonyítékokat okszerűen értékeli, és a releváns anyagi jogi szabályokat helyesen alkalmazza.

A felperesi fellebbezés döntően a felperes elsőfokú tény- és jogállításainak megismétlése, illetve az elsőfokú bizonyítékkértékelés felülmérlegeltetésére irányuló kísérlet.

A felperes elsődleges kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésre irányul. E rendkívüli jogkövetkezmény feltétele azonban az, hogy az elsőfokú eljárásban az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértés történjen, amelynek orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges vagy nem észszerű. A felperes ilyen szabálysértést ténylegesen nem igazol; a fellebbezés túlnyomó része valójában anyagi jogi és tényállási természetű vitatás.

Továbbá az elsőfokú ítélet több, egymástól elkülönülő, önálló elutasítási indokot tartalmaz. Ezek közül a felperes fellebbezése nem, illetve nem kellő konkrétsággal támadja különösen azt az elsőfokú megállapítást, hogy a bíztatási kár egyik konjunktív feltételeként megkívánt felperesi önhiba hiánya nem állapítható meg; továbbá nem vitatja tételesen azokat a ráépítés körében értékelt önálló ténymegállapításokat sem, hogy a tulajdonosi nyilatkozat építési naplóba történő feltöltése hónapokig elmaradt és a hivatalos önkormányzati ügyintézési rendet sem tartották be. Ugyancsak nem ad érdemi cáfolatot az ítélet azon jogi alapvetésére, hogy a jogalap nélküli gazdagodásnál a releváns kérdés a visszaköveteliskori tényleges vagyoni előny, nem pedig a bekerülési költség.

Továbbá a felperes a fellebbezésében nem támadta az elsőfokú ítélet [62] bekezdésében azon bírói megállapítást sem, amely szerint az ügyvezető az alperest 2019.11.27. napján arról tájékoztatta, hogy a felperesi társaság fizetésektelenséggel fenyegető helyzetben van. A Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel e körülmények a másodfokú felülbírálat terjedelmét korlátozzák.

2 A felperes fellebbezésben foglalt kérelmeivel kapcsolatos érvelés

2.1 A bíróság mérlegelési jogkörébe tartozó kérdések nem eljárásjogi szabálysértések

A felperes fellebbezésében a Pp. 371. § (1) a)–d) és 381. § alapján kéri az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, arra hivatkozva, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait sértette meg.

Az alperes álláspontja szerint a felperes által felhozott „eljárásjogi szabálysértések” döntő többsége valójában a bíróság szabad mérlegelésének, illetve jogi állásfoglalásának vitatása, és nem olyan alaki hiba, amely a Pp. 371. §, 381. § szerinti hatályon kívül helyezést indokolna.

A bíróság mérlegelési jogkörében döntött arról, hogy:

- a magánszakértői véleményt aggályosnak minősíti;
- nem rendel ki további szakértőt (megjegyzem, a jogalap nélküli gazdagodás körében többszöri bírói jelzés ellenére sem indítványozott igazságügyi szakértő kirendelését a felperes – majd ezt utóbb az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseként aposztrofálja annak ellenére, hogy a bizonyítási kötelezettségének a felperes maga nem tett eleget, pedig annak lehetőségétől nem volt elzárva);
- a korábbi, más perben hozott jogerős ítéletet a jelen ügyben milyen súllyal veszi figyelembe;
- hogyan értékeli a tao-támogatási iratokat és a finanszírozási kockázatokat.

A Pp. 267–268. § a bizonyítás elrendelésére vonatkozó általános keretszabályok. A bíróság a perben számos bizonyítási eszközt alkalmazott: okirati bizonyítás, tanúvallomások, magánszakértői vélemények. Ezek mind a Pp. 279. § szerinti szabad bizonyítékértékelés körébe tartoznak. Az, hogy a felperes ezek eredményével nem ért egyet, nem teszi az eljárást alaki szempontból szabálytalanná.

2.2 Felperes harmadlagos (döntés megváltoztatására irányuló) kérelme

A Pp. 371.§ (1) b) pontja alapján a fellebbezésnek tartalmaznia kell határozott kérelmet arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül.

A felperes fellebbezésében a kérelmeket többrendbeli módon: „elsődlegesen (elsődleges keresetként, eshetőlegesen, vagylagosan)”, „másodlagosan (másodlagos keresetként, eshetőlegesen, vagylagosan)” stb. megjelöléssel terjesztette elő. Ez a megfogalmazás a Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja szerinti határozott kérelem követelményével nincs összhangban, mert két eltérő perjogi konstrukciót kever össze, és ezáltal a fellebbezési petitum tartalmát elbizonytalanítja. A polgári perjog fogalomhasználatában az „eshetőleges” (szubszidiárius) kereset és a „vagylagos” (alternatív) kereset nem azonos.

A felperes a fellebbezésében e két fogalmat egyszerre, vesszővel elválasztva („eshetőlegesen, vagylagosan”) használja, ami a Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyértelmű, határozott kérelem követelményével ellentétes. Nem világos ugyanis, hogy a felperes

- **szigorú eshetőlegesen sorrendet** kíván-e érvényesíteni (azaz a kártérítési jogalap elutasítása esetére kéri az utaló magatartás vizsgálatát, ennek elutasítása esetére a jogalap nélküli gazdagodását stb.),
- vagy valódi **vagylagosságot** kíván megvalósítani (azaz azt kéri, hogy a bármelyik jogcímen marasztalja az alperest).

Továbbá a fellebbezési kérelem nem összeegyeztethető az eredeti kereseti kérelmekkel sem.

Fenti kettősség a kérelem tartalmi értelmezését bizonytalanná teszi. A másodfokú bíróság felülbírálati jogköre a Pp. 383. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem kereteihez kötött; ha maga a kérelem nem világos abban, hogy a felperes milyen sorrendben, milyen feltételekkel, melyik jogcímen kéri a marasztalást, úgy az ilyen módon előterjesztett kérelem nem tekinthető határozottnak, és a bíróság azt nem bírálhatja el érdemben.

Megjegyezzük, hogy még ha a Tisztelt Ítéltábla a felperesi fellebbezést a határozott kérelem követelményének formális megfelelése szempontjából szabályosnak is tekintené, az alperes részéről kifejtett érdemi ellenérvek alapján egyik felperesi jogcím konjunktív feltételei sem teljesülnek, ezért a kereset – bármely szinten, bármely értelmezésben – megalapozatlan és elutasítandó marad.

2.3 A felperesi fellebbezés III. pontjában előadott eljárásjogi kifogások cáfolata

2.3.1 Magánszakértői vélemény kirekesztése, aggályossága

A felperes alaptalanul állítja, hogy az elsőfokú bíróság a magánszakértői véleményt megalapozatlanul rekesztette volna ki a bizonyítékok köréből, az alábbiakra tekintettel:

- a) Az elsőfokú ítélet [72]-[74] bekezdése részletesen megindokolja, hogy a szakvélemény miért minősült aggályosnak: a szakértő maga is rögzítette, hogy ingatlanforgalmi módszertan szerint, piaci összehasonlító adatok elemzésével kellene meghatározni a 2024. márciusi állapot szerinti értékváltozást, azonban ilyen adatokat nem tudott beszerezni, és végül költségalapú számítást 'csomagolt át' forgalmi értékévé, tehát valójában a szakértő a saját maga által kívánatosnak minősített módszertant nem követte, ezáltal önmagával került ellentmondásba;
- b) A bíróság a per során többször jelezte, hogy a jogalap nélküli gazdagodás körében nem a beruházás bekerülési értéke, hanem a vizsgált ingatlan 2024. márciusi forgalmi értékére gyakorolt tényleges hatás a releváns. A magánszakértő ettől eltérően részben más ingatlanra készült korábbi szakértői adatokat, részben indexálást, részben hipotetikus feltételezéseket alkalmazott, sőt maga is feltételhez kötötte az általa számított 'értéknövekedést' azzal, hogy az csak akkor állna fenn, ha a teljes terv- és megvalósulási dokumentáció a telektulajdonos rendelkezésére állna – de nem áll ilyen az alperes rendelkezésére.
- c) Mindezek alapján az elsőfokú bíróság nem eljárási hibát követett el, hanem a Pp. szakértői bizonyításra vonatkozó szabályainak megfelelően járt el, amikor a hiányos, homályos, a peradatokkal és a szakértő saját módszertani kiindulópontjával sem konzisztens magánszakértői véleményt aggályosnak minősítette. Önmagában abból, hogy a felperes a szakértő tárgyalási meghallgatását indítványozta, még nem következik, hogy a bíróság köteles lett volna a hiányzó módszertani alapot utóbb megteremtteni.

Rámutatok arra, hogy ebben a körben felperesi fellebbezés 19. és 23. pontjai teljességgel alaptalanok. Felperes a fellebbezésének 19. pontjában felrója az alperesnek, hogy nem nyújtott be magánszakértői véleményt, holott ilyen körben bizonyítási kötelezettsége az alperesnek nem is volt.

A felperes kárt kíván érvényesíteni, a kárösszecszerülésében és körülményei tekintetében pedig a Ptk. kártérítésre vonatkozó szabályai szerint bizonyítás őt terheli, nem az alperest. Bár a felperes azon megállapítását, miszerint az alperes nem nyújtott be szakértői véleményt, annak körében adja elő, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte a felperesi magánszakértői véleményt, azt azonban ki sem fejtí a felperes, hogy a magánszakértői véleményének aggályossága hogyan függ össze egy alperes által be nem nyújtott szakértői véleménnyel. Álláspontunk szerint a kettő között összefüggés nincs. A felperes úgy döntött, hogy állítását magánszakértői véleménnyel kívánja bizonyítani, e körben tehát az az ő felelőssége, hogy a magánszakértői vélemény tartalmilag megfeleljen az arra vonatkozó Pp. által előírt és a magánszakértői véleményekre vonatkozó rendeletekben foglaltaknak.

A felperesi fellebbezés 23. pontjában felrója az alperesnek, hogy nem nyújtott álláspontja szerint felvilágosítást a 2024. és 2025. évi vagyonelemtári adatokról. Alperes felhívja a figyelmet arra – újra - , hogy nem alperesi kötelezettség a felperes által állított jogalap nélküli gazdagodás összecszerülését alátámasztani. A felperesi állítás továbbá alaptalan. Alperes 88. sorszámú benyújtott előkészítő iratban pontosan nyilatkozott a bírói felhívásra és tájékoztatást adott arról, hogy milyen vagyonszázeleti adatokkal rendelkezik az alperes, illetve, hogy forrás hiányában jelenleg az alperes terve a telekingatlan értékesítése azzal a céllal, hogy Velence városának látképét nagymértékben rontó megkezdett beruházás maradványain egy településképebe illő beruházás megvalósulhasson.

Felhívja továbbá a figyelmet arra az alperes, hogy a jogalap nélküli gazdagodás körében bizonyítás a felperest terhelte. Felperes akként döntött, hogy magánszakértői véleménnyel támasztja alá állításait. Miután az elsőfokú bíróság több alkalommal is (!) jelezte a felperes számára, hogy a magánszakértői vélemény aggályos, még abban is segítette a felperest (és az általa megbízott magánszakértőt), hogy anyagi pervezetést adott arról, hogy milyen módszertan alkalmazása szükséges a felperesi állítás bizonyításához. A felperes (és az általa megbízott) magánszakértő két lehetőséget is kapott bírói tájékoztatás mellett az aggályosság kiküszöbölésére. Ezt maga a felperesi fellebbezés 20. pontja is alátámasztja, hiszen maga is hivatkozik arra, hogy lehetőségeket kapott a felperes a magánszakértői vélemény aggályosságának kiküszöbölésére.

A felperes nem volt elzárva a Pp. 307.§ (1) b) pont szerinti indítványtól sem, azaz a felperesnek bár lehetősége lett volna azon – első vagy második - bírói tájékoztatást követően indítványozni kirendelt szakértő alkalmazását, miszerint a magánszakértői vélemény aggályos, azonban a felperes ezt elmulasztotta. Ez nem az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértése.

Felperes az eljárásjogi mulasztását a fellebbezésében utóbb az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértéseként írja körbe, azonban a bizonyítatlanság mögött valójában felperesi mulasztás áll, mivel nem is kérte igazságügyi szakértő kirendelését a többszöri bírói felhívás ellenére sem, miszerint aggályos a magánszakértői vélemény.

Felhívom továbbá arra is a figyelmet, hogy a felperes fellebbezésének 202. pontjában előadja, hogy a bíróság nem hívta fel a figyelmet az aggályosságra. Miközben a fellebbezés 20. pontjában elismeri a felperes, hogy felhívta a bíróság a figyelmét az aggályosságra.

E körben hivatkozunk a 90. sorszámú jegyzőkönyvre is, aminek tanúsága szerint a felperesi jogi képviselő ekként nyilatkozott beírói kérdésre: „**Véleményünk szerint a szakértői vélemény teljeskörűen megválaszolta a perben releváns kérdéseket**, egyértelműen nyilatkozott arra, hogy a bekerülési érték alapján határozható meg a jogalap nélkül történt gazdagodás összege is. **Felperes ezt elfogadja, ennek alapján kéri ezen igény elbírálását.** Bíróság kérdésére hozzáteszem, felperes semmiféle intenciót nem adott a szakértő számára arra, milyen módszertani szempontok alapján állapítsa meg a gazdagodás összegét. **Megerterm, hogy a szakértőnek az ingatlan piaci értékét kellett volna vizsgálnia, illetőleg azt, hogy a beruházás ezen változtatott-e vagy sem, van-e olyan összeg, amivel a beruház**”.

A jkv. továbbá így folytatódik: „**Ezt követően bíróság tájékoztatja arról felperest, a szakértői vélemény a jogalap nélküli gazdagodás értékelése körében továbbra is aggályos.** Alperes helytállóan hivatkozik arra, ennek során a szakértőnek az ingatlan forgalmi értékét kellett volna meghatározni, többek között piaci összehasonlító módszer alapján, majd meg kellett volna vizsgálnia, hogy a telek piaci értékét a beruházás befolyásolta-e, vagy sem, ha igen, milyen összegben, ugyanis ez a gazdagodás összege. Ennek időpontja a visszakövetelés időpontja, vagyis a 2024. márciusi állapotok, amikor a keresetlevél benyújtására sor került, tehát az akkori ár- és értékviszonyokat, műszaki állapotot kell vizsgálnia a szakértőnek.”

Erre a felperes akként hivatkozott, hogy megértette a bíróság tájékoztatását, majd az elsőfokú bíróság a II. számú végzésében újabb iránymutatást adott a szakértői módszertan vonatkozásában.

Ezt követően a szakértői vélemény kiegészítése megtörtént, a szakértő a vizsgálat módszertani leírását módosította az elsőfokú bíróság által leírt módszertani leírásra, majd elvégezte – az újonnan rögzített módszertannal ellentétesen - ugyanazt a korábbi számítást, amelyre a bíróság korábban már két alkalommal jelezte, hogy aggályos. Tekintettel arra, hogy maga a felperes nyújtotta be a magánszakértői vélemény kiegészítését, így nyilvánvalóan tisztában volt azzal a ténnyel, hogy **a szakértő a módszertanon ténylegesen nem változtatott, ugyanazt a számítást végezte el, amivel összefüggésben a bíróság már kétszer is tájékoztatta, hogy nem megfelelő,** mindezek ellenére ahelyett, hogy szakértő kirendelését indítványozta volna a felperes a Pp. 307.§ (1) b) pontja szerint, ehelyett utóbb a bírói tájékoztatás hiányára hivatkozik, amely nyilvánvalóan alaptalan már a 90. sorszámú jkv. tartalma alapján és a fellebbezés 20. pontja alapján is. Nem történt tehát a felperesi fellebbezés III.9. pontjában állított eljárásjogi szabálysértés, mivel a bíróság két alkalommal is felhívta a felperes figyelmét a magánszakértői vélemény aggályosságára, ezen túlmenően még a szakértőnek is adott iránymutatást anyagi pervezetés körében, hogy milyen módszertan alapján szükséges kiszámítani az alperes esetleges gazdagodását, ennek ellenére nem készítette el a szakértő a saját maga által is leírt módszertannak megfelelő számítást.

Jelen fellebbezési ellenkérelmünkben teljes terjedelemmel ismételni nem kívánom, de **utalok a 88. sorszámú benyújtott alperesi előkészítő iratra, amelyben kifejtettem azt is, hogy a magánszakértői vélemény azért is aggályos, mert részrehajló és eltussol olyan körülményeket, amelyek a felperes számára nem előnyösek.**

A szakértői vélemény mellékleteiben szereplő határozatokból kiderül, hogy volt egy 2015. évben jogerőssé vált és 2019. július 10. napjáig hatályos építési engedély, majd volt egy 2019. november hónapban és 2020. márciusban módosított terv alapján 2020. szeptemberben kiadott építési engedély.

A két építési engedély közötti különbségek:

	2019.07.10. napjáig hatályos építési engedély – amelyről az alperesnek tudomása volt 2019-ben, a beruházás megkezdése előtt	2020. szeptemberben kiadott módosított építési engedély
Pincszint alapterülete	2568,58 m ²	3655,60 m ²
Földszint alapterülete	2285,39 m ²	5139,90 m ²
Első emelet alapterülete	1919,41 m ²	2134,50 m ²
Második emelet alapterülete	1373,58 m ²	1732,70 m ²
Épület összes alapterülete	8146,96 m ²	12701,99 m²

Látható tehát, hogy ahhoz a tervhez képest, amely az alperesi önkormányzat képviselőtestülete előtt volt, és amellyel összefüggésben a felperes a kereseti kérelmeit előadta, körülbelül másfélszer

nagyobbra módosította a felperes a tervet 2019 novemberében és 2020 márciusában, tehát a felperes bár az építkezés megkezdésétől annak leállításáig 8146,96 m² alapterületű uszoda építésére rendelkezett engedéllyel, 12701,99 m² alapterületű épülethez megfelelő alapot épített, tehát a későbbi, 2020 szeptemberében kiadott építési engedély alapján építkezett 2019-ben.

Tehát a felperes olyan építkezéssel összefüggésben állított kárát kívánja az alperesi önkormányzaton érvényesíteni, amely építkezésre még jóváhagyott építési engedélye sem volt 2019-ben, amikor az építkezés megvalósította. A 2019-ben megvalósult építkezés egy 2020. szeptemberben kiadott építési engedély alapján történt, amiről az alperesi önkormányzatnak tudomása sem volt, ilyenről a felperes nem is tájékoztatta az alperest.

Ezzel összefüggésben is rávilágítok a felperes által benyújtott magánszakértői vélemény aggályosságára azzal, hogy a kiegészített szakértői vélemény 4. oldalán a szakértő ekként határozta meg a feladatát:

V. Szakértői feladat

Megbízó szakértő feladatát az alábbiak szerint határozta meg.

A VELENCE PLUS Kft. felperes Tisztelt Szakértőhöz intézendő kérdései az alábbiak:

- F.1. Milyen összegben, mekkora összegben határozható meg a perbeli telken (azaz a Velence 4509/2. helyrajzi számú ingatlanon) a felperes beruházásában megvalósult perbeli mű (azaz a magánszakértői véleményben már megállapított 12.701,99 m² hasznos alapterületű épület mélyalapozása – cölöpalapozása – a szerelő betonnal együtt) bekerülési költsége.

Tehát ebből következően a teljes magánszakértői vélemény – szabálytalanul! - a 12.701,99 m² hasznos alapterületű épülettel kalkulált, abból indult ki a már megvalósult építkezés kapcsán és később a szabálytalanul megvalósított szerkezet állagmegóvása kapcsán. Holott a szakértő a saját bevallása szerint megvizsgálta az építési engedélyeket (szakértői vélemény C.7. pontja és az engedélyek egyben a szakértői vélemény mellékletei is).

Ha a magánszakértő nem lett volna részrehajló, akkor meg kellett volna állapítania a rendelkezésére álló dokumentumok alapján, hogy a felperes az általa megvalósított építkezéskor túlterjeszkedett az alperes által is ismert és akkor hatályban volt építési engedélyen. Ilyen megállapítást azonban nem hogy nem tett a szakértő, hanem végigvezette több száz oldalon keresztül a már szabályellenes építkezésből a megállapításait.

Ebből következően a felperes költségeinek egy része olyan építkezéssel kapcsolatban merült fel, amelyre engedéllyel nem is rendelkezett és amelyről az alperes tudomással sem volt.

Ebből pedig már az is következik, hogy amikor az építéshatóság által előírt állékonysági munkálatokat végezte a felperes, akkor a már szabálytalanul nagyobb méretben megvalósult szerkezeteken végzett munkát a felperes, szintén többletköltséggel. Hiszen **ha a felperes nem terjeszkedik túl a hatályos építési engedélyen, úgy nem valósul meg ekkora alapozás, annak következtében pedig arányosan kisebb felületen végzett volna állékonyságmegóvási munkálatokat is, értelemszerűen kisebb költséggel.**

Ebben a körben pedig már a felperesi követeléssel összefüggésben az **okozatosság hiányára**, illetve utaló magatartás körében a **felperesi jóhiszeműség és alapos ok hiányára** hívom fel a T. Ítéltábla figyelmét.

A jogalap nélküli gazdagodás körében az elsőfokú bíróság továbbá nemcsak azt mondta ki, hogy a magánszakértői vélemény aggályos, hanem azt is, hogy a visszakövetelés alapja

kizárólag a visszakövetelési vagyoni előny, és a beruházási költség önmagában közömbös.

A felperesi fellebbezés bár támadja a szakértői bizonyítás kezelését és a tényállás hiányosságát, de **nem vitatja az elsőfokú bíróság által megállapított azon jogi alaptételt, hogy a jogalap nélküli gazdagodásnál a releváns kérdés a visszakövetelési tényleges vagyoni előny, nem pedig a bekerülési költség.** A Pp. 370.§ (1) bek. alapján tehát ezen tétel felülbírlata a kérelem hiányának korlátjába ütközik. Ebből következően viszont **ezen nem támadott jogi alapvetésnek nem felel meg a magánszakértői vélemény, ekként az ezen okból is aggályos.**

Továbbá a felperesi fellebbezés III.9. pontjában a Pp. 307. § (1) b) pontjára alapított eljárásjogi szabálysértés szintén alaptalan hivatkozás, hiszen a Pp. 307. § (1) bekezdés akként rendelkezik, hogy „A bíróság **indítványra** szakértőt rendel ki, ha az adott szakkérdés vonatkozásában”.

Ilyen indítványa azonban a felperesnek nem is volt az aggályos magánszakértői véleményre hivatkozással.

Felperes továbbá azzal is érvel, hogy az elsőfokú bíróság a 316. § (1) alapján aggályosnak minősítette a magánszakértői véleményt, de nem jelölte meg konkrétan az a)–d) alponto(ka)t.

Álláspontom szerint a Pp. 316. § (1) bekezdésben felsorolt aggályossági okok nyitott generálklauzulát alkotnak („egyébként a helyességéhez nyomatékos kétség fér”). Az ítélet indokolása világosan mutatja, hogy a bíróság:

- hiányosnak és módszertanilag következetlennek tartotta a véleményt,
- nem forgalmi értéket, hanem a bekerülési költségek átszámítását látta,
- a szakértő saját maga által leírt módszertannal ellentétesnek látta a számítását;
- az ingatlanpiaci összehasonlító adatok érdemi elemzését hiányolta.

A bíróság tehát konkrétan megjelölte az aggályosság okait, még ha az a)–d) pont közvetlen megjelölését nem is használta, de ítéletében az aggályosság indokait konkrétan és részletesen megjelölte, e körben tehát álláspontom szerint szintén nem történt eljárási szabálysértés.

Továbbá a felperesi érveléssel ellentétben a Pp. nem ír elő kötelezően szakértő kirendelést, illetve a szakértő személyes meghallgatását, hanem a bíróságnak mérlegelési joga van abban, hogy az aggályosság orvosolható-e egyszerű meghallgatással vagy sem. Itt – az ítélet szerint – a probléma mélyen módszertani jellegű volt, amelyet szóbeli magyarázat nem oldott volna fel (főként annak tükrében, hogy az elsőfokú bíróság anyagi pervezetés körében konkrét iránymutatást adott a módszertanra vonatkozóan), ezért a bíróság döntése indokoltan maradt a vélemény kirekesztésénél. Újra hangsúlyozzuk, hogy a felperes nem volt elzárva attól, hogy a többszöri bírói tájékoztatást követően szakértő kirendelését indítványozza, ezzel a lehetőséggel azonban a felperes maga nem élt.

2.3.2 Könyvszakértő kirendelésének mellőzése

Felperes a könyvszakértő kirendelésének mellőzését is felrója (fellebbezés 127. pontja) az elsőfokú bíróságnak. Felperes a könyvszakértővel azt kívánta bizonyítani, hogy a beruházás megvalósításához a felperesnek megfelelő pénzügyi fedezete volt.

Azonban perben bizonyított tény (felperesi taggyűlési jegyzőkönyvek, felperesi ügyvezető levele), hogy maga a felperesi ügyvezető ismertette a tagokkal és levelezett arról, hogy **fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben volt a felperes a beruházás megkezdését követően és ezt a tényt a felperes nem is cáfolta sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében.**

Hivatkozunk e körben a 61. sorszámú benyújtott iratunkra és annak mellékleteire, amelyben kifejtettük és bizonyítottuk, hogy a felperesi társaság úgy kezdte meg a tárgyi beruházást, hogy arra

pénzügyi fedezete nem volt, a 2019.07.30-i felperesi levélben a felperesi ügyvezető már a felperes által megfizetni nem tudott lejárt számlára hivatkozott, majd **a felperesi ügyvezető a 2019.11.27. napi felügyelőbizottsági ülésen úgy nyilatkozott, hogy a felperes fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben van.**

Felperes tehát ha azt akarta volna bizonyítani a könyvszakértővel, hogy a felperesi társaság megfelelő anyagi helyzetben volt a tárgyi beruházás megvalósításához, úgy azzal **a felperes a saját ügyvezetője által korábban tett jognyilatkozatait támadná a könyvszakértő kirendelésével. Azonban ilyen, a felperesi ügyvezető saját állításának megtámadására (tehát jognyilatkozat megtámadására) irányuló indítványa a felperesnek egyebekben nem is volt.**

Felperes továbbá az alperes által 61. sorszámú csatolt iratok tartalmát érdemben nem is cáfolta, tehát az elsőfokú bíróság az alperes állítását a felperesi társaság anyagi helyzetét illetően tekintettel a csatolt bizonyítékokra és a felperes által történő vitatás hiányára, a Pp. 266.§ alapján valószínűsíthetően fogadhatja el.

Megjegyzem, hogy **a felperes a fellebbezésében nem is támadta az elsőfokú ítélet [62] bekezdésében azon bírói megállapítást sem, amely szerint az ügyvezető az alperest 2019.11.27. napján arról tájékoztatta, hogy a felperesi társaság fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben van.** Tekintettel arra, hogy a Pp. 370.§ (1) bek. alapján a másodfokú bíróság a felülbírálati jogkörét a fellebbezés korlátai között gyakorolja, ekként – felperesi kérelem hiányában – a felperesi társaság fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetére tett ítéleti megállapítás nem felülbírálati.

Hivatkozik továbbá arra a felperes, hogy a könyvszakértő kirendelését maga az alperes is indítványozta, ezen felperesi érvelés álláspontom szerint nem alapos. Alperes a 2025.05.26. napján benyújtott ellenkérelem-változtatásának 12. (utolsó) oldalán akként fogalmazott, hogy arra az esetre ha az elsőfokú bíróság akként foglalna állást, hogy az alperest (is) terheli bizonyítás a kereseti kérelem összességével összefüggésben, úgy arra az esetre indítványozza igazságügyi könyvszakértő kirendelését – azonban a bíróság nem foglalt akként állást, hogy e körben az alperest terhelné bizonyítás. Tehát **az alperes szakértő kirendelését ebben a körben végül nem indítványozta.**

E körben továbbá felhívom a T. Ítélet tábla figyelmét az elsőfokú eljárás 98. sorszámú jegyzőkönyvére, amelyben **a felperesi jogi képviselő ekként nyilatkozott: „A kiegészített magánszakértői vélemény alapján kérem döntés hozatalát az ügyben, egyéb előadnivalóm nincsen.”**

majd:

„Ezt követően bíró figyelmezteti feleket, tárgyalást be fogja rekeszteni, további esetleges előadnivalójukat, indítványukat terjesszék elő.

Felek közösen: Egyéb előadnivalónk nincsen.”

Felperes tehát úgy hivatkozik az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértésére, hogy ő maga nem kérte már könyvszakértő kirendelését (és a magánszakértői vélemény aggályosságára tekintettel ingatlanforgalmi szakértő kirendelését sem), amelyet a tárgyalás berekesztését megelőzően nem csak megerősített, hanem kifejezetten kérte a kiegészített magánszakértői vélemény alapján az ítélethozatalt.

Tekintettel ezen felperesi nyilatkozatra, e körben sem történt a fellebbezés 127. pontjában állított eljárási szabálysértés az elsőfokú bíróság részéről.

2.3.3 A Székesfehérvári Törvényszék 32.P.40.182/2022/47 számú ítéletének értékelése

Felperes fellebbezésében eljárási szabálysértésként jelöli meg, hogy a jelen perben az elsőfokú bíróság más tényállást állapított meg, mint a Székesfehérvári Törvényszék egy másik perben.

A felperes által hivatkozott 32.G.40.182/2022/47. számú jogerős ítélet alapjául szolgáló eljárásban az alperes nem is volt peres fél.

A fellebbezésben idézett ezen másik peres ügy a kivitelező és a Velence Plus Kft. közötti szerződés lehetetlenüléséhez és a Ptk. 6:180. § (2) szerinti felelősséghez kapcsolódott. A jelen perben viszont az a kérdés, hogy az alperesi önkormányzattal szemben fennállnak-e a kártérítés, a biztatási kár, a ráépítés, illetve a jogalap nélküli gazdagodás feltételei. Már csak ezért sem állítható, hogy a másik tanács által egy másik perben tett megállapításokat a jelen tanácsnak változatlanul át kellett volna vennie. A Pp. 279. § alapján a bíróság a bizonyítékokat a per egészének adataival összhangban, szabadon mérlegeli; ebből következően a másik ügy irata legfeljebb bizonyítékként értékelhető, de nem „előre eldöntött” tényként.

Még ha a másik (rész)ítélet azt is állapította meg, hogy a kivitelezés leállítását önmagában nem az e-napló-feltöltés elmulasztása okozta, illetve hogy a Velence Plus Kft. a kivitelezővel szembeni szerződésszegésért nem volt felróható, ebből nem következik automatikusan három olyan állítás, amelyet a felperes a fellebbezésében állít:

- hogy a jelen perben sem állapítható meg felperesi önhiba,
- hogy a jelen perben a felperes jóhiszemű ráépítő,
- vagy hogy az önkormányzat a jelen per anyagi jogi jogcímei szerint helyállni tartozik.

A felperes megalapozatlanul tulajdonít a Székesfehérvári Törvényszék 32.G.40.182/2022/24. számú ügyében hozott részítéletének a jelen perre kiterjedő kötőerőt. A felperes a másik perben tett, eltérő jogalaphoz kapcsolódó indokolási megállapításoknak olyan prejudiciális hatást tulajdonít, amelyet a Pp. nem ismer. A felperes által a fellebbezésében hivatkozott határozat eltérő felek közötti, eltérő jogviszonyból eredő, eltérő jogkövetkezmény iránti perben született; annak indokolásában szereplő megállapítások a jelen perben legfeljebb bizonyítékként voltak értékelhetők. A jelen ügyben eljáró bíróság a Pp. 279. §-a alapján a bizonyítékokat a per egészének adataival egybevetve szabadon mérlegelte, és a Pp. 346. § (4)–(5) bekezdésének megfelelően a döntése szempontjából releváns tényeket és bizonyítékokat ismertette. A másik ügyben tett azon megállapítás, hogy a felperes a kivitelezővel szembeni szerződéses jogviszonyban nem minősült felróhatóan szerződésszegőnek, nem azonos a jelen perben vizsgált kérdéssel, vagyis azzal, hogy a felperes az önkormányzati tulajdonú ingatlanra történő építés jogi feltételeinek biztosítása körében kellő körültekintéssel és jóhiszeműen járt-e el, illetve saját önhibája kizárható-e.

Az elsőfokú bíróságnak tehát nem „kell” szó szerint átvennie és tényállássá emelnie a másik tanács teljes jogi érvelését, legfeljebb figyelembe veheti azt, mint egy releváns jogértelmezési támpontot, különösen abban a tekintetben, hogy az alperesi önkormányzat magatartása a Ptk. 6:519. §, 6:587. § szerinti felelősségi alakzatokban miként minősül – mivel ez a felperes által hivatkozott pernek nem is volt tárgya.

Fentiekén túl az is kétség kívül megállapítható, hogy a jelen perben rendelkezésre álló bizonyítékok (pl. Koszti András előző alperesi polgármester tanúvallomása, felperes pénzügyi helyzetével kapcsolatos iratanyagok), amelyekre jelen perben az elsőfokú bíróság az ítéletét alapozta, **nem képezték a felperes által hivatkozott másik per peranyagát.** Ekként ezek abban a perben értelemszerűen nem is kerültek értékelésre, tehát **a két bíróság nem is ugyanazon bizonyítékokat vizsgálta,** ennek okán is alaptalan a felperes érvelése a másik per megállapított tényállásával összefüggésben.

Fentieket összefoglalva: álláspontunk szerint e körben sem történt eljárásjogi szabálysértés az elsőfokú bíróság részéről.

2.3.4 Az elsőfokú ítélet indokolásának teljessége

Felperes hivatkozik továbbá arra, hogy az ítélet indokolása nem felel meg a Pp. 346. § (4)–(6) bekezdésének, hiányos, nem okszerű.

Álláspontom szerint az ítélet indokolása terjedelmes és részletező:

- részletes tényállást tartalmaz (2015-től a beruházás előzményei, MVLSZ-határozatok, taggyűlések, közigazgatási határozatok, pénzügyi helyzet),
- a kereseti jogcímeket külön-külön elemzi (Ptk. 6:519., 6:587., 5:70–71., 6:579–580. §),
- részletesen értékeli a szakvéleményeket és az azokkal kapcsolatos aggályokat.

A Pp. 346. § nem követeli meg, hogy a bíróság a felek minden egyes állítását külön nevesítve cáfolja; elegendő, ha az ítéletből kiderül, hogy mely tényekre, mely bizonyítékokra és mely jogszabályokra alapítva jutott a döntésre. Ez jelen ügyben teljesült.

A felperes által hiányolt indokolási elemek lényegében az ő jogi álláspontjának átvételét jelentenék. **Az, hogy a bíróság a felperes állításait nem minden esetben nem fogadta el valónak, az az elsőfokú bíróság mérlegelésének körébe tartozó körülmény, nem pedig Pp. 346. § szerinti formai hiányosság.**

2.4 Felperes által kért közbenső ítélettel kapcsolatos ellenérvek

A felperes által kért közbenső ítélet (Pp. 383. § (4)) feltételei nem teljesülnek, mivel ebben a perben a „jogalap” és a „követelés összege” ténylegesen nem választható el egymástól. A Pp. 383. § (4) kizárólag akkor engedi közbenső ítélet meghozatalát, ha a keresettel érvényesített jog fennállása – tehát a jogalap – a követelés mértékének (összegének) tisztázásától elkülöníthető. Jelen esetben azonban a felperesi igények lényege (kártérítés, biztatási kár, elmaradt vagyoni előny, jogalap nélküli gazdagodás) éppen azon múlik, hogy:

- a beruházás – a tao-keretek, támogatási igazolások, szándéknyilatkozatok és a felperes pénzügyi helyzete alapján – reálisan és nagy valószínűséggel finanszírozható és befejezhető lett volna-e;
- a felperes ténylegesen milyen elérhető vagyoni előnyt veszített el;
- az önkormányzatnál a beruházás következtében milyen mértékben állt be vagyoni előny (forgalmi érték-növekmény). E körben álláspontunk szerint vagyoni növekmény nincs is, hiszen a félbehagyott építkezés csak akadályozza, illetve szűkíti a telek további hasznosításának lehetőségét – amelyet a felperes által felkért magánszakértő is elismert a szakértői véleményben, azonban ezen megállapításaiból sem vonta le a megfelelő konzekvenciákat és az értékszámításnál is teljesen figyelem kívül hagyta a saját maga által tett megállapításait.

3 A felperesi fellebbezésben előadott anyagi jogi kifogások cáfolata

3.1 Felperesi érvelés cáfolata az alperesi utaló magatartás tekintetében

A felperes fellebbezésének 81. pontjában akként érvel, hogy az alperesi utaló magatartás az alperes részéről egyrészt az építési terület átadása, másrészt a polgármester részvétele volt az alapkötetelen. Ez alapján meg sem ítéltető a kereseti kérelem szerinti felperesi követelés a következők miatt:

- a) nem merült fel peradat arra vonatkozóan, hogy az alperes az építési területet átadta. Azért nem merült fel ilyen peradat, mert ilyen nem történt. Tehát az alperes az építési területet – ellentétben a felperes (alátámasztatlan) állításával – nem adta át. Erre vonatkozóan a 4.2.3. pontban fejtem ki részletes jogi érvelésemet.
- b) Martonvásár város jegyzője 2018. május 15-én kelt PH/ 1520-10/2018. iktatószámú határozatában az új városi uszoda (Velence hrsz.:4509/2) **építési engedély hatályát meghosszabbította 2019. július 10-ig.**
Az építési napló tanúsága szerint **az alperes tulajdonában álló telket a felperes az alperes kifejezett engedélye nélkül adta át a felperes alvállalkozója részére 2019. július 10. napján, hogy az e-naplót meg tudja nyitni, mivel ellenkező esetben aznap lejárt volna az építési engedély.**
- c) Tehát valótlan az a felperesi állítás, amely szerint az alperes adta át az építési területet, ekként azt alperesnek felróni értelemszerűen nem lehet az utaló magatartás körében.
- d) **A felperes által hivatkozott alapkövetétel 2019.10.10. napján volt, ehhez képest a felperes 2019. júliustól kezdte meg az építési tevékenységet, amellyel összefüggésben kárt kíván érvényesíteni az alperessel szemben. Ennek okán is alapos a felperes keresetének elutasítása, ugyanis az nem foghat helyt, hogy a felperes által állított alperesi utaló magatartás bár 2019.10.10. napján következik be a felperesi állítás szerint, ugyanakkor ezen állított magatartás **előtti** költségeket érvényesít a felperes a jelen perben.**

3.2 Alperesi önkormányzat tagságának oka a felperesi társaságban

Valótlan a felperesi fellebbezés 107. pontjában a felperes által megfogalmazott – egyebekben az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozataihoz képest új – állítás, amely szerint az alperes „nyilván” azért tag a felperesi társaságban, hogy az uszodaberuházást megvalósítsa. Bár a Pp. 373.§ (2) szerinti új állítás megtételére vonatkozó feltételeket a felperes a fellebbezésében nem igazolt, szükségesnek tartom a felperes valótlan állítására érdemben röviden reagálni.

Perben nem vitatott tény, hogy az uszodaépítés lehetősége 2015. évre nyúlik vissza. Ehhez képest az alperes a cégnyilvántartási adatok szerint 2004. év óta tagja a felperesi társaságnak, tehát fogalmilag kizárt, hogy az alperes azért legyen tagja a felperesi társaságnak, mert uszodát akart megvalósítani. Az uszoda gondolata 11 évvel azután merült fel, hogy az alperes már tagja volt a felperesi társaságnak.

A közhiteles cégnyilvántartásból letölthető cégiratok tanúsága szerint az alperes már a felperesi társaság alapításakor a felperesi társaság alapító tagja volt, a 2005. április hóban keletkezett létesítő bevezetése pedig egyértelmű abban, hogy a felperesi társaság eredetileg az alperes törzsvagyonában álló termálkútból történő szolgáltatás személyi és tárgyi feltételeinek biztosítására jött létre.

Tehát azon felperesi „hangulatkeltő” állítás, miszerint az alperesi önkormányzat azért lett tagja a felperesnek, hogy uszodát építsenek, minden valóságálapot nélkülöz.

TÁRSASÁGI SZERZŐDÉS

Egységes szerkezetben
(A változások dőlt betűvel ^{1*} jelölésben)
Hatályos 2005. április 4. napjától

FEJÉR MEGYEI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA SZÉKESFEHÉRVÁR	
Érk.: 2005 APR. 11	Dátum:.....Mell.:.....db
Az ügyirat számja: 0709010785	

A VELENCE PLUS Termálvíz- és Geotermikus Energiaszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság létrehozásáról, melyet a jelen szerződés 3. pontjában jelölt felek a Gazdasági Társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény alapján az alábbiak szerint kötöttek meg.

Bevezetés

A Társaság tagjai rögzítik, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a közigazgatási területén lévő un.: Gurjal-völgyben fűtő termálkút (K-43). A kút az AQUAPLUS Kft fűtő, tevékenységi köreibe esnek a termálvíz hasznosítással kapcsolatos feladatok. E területen Magyarországon több víz közmű, továbbá termálfürdő működtetésében vesz részt. Az országban e területen elismert szak cégek számít. A tagok jelen Társaság célját abban határozzák meg, hogy a Társaság keretében megvalósítják a termálkút üzemeltetéséhez szükséges műszaki berendezéseket (gépészet, vízvezeték-rendszer stb), és ennek elkészülte után a Társaság üzemelteti a rendszert.

Felek rögzítik, hogy az itt megfogalmazottakra vonatkozóan egymással „Üzletársi szerződést” kötöttek, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen Társaság tulajdonosi döntéseinek meghozatala során ezen szerződésben megfogalmazottak alapján, annak szellemében fognak eljárni.

1. A Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Társaság) cégneve:

**VELENCE PLUS Termálvíz- és Geotermikus Energiaszolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság**

A Társaság rövidített cégneve:

VELENCE PLUS Kft

2. A Társaság székhelye: 2481 Velence, Tópart utca 26.

A Társaság telephelye: 2481 Velence, 032/3. helyrajzi szám

3. A Társaság tagjai:

Velence Város Önkormányzata
(KSH jelzőszám: 0725016)
2481 Velence, Tópart utca 26. szám

AQUAPLUS Kútfúró, Kútjavító és Vízépítő Kft
(cégjegyzékszám: 06-09-000110, KSH számjel: 10263806-4524-113-06)
6762 Sándorfalva, Sövényházi u. 1. szám

Musitz László (1947.08.12. an.: Oldal Irén)
8100 Várpalota, Felsőinkám utca 5. szám alatti lakos^{1*}

3.3 Az uszodaépítés szakaszos finanszírozása, előreláthatóság

Felperes fellebbezésének 99-101. pontjában eljárási szabálysértést állít a körben, hogy az ítélet nem idézi a 2019.07.04-i felperesi taggyűlési jegyzőkönyvet. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak az a következtetést kellett volna levonnia, hogy az alperes előre tudta, hogy a felperes a

finanszírozási feltételeket folyamatosan fogja biztosítani és nem állt rendelkezésére a teljes beruházás pénzügyi forrása a projekt kezdetekor.

A 2019. július 4-i taggyűlési jegyzőkönyv felperes által idézett részlete nem azt igazolja, hogy a beruházás finanszírozása rendezett és biztosított volt, hanem éppen azt, hogy a felperes a koncessziós szerződés megkötésekor sem rendelkezett a beruházáshoz szükséges teljes forrással, és a finanszírozás folyamatos biztosítására szorult. Ez az elsőfokú bíróság következtetését alátámasztja. Önmagában abból, hogy az alperes mint tag tudott arról, hogy a felperes a pénzügyi forrásokat szakaszosan kívánja biztosítani, nem következik sem a források tényleges rendelkezésre állása, sem a beruházás pénzügyi megalapozottsága, sem pedig az, hogy az alperes számára előre látható lett volna:

- a) a felperes 2019 novemberére fizetéképtelenséggel fenyegető helyzetbe kerül.
- b) felperes kezdeményezésére a 2019. december 31. napján végrehajtott olyan tőkeemelés, amelyre az alperesi igazgatási szünet ideje alatt került sor, és amelynek eredményeként **az alperes 40%-os tulajdoni részesedése 4%-ra csökkent (amelyet egyébként a felperesi fellebbezés 112. pontjában felró az alperesnek, amelyet az alperes határozottan visszautasít tekintettel arra, hogy a felperes döntött úgy, hogy az alperesi igazgatási szünetre hívja össze a taggyűlést a tőkeemelésre december 31. napjára, amikor az alperes képviselőtestülete nem dolgozik, ekként a tőkeemlésről döntést sem tud hozni!).**

A tagi tudomás a projekt forrásigényéről nem azonos a későbbi pénzügyi ellehetetlenülés, illetve a tulajdoni viszonyok ilyen mértékű és az alperesre nyilvánvalóan hátrányos átrendeződésének előreláthatóságával. A Pp. 279. §-a alapján a bíróság a bizonyítékokat összességükben mérlegeli; a Pp. 346. § (4)–(5) bekezdése alapján pedig az ítélet indokolásának nem feladata valamennyi okirati részlet teljes körű ismertetése, hanem a döntés szempontjából jelentős tények és bizonyítékok bemutatása. A fellebbezés e körben valójában nem iratellenességet igazol, hanem az elsőfokú mérlegelés felülértékelését kéri, amely önmagában nem teszi az ítéletet jogszabálysértővé.

3.4 Felperes pénzügyi helyzete

Alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság okszerűen és helyén értékelt az a látszólagos forrásbiztosítási kísérletet, amellyel a felperes utóbb, több év távlatában kívánja bizonyítani a jelen perben, hogy „mégis volt pénze”.

Arra már utaltunk, hogy a 61. sorszámú benyújtott iratunkban és részletesen kifejtettük, hogy a beruházás megkezdését követően a felperesi ügyvezetőnek milyen nyilatkozatai voltak, amelyekben maga jelentette ki, hogy fizetéképtelenséggel fenyegető helyzetben volt a felperesi társaság (ezt megismételni nem kívánjuk, csak utalunk rá e körben is azzal, hogy a 61. sorszámú iratunkhoz bizonyítékokat is csatoltunk, amelyeket az elsőfokú bíróság helyesen értékelt).

A felperes – szemben annak ügyvezetőjének fizetéképtelenségre vonatkozóan tett nyilatkozataival - a keresetlevelében és későbbi irataiban mégis arra hivatkozik, hogy rendelkezésére álltak a források a beruházás megvalósítására. Ez már egy önmagában ellentmondó felperesi érvelés, hiszen ha 2019-ben a beruházás megkezdését követően számos felügyelőbizottsági, illetve taggyűlési jkv. tartalmazza és alátámasztja, hogy lejárt és kifizetetlen számlája volt a felperesnek, valamint a felperesi ügyvezető a fizetéképtelenséggel fenyegető helyzet megszüntetésére tett javaslatokat a jegyzőkönyvek tanúbizonyossága szerint, akkor utóbb nem jóhiszemű, hogy a felperes ennek mégis ellenkezőjét állítja.

Erre az ellentmondásra már az elsőfokú eljárásban is felhívta az alperes a figyelmet, azonban erre érdemi válasz, illetve az ellentét feloldására érdemi felperesi nyilatkozat nem érkezett.

Ahogy a 68. sorszámú benyújtott előkészítő iratunkban is hivatkoztunk rá: A felperes nem sokkal a jogellenesen megkezdett építkezés után már finanszírozási problémákkal küzdött (ahogy ezt korábbi előkészítő iratunkban már részletesen kifejtettük és ahogy ezt a peres iratok kétség kívül alá is támasztják), ennek okán a felperes törzstőkeemelés (is) javasolt, amit véghez is vitt – többek között az alperes kárára.

3.4.1 Tőkeemelés

Felperesi ügyvezető 2019. december 31. napjára, az alperesi hivatali szünet idejére hívott össze taggyűlést, amelyet megelőzően az alperesnek nem volt lehetősége képviselőtestületi döntést hozni a törzstőkeemelésről, majd a felperes 15 napot biztosított a törzstőkeemeléssel összefüggő 10.800.000,-Ft vagyoni betét teljesítésére az alperesnek, amelyre az alperesnek nem volt lehetősége képviselőtestületi döntés hiányában. Hiába kért az alperes hosszabb határidőt, nem kapott a felperestől. **A felperes által kezdeményezett és véghezvitt tőkeemelés hatására az alperesnek a felperesi társaságban volt 40% részesedése 4%-ra csökkent le. Nyilvánvaló, hogy az alperesi önkormányzat számára egy ekkora beruházás körében különösen lényeges körülmény, hogy a beruházó társaságban milyen arányú részesedéssel rendelkezik. Tehát azáltal, hogy az alperes részesedése tizedére csökkent a felperesi társaságban, felperes jóhiszeműen már biztosan nem bízhatott abban, hogy az alperes ennek ellenére is támogatni fogja a beruházást,** ezáltal a felperes tőkeemelés után végzett építési munkálatai sem értelmezhetők a jóhiszeműség fogalmi körében. Ebben a körben hivatkozunk a Ptk. kommentár alábbi megállapítására: „Nincs helye tehát a kár áthárításának, ha az utaló magatartásban jóhiszeműen bízó fél alapos okkal tanúsította a károkozó magatartást, de a kár - tipikusan a magatartással elérni kívánt eredmény elmaradása folytán - abból fakadt, hogy a károsult észszerű várakozása részben vagy egészben a károsultnak felróható okból hiúsult meg.” Mind a tőkeemelés, mind – a korábban már részletesen kifejtett – felperesi fizetésképtelenséggel fenyegető helyzetről történő tájékoztatás (amely szintén a felperes által többször hivatkozott alapkövetétel után történt) kihatással volt – és kellett legyen az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodásra vonatkozó szabályok szerint - az alperesi magatartásra.

Hivatkozunk erre a felperesi fellebbezés 113. pontja kapcsán is, abban ugyanis a felperes akként hivatkozik a tőkeemelésre, mint ami a gazdasági társaság stabil működésének biztosítására irányult, csak hogy **a felperes a tényállásból kifejejtette, hogy ezzel a tőkeemeléssel – amit rosszhiszeműen december 31-i napra hívott össze a felperesi társaság, amikor az alperesnél igazgatási szünet volt – éppen az alperesi önkormányzat tagi részesedését csökkentette 40%-tól 4%-ra.** Ezt a felperes az általa többször hivatkozott alapkövetétel után vitte véghez. Tehát miután a felperes rosszhiszemű tőkeemelése megtörtént, álláspontja szerint az alperesi önkormányzattól még mindig elvárható lett volna, hogy a tulajdonosi hozzájárulást kiadja a telekre történő (tovább)építkezéshez. Alperes álláspontja szerint viszont a felperes felróható magatartásának körében értékelhető az is, hogy az építéshatóság által történt építkezés-leállítást követően 4%-ra csökkentette az alperesi önkormányzat üzletrészét a felperesi társaságban. Önmagában ez a felperesi felróható magatartás és a megváltozott tulajdonosi szerkezet is alátámasztja azt az elsőfokú bíróság által az elsőfokú ítélet [62] pontjában megállapított körülményt, amely szerint az alperesi önkormányzat alappal vizsgálta ismételten a beruházás megvalósíthatóságát, illetőleg fenntarthatóságát.

Alperes egyetért az elsőfokú bíróság által az alperesi magatartások körében tett megállapításokkal. Az alperesi önkormányzat az Nvt. és a Mötv. vagyonvédelmi rendelkezéseinek megfelelően járt el, értékelte a kockázatokat, értékelte a felperesi társaság aggasztó pénzügyi helyzetét és az ügyvezető nyilatkozatát, miszerint fizetésképtelenséggel fenyegető helyzetben volt a felperesi társaság. Továbbá nyilvánvalóan mérlegelnie kellett azt is az alperesi önkormányzatnak, hogy ha a felperesi társaságban már nem 40%, hanem 4% tulajdonosi részesedése van, úgy az az önkormányzati

vagyonra milyen hatással van. Mindezeket egybevetve hozta meg azt a döntését az alperesi önkormányzat, hogy nem ad tulajdonosi hozzájárulást a felperesi építkezésre. Álláspontunk szerint ez egy átgondolt, az önkormányzati vagyongazdálkodásra vonatkozó szabályoknak megfelelő, felelősségteljes döntés volt az alperes részéről, ami semmiképp sem jogellenes.

3.4.2 TAO-finanszírozás (MVLSZ, MH)

A felperesi társaság a pénzügyi helyzetével kapcsolatban a fellebbezés 118-124. pontjaiban hivatkozik az MVLSZ-szel és a HM-mel kötött megállapodására (egyezően az elsőfokú eljárásban előadottakkal), amelyekből álláspontja szerint az elsőfokú ítélet „légből kapott” következtetést vont le a felperes pénzügyi helyzetével összefüggésben.

A felperes az MVLSZ és HM szerződéseire, jóváhagyott keretösszegeire hivatkozik és azzal érvel, hogy ott volt a beruházás megvalósításához szükséges pénz. A pénz viszont valójában nem volt ott. Ezt az elsőfokú bíróság is felismerte, ennek okán állapította meg – helyesen –, hogy a felperesi társaság nem abban a pénzügyi helyzetben volt, amit utóbb jelen perben bizonygat, hanem abban a pénzügyi helyzetben, amiről a beruházáskori – 2019-es – felügyelőbizottsági és taggyűlési jegyzőkönyvek tanúbizonyságot tesznek.

A felperes a fellebbezésének 119. pontjában újra megjelenítette a korábban már benyújtott táblázatot, amellyel alá kívánja támasztani, hogy a táblázatban szereplő pénzügyi összegek rendelkezésére álltak.

A valóság azonban az, hogy:

- az uszoda-felépítménnyel kapcsolatos támogatás körében a „személyi jellegű ráfordítások”, „tárgyi eszköz beruházás”, „felújítás (előfinanszírozott nem ingatlan)” és „utánpótlás-nevelés ellátása” jogcímek irrelevánsak, mivel ezek a tárgyi uszoda építésével összefüggésben nem használhatók fel;
- ami ingatlan-beruházásra lehívható keret, az a „tárgyi eszköz beruházás, felújítás (utófinanszírozott ingatlan)” jogcímen szereplő összeg. Ebben a körben felhívjuk a T. Ítéltábla figyelmét is arra, hogy **ez utófinanszírozott támogatás**, tehát hiába hagyja jóvá az MVLSZ a keretet és hiába szerez támogatót a felperes, az összeg lehívásához szükséges, hogy a munkálatokat a felperes megfinanszírozza és azt követően, az elkészült munkálat után tudja a támogatási összegeket lehívni a felperes által már kifizetett számlák alapján.

Tehát önmagában arra több milliárd forintos kártérítési igényt nem alapozhat a felperes, amire utóbb hivatkozik, hogy volt egy jóváhagyott pénzügyi kerete a felperesnek. **Az MVLSZ és a HM csak jóváhagyott egy pénzügyi keretet. Ez a keret valós pénzügyi összegeket azonban nem tartalmaz.**

A felperes úgy tudta volna feltölteni ezeket a kereteket, hogy támogatókat szerez, akik a saját TAO-jukból valamekkora összeget befizetnek ebben a keretbe. Tehát az első lépés, amit a felperesnek csinálnia kellett volna az a támogatóval történő támogatói szerződés megkötése, azonban már ez sem történt meg.

Ha és amennyiben megtörtént volna, még akkor sem állt volna a felperes rendelkezésére az általa hivatkozott keretösszeg, mivel ahhoz a támogatók részéről be kellett volna érkezzen annyi pénz az MVLSZ-hez és a HM-hoz, amennyi 100%-ra feltölti a keretet. Ez sem történt meg értelemszerűen (támogatási szerződések hiányában).

De ha és amennyiben még ez is megtörtént volna, még akkor sem állt volna a felperes rendelkezésére az általa hivatkozott keretösszeg, mivel ez utófinanszírozott támogatás. Tehát ha a felperes megkötötte volna a támogatói szerződéseket, és ha támogatók ezt követően befizették volna a teljes keretösszeg szerinti pénzt, akkor a felperesnek saját forrásából (tehát önerőből) kellett

volna az építkezést folytatnia. Ehhez azonban – ahogy már hivatkoztuk is – nem állt rendelkezésére a felperesnek pénzügyi forrás, amelyet a peranyag kétséget kívül alá is támaszt, egyezően az elsőfokú ítélet e körben tett megállapításaival.

Tehát e körben is az elsőfokú ítélet a peranyagon alapszik és abból okszerű következtetést von le.

3.5 A polgármesteri nyilatkozat („tulajdonosi hozzájárulás”) kiadásának körülményei

A formai hibás tulajdonosi hozzájárulás körében a következőre mutatok rá.

Ahogy a magánszakértői vélemény és a felperes keresetlevele is hivatkozza: Martonvásár város jegyzője 2018. május 15-én kelt PH/ 1520-10/2018. iktatószámú határozatában az új városi uszoda (Velence hrsz.:4509/2) építési engedély hatályát meghosszabbította 2019. július 10-ig. Ahhoz, hogy az építési engedély ne veszítse hatályát, az építkezést legkésőbb 2019. július 10. napjáig meg kellett kezdenie a felperesnek.

Felperes nem gondoskodott arról, hogy időben kérjen tulajdonosi hozzájárulást az építkezés megkezdéséhez az alperesi képviselőtestülettől. Hogy az építési engedély ne veszítse hatályát, a felperes az építési engedély hatályosságának utolsó napján, 2019. július 10. napján úgy intézkedett, hogy átadta az alperes tulajdonában álló telket a felperes alvállalkozója részére, hogy meg a felperes tudja nyitni az e-naplót.

Ez a rövid határidő magyarázza azt, hogy a felperesi ügyvezető miért nem a rendes hivatali úton kért tulajdonosi hozzájárulást az alperesi önkormányzattól: mert arra már nem volt ideje. Hogy az építési engedély ne veszítse hatályát, a felperesi ügyvezető megkerülve a hivatali utat, megszerkesztett egy tulajdonosi hozzájárulást és aláíratta hivatali eljárásán kívül annak érdekében, hogy az építkezést megkezdhesse mielőtt az építési engedélye lejár. Ez a felperesi önhiba körében értékelendő, hiszen a felperestől elvárható volt, hogy tudomással legyen arról, hogy a vagyoni kérdésekben a képviselőtestület a döntéshozó.

Az, hogy az építési engedély hatályának utolsó napján kellett az e-naplót megnyitni, nem külső, elháríthatatlan körülmény, hanem a felperes saját mulasztásának következménye. A felperestől – mint az alperes tulajdonában álló ingatlanra beruházást tervező gazdasági társaság ügyvezetőjétől – elvárható volt, hogy ismerje: vagyoni kérdésben az alperesi önkormányzatnál a képviselő-testület a döntéshozó (ahogy az addig is történt), a tulajdonosi hozzájárulás rendes útja a testületi határozat, jegyzői előkészítéssel. Ettől tudatosan eltérve, a rendes eljárási rendet megkerülve járt el, amikor hivatali eljárásán kívül, saját maga által megszerkesztett okiratot íratott alá. Ez a körülmény a felperes oldalán fennálló önhiba körében értékelendő, és kizárja, hogy a Ptk. 6:587. §-a szerinti utaló magatartásra sikerrel hivatkozhatson.

Tehát a felperes által vállalt kockázat és a rendes eljárási út megkerülése nem alapozhat meg sem jóhiszeműséget, sem önhiba-hiányt, sem pedig olyan bizalmi helyzetet, amelyre utóbb a felperes az alperessel szemben eredményesen hivatkozhatna. Nem az alperes idézte elő a sürgető helyzetet, hanem a felperes a saját mulasztása miatt jutott olyan helyzetbe, hogy a lejáró engedély miatt a szabályszerű tulajdonosi hozzájárulás beszerzését már nem a rendes úton próbálta megoldani. Ennek következményei nem telepíthetők át az alperesre.

3.6 A polgármesteri nyilatkozat vagyoni jogi kérdésekben joghatás kiváltására nem alkalmas

A felperes fellebbezésében a 2019. július 4-i polgármesteri „tulajdonosi hozzájárulásra” hivatkozik, mint olyan jognyilatkozatra, amely szerinte az önkormányzatot magánjogilag kötelezi, illetve

sérelmezi, hogy az elsőfokú bíróság eltérő tényállást állapított meg, mint a Székesfehérvári Törvényszék a hivatkozott ügyszámú perben.

Az elsőfokú ítélet – helyesen - abból indult ki, hogy:

- A Polgári Törvénykönyv általános szabályai szerint a jognyilatkozat képviseleti jog meglétét feltételezi (Ptk. 6:14. §). Ha a képviselő a felhatalmazás kereteit túllépve jár el, a nyilatkozat csak jóváhagyással válik hatályossá az érintett jogalanyra nézve.
- A peradatok szerint a 2019. július 4-i okirat:
 - nem az önkormányzat hivatali rendje szerint készült,
 - Koszti András volt polgármester tanúvallomása és az alperesi képviselőtestületi ülés jegyzőkönyve alapján az alperesi testület nem szavazta meg a tulajdonosi hozzájárulás megadását,
 - nem volt ellátva a polgármesteri bélyegzővel,
 - mögötte nem állt konkrét, az adott munkaterület-átadásról rendelkező testületi döntés sem,
 - az építési naplóba csak 2019. novemberében került feltöltésre, tehát csak a hatósági vizsgálat megkezdését követően.

Ezek alapján alappal volt megállapítható, hogy a polgármester túllépett a testületi felhatalmazáson, azaz álképviselőként járt el.

Mivel az önkormányzat a későbbi testületi határozataiban (32/2020. (I. 30.), 53/2020. (II. 10.)) e nyilatkozatot nem hagyta jóvá, sőt ellenkező tartalmú döntéseket hozott, az a Ptk. 6:14. § alapján nem válhatott az önkormányzatot magánjogilag kötelező nyilatkozattá a kérdéses polgármesteri hozzájárulás.

Így nem beszélhetünk olyan, magánjogi értelemben fennálló, megszeghető kötelezettségről, amelynek nem teljesítése kárfelelősséget eredményezne az alperes tekintetében.

3.7 Alperesi tulajdonosi hozzájárulás későbbi kiadásának megtagadása

A felperes az alperes „jogellenes magatartását” abban látja és állítja, hogy az alperesi önkormányzat a 2019. december 17-i hatósági végzést követően **nem** adott ki formailag szabályos, a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti új tulajdonosi hozzájárulást, sőt 32/2020. (I. 30.) határozatával kifejezetten elutasította ezt.

Hangsúlyozandó azonban:

- A Ptk. 6:519. § szerinti jogellenesség **nem minden, a másik félnek hátrányos döntésnél** teljesül. Egy önkormányzati képviselő-testületnek – mint tulajdonosnak – joga van **megváltoztatni a vagyonkezelési, beruházási politikáját**, és jogkövetkezmények nélkül eldöntheti, hogy egy jövőbeni, nagy kockázatú beruházásban tovább részt kíván-e venni vagy sem.
- A tulajdonosnak **nincs általános, törvényi kötelezettsége arra, hogy** bármely, általa korábban támogatott projektet változatlan feltételekkel, **a körülmények megváltozása ellenére is, mindenáron támogasson.**
- **Az önkormányzat döntése – hogy egy forráshiányosnak ítélt, nagy kockázatú beruházáshoz további tulajdonosi hozzájárulást nem ad – a Ptk. által elismert tulajdonosi szabadság keretei között mozgó döntés, nem pedig önmagában jogellenes károkozás.**

Az elsőfokú bíróság – álláspontunk szerint – helyesen foglalt akként állást, hogy az alperesi önkormányzat alappal vizsgálta felül (és ez az önkormányzat vagyongazdálkodására irányadó jogszabályok szerint – Nvt. – jogszabályi kötelezettsége is volt!) az uszodaberuházás megvalósítását. Az ítéleti indokolással egyetért az alperes azzal a kiegészítéssel, hogy az ítélet [55] pontjában foglaltaknak – miszerint az alperesi magatartást is szükségszerűen vizsgálnia kellett a bíróságnak, illetve azt is vizsgálnia kellett, hogy a peres felek az általában elvárható magatartást tanúsítottak-e – megfelelően **további, az elsőfokú ítélet által nem nevesített, ám igen lényeges körülmény is felmerült a peranyagban.**

Felperes a fellebbezésében is hivatkozik arra, hogy az alperesi magatartás – szemben az elsőfokú ítélet megállapításával – jogellenes volt abban a körben, hogy az alperesi önkormányzat nem adott ki tulajdonosi hozzájárulást az építkezés leállítását követően az alperesi telken történő (tovább)építkezéshez.

Alperes utal arra a – felperes által sem vitatott, közhiteles cégnyilvántartásban is fellelhető, alperes által az elsőfokú eljárásban hivatkozott – tényre, amely szerint a felperes a beruházás megkezdését követően 2019. december 31. napjára taggyűlést hívott össze tőkeemelés céljából.

3.8 A települési önkormányzat polgármesterének képviseleti jogának terjedelme

Felperes fellebbezésében (90-101. pontok) előadta, hogy álláspontja szerint okszerűtlen az elsőfokú bíróságnak azon megállapítása, miszerint a volt polgármester álképviselőnek minősül, mivel ki sem adhatta volna a tulajdonosi hozzájárulást.

A felperes az Möt. 41. § (1) bekezdésére hivatkozva azt állítja, hogy

- a települési önkormányzat törvényes képviselője a polgármester,
- ezért az általa aláírt „tulajdonosi hozzájárulás” az önkormányzatot minden további nélkül köti,
- és mivel senki nem tiltakozott az építkezés ellen, a felperes nem számolhatott formai vagy képviseleti kockázattal.

Az, hogy a polgármester általában törvényes képviselő, nem jelenti azt, hogy bármilyen tartalmú, bármilyen formában adott okirat automatikusan megfelel az adott jogterület – jelen esetben építésügy – szigorú alaki követelményeinek.

Álláspontom szerint el kell választani egymástól a polgármester általános képviseleti jogát és az önkormányzati vagyon feletti rendelkezéshez szükséges belső rendet, amelyről az Nvt., az Möt. és az önkormányzati rendeletek rendelkeznek.

A polgármester általános törvényes képviseleti joga nem azonos azzal, hogy a képviselő-testület helyett, saját hatáskörben, bármilyen tartalmú tulajdonosi jognyilatkozatot megtehetne az önkormányzati vagyon terhére. **A felperes a képviselet és a hatáskör kérdését összemosza.** Az Möt. valóban kimondja, hogy a helyi önkormányzat jogi személy, és a képviselő-testületet a polgármester képviseli, de ebből önmagában nem következik, hogy a polgármester minden, az önkormányzati vagyon használatát vagy megterhelését érintő nyilatkozatot önállóan, testületi felhatalmazás nélkül is érvényesen megtehet.

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok főszabály szerint a képviselő-testületet illetik meg, **a polgármester mint törvényes képviselő ezek gyakorlásában tipikusan a testületi döntés végrehajtója, képviselője, nem pedig annak korlátlan helyettesítője.**

Az álképviselet körében a bírói gyakorlat szerint (BH 2009/6/183) a polgármester akkor minősülhet álképviselőnek, ha olyan tulajdonosi ügyletet köt, amelyre a képviselő-testület nem hatalmazta fel, és a hatáskör-átruházás sem történt meg. A jelen ügyben a tulajdonosi hozzájárulás

mögött sem testületi határozat, sem SZMSZ-beli felhatalmazás nem állt, ezért az elsőfokú ítélet álképviseleti minősítése okszerű.

Továbbá a jelen perbeli helyzetben a probléma kettős volt:

- egyrészt építésjogi-formai: a hatóság kifejezetten megállapította, hogy az okirat nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, ezért az építési naplóban nem alkalmas joghatás kiváltására;
- másrészt tartalmi-felhatalmazási: a nyilatkozat mögött nem állt egyértelmű, kifejezett, konkrét testületi döntés, amely a szóban forgó, jelentős kockázatu beruházásra nézve tulajdonosi hozzájárulást adott volna.

A kérdés tehát nem egyszerűen arról szól, hogy „a polgármester képvisel-e”, hanem arról, hogy az adott okirat – az adott eljárási rendben és jogágban – alkalmas volt-e a joghatás kiváltására. Erre maga az építésügyi határozat adott egyértelműen negatív választ.

4 A kereseti kérelmekkel, az elsőfokú ítélettel és a fellebbezéssel kapcsolatos jogi érvelés

4.1 Deliktuális felelősség

6:519. § [A felelősség általános szabálya]

Aki másnak **jogellenesen** kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól a károkozó, ha bizonyítja, hogy **magatartása nem volt felróható**.

Ahogy az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott rá, vizsgálnia kellett az alperes magatartását a beruházás megkezdése előtti időszaktól egészen a tulajdonosi hozzájárulás kiadásának megtagadásáig.

4.1.1 Jogellenesség hiánya és alperesi felróható magatartás hiánya

Álláspontom szerint az elsőfokú bíróság helyesen és okszerűen állapította meg azt, hogy az a magatartás az alperes részéről, hogy nem adott ki tulajdonosi hozzájárulást az építkezéshez, ill. folytatásához - a felperes állításával szemben - nem minősül felróható magatartásnak. A peradatok egyértelműen alátámasztják, hogy a beruházás megkezdését követően a felperes pénzügyileg ellehetetlenült, kifizetetlen lejárt számlája volt, maga a felperesi ügyvezető fizetési képzetlenséggel fenyegető helyzetről tájékoztatta a felügyelőbizottsági tagokat, ezáltal az alperest is. Ezen túl, perben nem vitatott tény, hogy a felperes rosszhiszeműen, az alperesi igazgatási szünetre hívta össze a taggyűlést 2019. december 31. napjára ezzel elérve, hogy a tőkeemelés által az alperesi üzletrész a felperesi társaságban 40%-ról 4%-ra csökkent.

Mindezekből következően az alperes magatartása nem tekinthető a felperes által állított károk jogellenes és felróható kiváltó okának. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes részéről a további tulajdonosi hozzájárulás megtagadása nem önkényes, indokolatlan vagy rosszhiszemű magatartás volt, hanem olyan döntés, amelynek háttérében a felperes beruházásának időközben nyilvánvalóvá vált pénzügyi megalapozatlansága állt és az alperesi üzletrész drasztikus csökkentése a felperes magatartása által. **Az alperes ugyanis nem valamely rendezett, stabil finanszírozású, a megvalósításhoz szükséges feltételekkel rendelkező beruházás folytatását hiúsította meg, hanem olyan projekt további előmozdításától zárkózott el, amelynél a felperes fizetőképessége megrendült, lejárt tartozások álltak fenn, és maga a felperesi ügyvezető is fizetési képzetlenséggel fenyegető helyzetről számolt be.**

Kiemelendő, hogy abból a körülményből, hogy az alperes korábban tudott arról, hogy a felperes a beruházás pénzügyi forrásait szakaszosan kívánja biztosítani (erre hivatkozik a felperesi fellebbezés), nem következik, hogy az alperesnek előre látnia kellett volna a felperes 2019 novemberére bekövetkező pénzügyi ellehetetlenülését. Még kevésbé volt előre látható az, hogy a felperes 2019. december 31. napjára, az alperesi igazgatási szünet idejére hív össze taggyűlést, és ott olyan tőkeemelést hajt végre, amelynek következtében az alperes 40%-os üzletrésze 4%-ra csökken.

Különösen hangsúlyos, hogy a felperes éppen akkor hajtotta végre a tőkeemelést, és hívta össze a taggyűlést az igazgatási szünet idejére, amikor az alperes – objektív okból – nem tudott a testületi döntéshozatal rendes menetével élni. Ez a felperesi magatartás már önmagában bizalomvesztéshez vezet az alperesi önkormányzat tekintetében.

A tőkeemelés eredményeként az alperes részesedése 40%-ról 4%-ra csökkent a felperesi társaságban a felperesi társaság magatartásának eredményeképp. Ezt a magatartást az elsőfokú bíróság okszerűen értékelte rosszhiszemű, az alperes érdekeivel ellentétes joggyakorlásként, ami önmagában is megalapozza azt a következtetést, hogy az alperesnek nem volt kötelessége a későbbiekben tulajdonosi hozzájárulást adni.

Fentiek továbbá olyan lényeges körülmények, amelyek alapján az alperestől – mint önkormányzattól – semmilyen ésszerű jogi mérce szerint nem volt elvárható, hogy a felperes által már ekkor is nyilvánvalóan forráshiányos, súlyosan kockázatos beruházást a továbbiakban tulajdonosi hozzájárulásával támogassa. **Az önkormányzat a település közpénzéből gazdálkodik, vele szemben a felelős, körültekintő vagyongazdálkodás követelménye fokozottan érvényesül. Ebben a helyzetben a további hozzájárulás megtagadása nem hogy nem minősül felróható magatartásnak, hanem éppen hogy a felelős önkormányzati vagyonkezelés minimális elvárásának felelt meg.**

Mindez közvetlen összefüggésben áll a felróhatóság Ptk. szerinti tartalmával: a Polgári Törvénykönyv alapján a kártérítési felelősséghez elengedhetetlen, hogy az alperes magatartása eltérjen attól, ahogy az adott helyzetben általában elvárhatóan kellett volna eljárnia. A peradatokból azonban ennek éppen az ellenkezője látszik: **a felperes fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetéről, lejárt tartozásairól, finanszírozási nehézségeiről az alperes tájékoztatást kapott; a tőkeemelés módja és időpontja pedig nyilvánvalóvá tette, hogy a felperes a saját pozícióját kívánja erősíteni az alperes rovására. Ilyen körülmények között az lett volna felróható az alperesnek, ha a kockázatokat figyelmen kívül hagyva mégis kiadja a tulajdonosi hozzájárulást.**

Az Nvtv. 1. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzati vagyon megőrzése, védelme és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelménye törvényi szinten rögzített alapelv. Az Mötv. 107. §-a értelmében a tulajdonosi jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik, az Mötv. 115. § (1) bekezdése szerint pedig **az önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a képviselő-testület felel.** Ilyen körülmények között az alperestől nem volt elvárható, hogy egy pénzügyileg ellehetetlenült, lejárt tartozásokkal terhelt, továbbá az alperesi tulajdoni részesedést súlyosan csökkentő társasági lépésekkel érintett beruházáshoz tulajdonosi hozzájárulást adjon. Álláspontom szerint **az önkormányzati vagyon védelmére és a gazdálkodás biztonságára tekintettel okszerű és jogszerű döntés volt az alperes részéről a tulajdonosi hozzájárulás kiadásának megtagadása.**

A peradatok alapján tehát az alperes részéről hiányzik mind a jogellenes, mind a felróható károkozó magatartás. A további tulajdonosi hozzájárulás elmaradása nem önmagában, hanem a felperes időközben bekövetkezett pénzügyi ellehetetlenülésének, lejárt tartozásainak, valamint az alperesi részesedést súlyosan érintő társasági lépéseknek az összefüggésében értékelendő. Az elsőfokú bíróság ebből okszerűen következtetett arra, hogy az alperes döntése nem volt felróható, így a kártérítési felelősség egyik alapvető feltétele hiányzik.

Összességében tehát az elsőfokú bíróság okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy

- az alperesnek nem volt jogi kötelezettsége a beruházás további támogatására tulajdonosi hozzájárulás kiadásával,
- a felperes pénzügyi ellehetetlenülése, a lejárt tartozások, a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet és a tőkeemelés körülményei mellett a további hozzájárulás megtagadása nem felróható, hanem indokolt, felelős magatartás volt.

Ebből következően sem a deliktualis kártérítés, sem az utaló magatartáson alapuló biztatási kár jogalapja nem állapítható meg: **hiányzik az alperes oldalán a Ptk. szerinti jogellenes és felróható károkozó magatartás**, a kár pedig döntően a felperes saját, tudatosan vállalt kockázatvállalásának és tevékenységének a következménye.

4.1.2 Előreláthatóság hiánya

Az előreláthatóság hiányával összefüggésben arra a nem várt esetre terjesztjük elő rövid jogi érvelésünket, amennyiben a T. Ítéltábla nem osztaná az elsőfokú bíróság döntését és a felperes kereseti kérelmének jogalapját alaposnak tekintené.

A Ptk. 6:521. §-a alapján nem állapítható meg okozati összefüggés azzal a kárral kapcsolatban, amelyet a károkozó nem látott előre és nem is kellett előre látnia. A felperes e körben közel 5,2 milliárd forint összegű kárt úgy igyekszik érvényesíteni, hogy annak alapjául azt állítja: a meg nem valósult felépítmény az ő könyveibe került volna, és annak tulajdonosa ő lett volna. Ez az állítás azonban olyan jogi konstrukciót tételez fel, amelyről a felek között megállapodás nem jött létre. **A Ptk. 5:14. §-a szerint főszabály szerint a föld alkotórésze a rajta létesített épület is; ettől eltérő tulajdoni rendezéshez külön jogcím vagy megállapodás szükséges.** Minthogy ilyen tartalmú megállapodás az alperes és a felperes között nem állt fenn, az alperes részéről nem volt előrelátható olyan kár, amely azon a feltevésen alapul, hogy a teljes felépítmény a felperes önálló tulajdonába került volna. A felperes ezért a Ptk. 6:521. §-ára figyelemmel e kártípusra alappal nem hivatkozhat.

A Ptk. 6:521. §-a szerinti előreláthatóság körében annak is jelentősége van, hogy a felperes olyan műszaki tartalomra alapítja igényét, amelyről az alperesnek a beruházás megkezdésekor nem volt tudomása. Alperes korábbi előkészítő iratában (88. és 96. sorszámú iratok) már részletesen rámutatott arra, hogy a 2019. július 10. napjáig hatályos, az alperes előtt ismert építési engedély szerinti terv 8146,96 m² összalapterületű uszodára vonatkozott, míg a felperes 2019 novemberében és 2020 márciusában módosított műszaki dokumentáció alapján 2020 szeptemberében kiadott engedély már 12.701,99 m² összalapterületű épületre szólt. Az alperes által ismert terv és a később módosított terv műszaki tartalma tehát lényegesen eltért egymástól.

A felperes a jelen perben a maánszakértőnek is úgy tette fel a megvalósult építkezéssel kapcsolatos kérdéseit, hogy a 12.701,99 m² összalapterületű épületre hivatkozott, ezzel elismerve, hogy a 2020. elejére megvalósult építkezés már a 12.701,99 m² összalapterületű épületet vette alapul, a felperes a beruházás megvalósításakor már ahhoz igazodott. Erről azonban az alperesnek tudomása nem volt, csak a jelen perből értesült erről.

Alperes a magánszakértőhöz e körben több kérdést is intézett, azonban a felperes által megbízott magánszakértő először kitérő választ adott, majd elbagatellizálta a kérdést, „munkagödörnek” nevezve a felperes által állítottan több, mint 1 milliárd forintból megépült „művet”.

Továbbra is fenntartjuk azon álláspontunkat, hogy ha nagyobb „munkagödör” épült az alperes által megismert 2019-es tervekhez képest, úgy a felperes nem is lett volna jogosult az építéskor hatályos

építési engedély alapján ekkora alapterületű cölöpalapozást és szerelőbetont építeni, tehát az **építési engedélyben foglalt méreteken történő felperesi túlterjeszkedéssel** kapcsolatban felmerült költség nem eshet az alperes terhére az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben, illetve azzal fogalmilag nem is gazdagodhatott az alperes (a 1. harmadik kereseti kérelemmel összefüggésben), hiszen az engedély nélkül megépült szerkezet nem lehet értéknövelő hatású (ellenben csökkentő).

A jelen fellebbezési ellenkérelem 2.3.1. pontjában részletesen kifejtettem, hogy a 2019-ben megvalósított felperesi építkezés – mint utóbb kiderült – egy 2020. szeptemberben kiadott építési engedély alapján történt. Az alperesi önkormányzatot a felperes még csak nem is tájékoztatta arról, hogy az építkezése nem a 2019-ben hatályos építési engedély alapján történt. Tehát a már megvalósult alapozás az alperes által megismert tervhez képest másfélszer akkora épülethez készült, amelyről az alperesnek tudomása sem volt, ekként a Ptk. szerinti előreláthatóság e körben sem teljesül.

Az alperes által ismert 2019-es építési engedélyben foglalt méreteken történő felperesi túlterjeszkedés és a felperes által állított kár között tehát ok-okozati összefüggés nincs.

E körben utalok arra is, ebben a tekintetben is aggályos a magánszakértői vélemény, hiszen abból indul ki a teljes szakértői vélemény, hogy a megvalósult szerkezet megfelelt az építéskor hatályos építési engedélynek, azonban a szakértő elismerte az alperes kérdésére a 16. kérdésben adott válaszával, hogy az eredeti építési engedélyhez képest „nagyobb a munkagödör”. Bár azzal igyekezett a 16. kérdésre adott válaszával védeni a szakértő a felperes álláspontját, hogy a „munkagödör” nagyságából nem következik az, hogy a tervezett épület is nagyobb méretű. Csak hogy a szakértői véleménynek nem tárgya a meg nem valósult felépítmény, annak azonban **ki kellett volna derülnie a szakértői véleményből, hogy a megvalósult „munkagödör” megfeleltethető-e valamelyik építési engedélynek és ha igen, melyiknek. Ezt a kérdést azonban a felperes által megbízott magánszakértő kétszeri alperesi kérdés ellenére sem tisztázta, hanem homályban tartotta.**

Álláspontom szerint a felperes a keresetét olyan alapozási munkákra és olyan műszaki tartalomra alapítja, amely az alperes által ismert építési engedélynek nem felel meg, hanem a későbbi, módosított engedély szerinti tervhez igazodik, így az ebből eredő költségek és károk az alperes szempontjából nem voltak előreláthatók. Az alperes részéről legfeljebb az általa ismert, 2019. júliusában fennálló terv szerinti beruházási tartalom volt áttekinthető; a későbbi, jelentősen kibővített műszaki tartalomhoz kapcsolt igényekre a felperes a Ptk. 6:521. §-ára figyelemmel alappal nem hivatkozhat.

4.1.3 Károsulti közrehatás

A Ptk. 6:525. § (1) bekezdése alapján a károsultat kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettség terheli, és az e kötelezettségek felróható megszegése miatt keletkezett kárt a károkozó nem köteles megtéríteni. **A jelen ügyben a felperes e kötelezettségeit több ponton is megszegte.** A kármegelőzési kötelezettség körében a felperestől elvárható volt, hogy a beruházás megkezdése előtt:

- szabályszerűen beszerezze az önkormányzati tulajdonosi hozzájárulást és a tervezett felépítmény jogi sorsát előzetesen rendezze;
- biztosítsa a beruházás folyamatos anyagi feltételeit, azt megfelelő gondossággal tervezze;
- meggyőződjön annak megfelelő felhatalmazáson alapuló voltáról;
- és csak ezt követően kezdje meg az építési munkákat;

- a hatályos építési engedély keretein belül és nem azon túlterjeszkedve;
- az alperes folyamatos és megfelelő tájékoztatása mellett.

A felperes ehelyett:

- a lejáró építési engedély okozta időnyomás mellett a rendes hivatali utat megkerülve járt el,
- olyan okirati háttér mellett indította meg a beruházást, amelynek szabályszerűsége a vonatkozó jogszabályoknak nem felelt meg;
- alperesi engedély és jelenlét hiányában adta át az építési engedély lejáratának napján (2019.07.10.) az alperesi tulajdonban álló telket a felperesi alvállalkozó részére;
- az építéskor hatályos építési engedély keretein túlterjeszkedett;
- a beruházás finanszírozását nem tervezte meg kellő gondossággal és fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetbe került;
- alperes számára objektíve alkalmatlan időre taggyűlést hívott össze és az alperesi üzletrészt tőkeemeléssel 40%-ról 4%-ra csökkentette;
- majd mindezek után azt követelte, hogy az alperes a beruházást továbbra is támogassa szabályosan kiadmányozott tulajdonosi hozzájárulással.

A kárelhárítási kötelezettség körében a felperesnek a jogi rendezetlenség felismerésekor a helyzetet szabályszerűen rendeznie, nem pedig a kockázatot tovább növelnie kellett volna.

Mindezekre figyelemmel a felperes által állított károk jelentős része a Ptk. 6:525. § (1) bekezdése alapján sem hárítható át az alperesre. Különösen nem hárítható az alperesre az a kár, amely abból fakadt, hogy a felperes a tulajdonosi hozzájárulás szabályszerű beszerzése nélkül kezdte meg a beruházást, majd a vitatott jogi helyzet ellenére is olyan igényt épített fel, amely a teljes felépítmény saját tulajdonába kerülésének hipotézisére alapul.

4.1.4 Különös méltánylást érdemlő körülmények

A különös méltánylást érdemlő körülményekkel összefüggésben arra a nem várt esetre terjesztjük elő rövid jogi érvelésünket, amennyiben a T. Ítéltábla nem osztaná az elsőfokú bíróság döntését és a felperes kereseti kérelmének jogalapját alaposnak tekintené.

Ahogy az alperes már az elsőfokú eljárásban – többek között a – 61. sorszámú iratában hivatkozott rá: a Ptk. 6:522.§ (4) bekezdése alapján a bíróság különös méltánylást érdemlő körülmények fennállása esetén a kártérítés mértékét a teljes kárnál alacsonyabb összegben is meghatározhatja.

E körben kérjük a T. Ítéltáblát, hogy a az alábbi különös méltánylást érdemlő körülményekre tekintettel a kártérítés mértékét a teljes kárnál alacsonyabb összegben határozza meg:

- a felperes magatartása a periratokban foglaltaknak és a jelen fellebbezési ellenkérelemben összefoglaltak alapján is felróható volt;
- a felperes maga idézte elő vagy legalábbis döntően maga növelte a kockázati helyzetet azzal, hogy a beruházást rendezetlen finanszírozási háttér mellett kezdte meg;
- az önkormányzati tulajdon a nemzeti vagyon része, amelynek megőrzése, védelme és a vele való felelős gazdálkodás törvényi követelmény. Ezért még akkor is, ha a bíróság valamilyen részbeni felelősséget látna, különös méltánylást érdemlő körülményként vehető figyelembe, hogy a teljes kár áthárítása végső soron az önkormányzati, tehát közvagyonni oldalt terhelné;
- az alperesi önkormányzat pénzügyi teljesítőképessége nem teszi lehetővé a felperes által követelt összeg megfizetését, az alperesi önkormányzat gazdálkodása ellehetetlenülne;
- a felperes utóbb a társasági viszonyokat is az alperesre hátrányosan alakította át.

4.2 Utaló magatartás

A felperes másodlagos kereseti kérelmét a Polgári Törvénykönyv utaló magatartásról szóló rendelkezésére (Ptk. 6:587. §) alapítja. Az elsőfokú bíróság azonban helyesen mutatott rá arra, hogy e jogcím alkalmazásának konjunktív feltételei nem állnak fenn.

A Ptk. 6:587. § alapján a bíróság csak akkor kötelezheti a másikat a kár megtérítésére, ha:

- az alperes szándékos magatartása
- egy jóhiszemű személyt
- alapos okkal
- olyan magatartásra indított,
- amelyből a jogosultat önhibáján kívül érte károsodás.

Az elsőfokú ítélet okszerűen állapította meg, hogy a jelen ügyben e feltételek több ponton is hiányoznak.

Nincs olyan szándékos, kockázatmentességet sugalló magatartás, mint amit a Ptk. 6:587. § megkövetel

A felperes fellebbezésében – különösen a biztatási kár körében – úgy állítja be az eseményeket, mintha az alperes egyértelműen, minden jogi és pénzügyi kockázatot kizáró módon „bízta” volna a felperest a beruházás megkezdésére és folytatására. Ezzel szemben az elsőfokú ítélet részletes tényállása alapján ennek az ellenkezője igazolódott.

Az ítélet indokolása rámutatott, hogy:

- a felperes által hivatkozott „tulajdonosi hozzájárulás” nem az önkormányzat hivatalos iratkiállítási rendjében készült, nem volt teljes bizonyító erejű magánokiratnak,
- az építésügyi hatóság kifejezetten megállapította, hogy az irat az építési naplóba történő bejegyzéshez nem volt alkalmas, vagyis építésjogi szempontból nem váltott ki joghatást,
- a volt polgármester, Koszti András tanúvallomása szerint maga is úgy tekintette ezt a nyilatkozatot, mint amely – szükség esetén – megfelelő formában, jegyzői közreműködéssel pótolható, új okiratban kiállítható.

Ezek a körülmények nem a Ptk. 6:587. § szerinti, szándékos, kockázatmentes beruházásra „rábeszélő” magatartást tükrözik az alperes oldaláról. Az elsőfokú bíróság tehát jogszerűen állapította meg, hogy nem valósult meg olyan utaló magatartás, amely a felperest alapos okkal abban a hitben tarthatta volna, hogy a beruházás jogi és pénzügyi kockázatok nélkül elindítható és folytatható.

A felperes nem tekinthető olyan jóhiszemű, önhibájától mentes félnek, akit a Ptk. 6:587. § védeni kíván.

A fellebbezésben a felperes úgy állítja be a tényállást, mintha a kár őt önhibáján kívül érte volna, pusztán az alperes „megváltozott magatartása” miatt. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság – a bizonyítékok okszerű értékelésével – helyesen értékelt, hogy:

- a beruházás megkezdésekor nem állt rendelkezésre a teljes forrás, ezt a felperes is tudta és tudatosan vállalta,
- a felperes a formailag vitatható „tulajdonosi hozzájárulásra” – amelyet saját ügyvezetője állított ki, – tudva, hogy az nem hivatalos úton kiadott önkormányzati okirat, – mégis ráépítette az egész kivitelezés megkezdését;

- a felperes az alvállalkozójának az alperes tudta és beleegyezése nélkül adta át az alperesi önkormányzat tulajdonában álló tárgyi területet;
- a beruházás előrehaladtával a felperes pénzügyi ellehetetlenülése, lejárt, ki nem fizetett számlái, valamint a fizetéképtelenséggel fenyegető helyzet nyilvánvalóvá váltak,
- a felperes a tőkeemelést az alperesi igazgatási szünetre időzítve hajtotta végre, amellyel az alperes üzletrészt 40%-ról 4%-ra csökkentette.

Ezen peradatok alapján az elsőfokú bíróság joggal jutott arra a következtetésre, hogy a felperes maga vállalta az építési és finanszírozási kockázatokat, sőt saját, tudatos döntései súlyosbították azokat. Ilyen helyzetben a felperes nem tekinthető olyan jóhiszemű, önhibájától mentes félnek, akit a Ptk. 6:587. § védeni kíván. A kár nem pusztán az alperes magatartásából, hanem elsősorban a felperes saját üzleti kockázatvállalásából, mulasztásaiból, rosszhiszemű eljárásából (pl. objektíve alkalmatlan időre tett tőkeemelés) eredt.

A fellebbezésben a felperes úgy próbálja beállítani a helyzetet, mintha a kár egyetlen okra – az alperes későbbi, tulajdonosi hozzájárulást megtagadó döntésére – lenne visszavezethető, azt állítva, hogy mindaddig az alperes „jóváhagyta” a beruházást. Az elsőfokú ítélet ezzel szemben helyesen mutatott rá arra, hogy:

- a kárhoz vezető folyamat több, egymáshoz kapcsolódó tényező eredménye volt,
- a beruházás már eleve forráshiányos, kockázatos konstrukcióban indult el,
- a felperes általa jogszabályellenesen előállított, vitatható okiratra építette a beruházás megkezdését,
- az építési naplóba fel sem töltötte a tulajdonosi hozzájárulást, amely szintén jogellenes,
- a későbbi pénzügyi ellehetetlenülés, a lejárt számlák, a tőkeemelés módja és időzítése mind olyan körülmények, amelyeket az alperesnek – a Möt. és a nemzeti vagyon védelmére vonatkozó szabályok alapján – méltányolnia kellett.

Ilyen komplex oksági lánc mellett az elsőfokú bíróság jogszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a kár nem vezethető vissza egyetlen, Ptk. 6:587. § szerinti „utaló magatartásra”, így e jogcímen az alperes felelőssége nem állapítható meg.

Összességében az elsőfokú ítélet helytállóan és a Ptk. 6:587. §-ával összhangban állapította meg, hogy:

- az alperes részéről nem valósult meg olyan szándékos, kockázatmentességet sugalló magatartás, amely a felperest alapos okkal a beruházási döntés meghozatalára indította volna,
- a felperes nem volt önhibájától mentes, jóhiszemű fél; saját döntéseivel és mulasztásaival maga idézte elő a kár kialakulását,
- a kár nem egyetlen alperesi cselekményre, hanem több, egymással összefüggő körülményre vezethető vissza, amelyek döntően felperesi oldalon merültek fel.

Ennek megfelelően a felperes utaló magatartás jogcímen előterjesztett másodlagos keresete – a fellebbezésben előadottakkal szemben – jogilag megalapozatlan, az elsőfokú ítélet e körben is helytálló, és helybenhagyása indokolt.

Az utaló magatartás körében a jelen fellebbezési ellenkérelem 4.1. pontjában – a deliktuális felelősség körében – előadott jogi érvelésünket is kérjük figyelembe venni az alperesi magatartás, illetve a felperesi felróható magatartás és önhiba körében.

4.2.1 Felperesi önhiba

Az utaló magatartás körében hivatkozom a Kúria Gfv.30350/2016/1. számú precedensképes határozatára.

A hivatkozott ügyben a Kúria megállapította, hogy „A **felperesnek tudnia kellett**, a kérelmére 2013. október 16-án kiadott alperesi tájékoztató levél alapján, **hogy a korábbi bankgarancia megújítására akkor kerülhet sor, ha a felperesnek az az iránt előterjesztett kérelme az alperes belső szabályzatai által támasztott követelményeknek megfelel.** A vámahatóság 2013. december 3-án kelt határozatából az is tudomására jutott, az újabb bankgaranciát 2014. január 23-áig kell benyújtania. Ennek ellenére - általa sem vitatottan - cégszerűen aláírt és ekkor is a szükséges mellékletek kizárólag egy részének csatolásával, elbírálható beadványt csak a fenti határidőt követően, késedelmesen terjesztett elő (...) **Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a felperestől az lett volna elvárható felelős üzleti magatartás, hogy a gazdasági tevékenységéhez szükséges hatósági engedély meghosszabbítása érdekében a maga részéről is megtegyen mindent a hatóság által megjelölt bankgarancia előírt határidőben történő beszerzése iránt.** A felperes a késedelmes ügyintézésével **vállalta annak kockázatát, hogy bankgarancia, illetve adóraktári engedély hiányában nem tudja folytatni a gazdasági tevékenységét.** E gondatlan kockázatvállalásból származó kárának viselését nem háríthatja át az alperesre. Felelőtlen üzleti magatartása - önhibája - kizárja az alperes Ptk. 6. §-a szerinti kárfelelősségének megállapítását.”

A Kúria ezen hivatkozott döntéséből analógia útján levezethető, hogy a jelen perbeli esetben a felperestől az adott helyzetben elvárható volt, hogy meggyőződjön arról, hogy az önkormányzati tulajdonosi hozzájárulás a szükséges eljárási rendben és megfelelő felhatalmazás alapján került kiadásra, illetve a felperes részéről elvárható lett volna, hogy **kezdemenyezze ezen szabályszerű eljárás lefolytatását, megvárja az alperesi tulajdonosi hozzájárulás kiadását és csak azt követően kezdjen bele az építési munkálatokba. Továbbá az is elvárható lett volna a felperes részéről, hogy az ígéretének megfelelően biztosítsa szakaszosan a beruházás megvalósításához szükséges pénzügyi forrásokat, amely ígéretének és kötelezettségének a felperes nem tudott eleget tenni.** Továbbá az is elvárható lett volna a felperes részéről, hogy egy ne egy objektíve alkalmatlan időpontra (december 31.) időzítsen taggyűlést, amelyen megszavazza a tőkeemelést, amely oda vezet, hogy az alperes beruházó cégben volt 40% arányú üzletrésze 4%-ra csökken. E körben felhívjuk a T. Ítéltábla figyelmét arra a tényre is, hogy a Ptk. kisebbségvédelmi rendelkezések csak azokra a tagokra vonatkoznak Kft. esetén, amely tagok a szavazati jogok legalább 5%-ával rendelkeznek, tehát ezen **felperesi magatartás ahhoz vezetett, hogy az alperesi önkormányzatot a korábban 40% tagi részesedésével szemben amelynek következtében 2020. januártól – tehát a tulajdonosi hozzájárulás megtagadását megelőzően - az alperes a Ptk. szerinti kollektív kisebbségi jogok önálló gyakorlásának törvényi küszöbe alá került.**

Ezek mind-mind olyan felperesi felróható magatartások, amelyek kizárják az utaló magatartás körében az önhiba hiányát.

Felhívom továbbá arra a T. Ítéltábla figyelmét arra, hogy az elsőfokú ítélet a bíztatási kárra vonatkozó felperesi követelést nem csupán a felperesi jóhiszeműség hiányára, hanem önállóan arra is alapítva utasította el, hogy a felperesi önhiba hiánya nem állapítható meg; e döntő indokot a fellebbezés konkrétan nem támadja, ezért az a Pp. 370. § (1) bekezdésére figyelemmel a másodfokú felülbírálat korlátját képezi.

4.2.2 A tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos felperesi önhiba

A felperes fellebbezésének 90–92. pontjának fő logikai hibája az, hogy a **Ptk.-beli harmadik személy védelmére vonatkozó képviseleti szabályt alkalmazza**, miközben a jelen ügyben a felperes nem tekinthető „védendő, kívülálló, jóhiszemű harmadik személynek”. A Ptk. valóban úgy szól, hogy a jogi személy nyilvántartásba bejegyzett képviselője képviseleti jogának korlátozása harmadik személlyel szemben nem hatályos, kivéve, ha a harmadik személy a korlátozásról tudott vagy tudnia kellett volna. Csakhogy itt az elsőfokú bíróság logikája éppen az volt, hogy **a felperesnek tudnia kellett**, hogy a tárgyi tulajdonosi nyilatkozat az alperesi önkormányzat oldaláról nem a rendes hivatali és testületi úton jött létre, hiszen maga a felperes ügyvezetője fogalmazta, szerkesztette és közvetlenül íratta alá a polgármesterrel. Ilyen körülmények között okszerű az az elsőfokú bíróság által levont következtetés, amely szerint ez a felperesi önhiba körében értékelendő körülmény.

Fentiekből következik, hogy az Mötv. 41. § (1) bekezdésének általános szabálya nem írja felül sem a speciális építésügyi alak követelményeket, sem azt a bírósági megállapítást, hogy az okirat nem volt a projekt kockázatait kizáró módon alkalmas és joghatályos hozzájárulás.

A felperes a polgármester tanúvallomásából (67. sz. jegyzőkönyv, 2. oldal) csak azt emeli ki, hogy:

- az ügyvezető kérte tőle a nyilatkozatot „az építkezés megkezdéséhez”;
- ő azt „egyetértőleg” aláírta;
- szerinte az építkezés megkezdéséhez szánták.

Ezzel szemben hangsúlyozni szükséges a hivatkozott tanúvallomásban foglalt további nyilatkozatokat.

Koszi András tanú, mint volt polgármester kifejezetten elmondta, hogy:

- az irat nem az alperesi önkormányzatnál készült;
- nem hivatalosan kiállított önkormányzati okirat, hanem a felperesi ügyvezető által elkészített okirat.

Ebből a szempontból a tanúvallomás nem azt támasztja alá, amit a felperes a fellebbezésében állít, hogy a felperes „jóhiszeműen hihetett a formai kifogástalanságban”, hanem épp ellenkezőleg: azt, hogy a felperes is tudta, illetve tudnia kellett, hogy az okirat

- **nem hivatalos önkormányzati irat,**
- **a jegyző és a képviselőtestület bevonása nélkül, a felperesi ügyvezető által készült,**
- **és ennek következtében joghatás kiváltására nem alkalmas.**

Ez az elsőfokú bíróság azon megállapítását támasztja alá, hogy az építetői szerepben eljáró felperesnek magának kellett volna gondoskodnia arról, hogy a joghatás kiváltásához alakilag is megfelelő tulajdonosi hozzájárulás álljon rendelkezésre.

A felperes azt állítja, hogy az elsőfok okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes „önhibája”, illetve neki róható fel, hogy:

- a volt polgármester nem tartotta be a rá irányadó formai szabályokat,
- és hogy a felperes nem győződött meg a megfelelő felhatalmazásról.

Álláspontom szerint azonban a hangsúly nem azon van, hogy a polgármester milyen belső önkormányzati normákat sértett meg, hanem azon, hogy

- építetőként a felperes vállalta a teljes kivitelezési projekt indításának és folytatásának építésjogi és finanszírozási megfelelőségét és kockázatát;

- e körben ő döntött úgy, hogy a szóban forgó – maga által szerkesztett, nem hivatalos – nyilatkozat alapján megnyitja az építési naplót és megkezdte a kivitelezést képviselőtestületi felhatalmazás hiányában még mielőtt lejárna az építési engedély;
- a felperes elmulasztotta azt a jogszabályi kötelezettségét, hogy az építési naplóba feltöltse a tulajdonosi hozzájárulást;
- miközben az építésügyi előírások ismeretében ésszerűen elvárható lett volna a felperestől, hogy:
 - a) vagy az önkormányzat hivatalos okiratát, jegyző által ellenjegyzett formát kérje, mögé tűzve a képviselőtestületi döntést,
 - b) és előzetesen rendezze a földhasználat szerződéses jogcímét és annak formáját, a felépítmény későbbi sorsát.

Az elsőfokú bíróság ebből azt az – alperes álláspontja szerint helyes és okszerű - következtetést vonta le, hogy a formai hiányosságú, felperes ügyvezetője által „utolsó pillanatban” maga szerkesztett okira a felperes építette rá a teljes beruházási döntést (máskülönben lejárt volna az építési engedélye), ő döntött az e-napló szabálytalan megnyitása mellett és ő adta át az alvállalkozójának a területet annak ellenére, hogy ehhez sem volt hozzájárulása az alperesi önkormányzattól (tehát annak képviselőtestületétől, amely a vagyoni kérdésekben jogosult döntést hozni).

A felperesi fellebbezés 96-98 pontjaival összefüggésben megjegyzem, hogy az elsőfokú bíróság nem azt állapította meg, amit a felperes állít a fellebbezésében, hogy a polgármester „bármit aláírhat, mégsem köti az önkormányzatot”, hanem azt, hogy a konkrét ügyben a felperes nem hivatkozhat jóhiszeműen a polgármester aláírására, mert maga is közreműködött a szabálytalan eljárási helyzet előidézésében, és nem győződött meg a szükséges önkormányzati felhatalmazás fennállásáról.

Ez különösen azért okszerű következtetés, mert:

- az irat nem az önkormányzatnál készült,
- hanem azt a felperes ügyvezetője készítette,
- a polgármester a taggyűlésen kapta meg aláírásra;
- tehát a felperesi ügyvezető még csak be sem terjesztette az alperesi önkormányzat részére előzetesen.

Megjegyezzük, hogy a felperes még utóbb sem tett semmit annak érdekében, hogy a tulajdonosi hozzájárulást a rendes hivatali úton beszerezze.

Ilyen tényállás mellett éppen hogy a felperestől volt elvárható a fokozott körültekintés. A felperes nem egy önkormányzat által kibocsátott, formailag kifogástalan önkormányzati okira alapította az e-napló megnyitását – amely már szükségszerű volt, máskülönben lejárt volna az építési engedélye, hanem egy általa szerkesztett és nem a hivatalos úton aláíratott dokumentumba, amelyet előzetesen még csak meg sem küldött az alperesi önkormányzat részére, hogy az aznapi képviselőtestületi ülésen dönteni lehessen róla.

A felperesi fellebbezés 97. pontja jogszabályellenes érvelést ad elő.

Az Möt. 107. § ekként rendelkezik: „A helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.”

Tehát az alperesnek – szemben a felperes állításával - semmilyen „belső önkormányzati normával” nem kellett igazolnia azt, hogy a volt polgármester nem volt jogosult kiadni tulajdonosi

hozzájárulást, hanem a bíróságnak azt kellett vizsgálnia (és a felperesnek is), hogy a képviselőtestület hozott-e döntést a tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról vagy sem. Ennek tényéről pedig a felperes – a tanúvallomás szerint – még csak nem is érdeklődött a volt polgármesternél és az egyébként nyilvános és bárki számára megtekinthető testületi ülésen született jegyzőkönyvet sem ellenőrizte. Ehelyett a felperesi ügyvezető a felperesi taggyűlésen íratott alá egy hozzájáruló nyilatkozatot a polgármesterrel.

Míndezekre tekintettel álláspontom szerint az elsőfokú bíróság által levont következtetések okszerűek és helytállóak, már csak azért is, mert - ahogy a felperes a fellebbezésében is többször hivatkozik más alperesi képviselőtestületi döntésekre – minden más kérdéssel kapcsolatban a felperes részére ismert és követendő volt, hogy a képviselőtestület dönt vagyoni jogi kérdésekben (magáról a beruházásról, esetleges tőkeemelésről, közbeszerzési eljárásról stb.). Ebből okszerűen következik, hogy azzal is tisztában volt a felperes (ill. ügyvezetője), hogy a szabályosan kiállított tulajdonosi nyilatkozatot az önkormányzat szerkeszti és kiadmányozza, nem pedig ő. Ennek ellenére döntött a szabálytalan kiállítás mellett a felperesi ügyvezető, hogy még az építési engedély lejárata előtt 1 nappal megnyissa az e-naplót.

E körben utalok arra, hogy a felperesi fellebbezés 174-176. pontja is megalapozatlan.

Felperes arra hivatkozik, hogy nem állapítható meg, hogy alperes nem akarta az uszodát, e körben hivatkozik az alapkőletételre, majd arra, hogy az ellen senki nem tiltakozott, majd mindebből levonja a 175. pontban azt a következtetést, hogy a felperes beruházási tevékenységét az alperes jóváhagyta azzal, hogy az ellen nem tiltakozott.

Felperes által a 174-176. pontban levezetett érvelés több tárgyi tévedésben szenved.

Egyrészt a felperes ismételtén összemosza az uszodaberuházás mint önkormányzati cél általános támogatását azzal a külön jogkérdéssel, hogy az alperes adott-e a konkrét kivitelezéshez, illetve annak folytatásához joghatályos, a szükséges képviselőtestületi döntésen alapuló tulajdonosi hozzájárulást. Az, hogy az alperes a beruházás célját korábban támogatta, a polgármester részt vett az alapkőletételben, vagy az építési munkák megkezdése ellen kifejezett tiltakozást nem tanúsított az önkormányzat (amely munkavégzés megkezdéséről egyebekben nem is tudott, hiszen a terület felperesi alvállalkozó részére történő átadásán az alperes részéről senki nem vett részt), nem azonos a perbeli ingatlanra történő építéshez szükséges tulajdonosi rendelkezés megtételével.

Másrészt a felperes abból a körülményből, hogy az építkezés ellen az alperes részéről nem történt azonnali tiltakozás, okszerűtlenül vonja le azt a következtetést, hogy ezzel az alperes a beruházási tevékenységet jóváhagyta. A hallgatás, a passzív magatartás vagy a projekt általános ismerete önmagában nem pótolja a kifejezett, joghatás kiváltására alkalmas tulajdonosi hozzájárulást, különösen olyan esetben, amikor az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban áll, és a tulajdonosi joggyakorlás rendjére külön szabályok irányadók (Nvt., Mötv.). Az alperes részéről tehát legfeljebb a projekt ismertsége, illetve annak kezdeti támogatottsága állapítható meg, de ebből nem következik a kivitelezéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulás fennállása, végképp nem annak folytatólagos, feltétlen és visszavonhatatlan jóváhagyása.

Harmadrészt a felperes érvelése figyelmen kívül hagyja, hogy az elsőfokú bíróság nem azt állapította meg, hogy az alperes „nem akarta az uszodát”, hanem azt állapította meg az elsőfokú bíróság – helyesen -, hogy a perbeli jogvita szempontjából nem az uszodaprojekt általános támogatottsága, hanem a konkrét tulajdonosi hozzájárulás jogi sorsa, továbbá a felperes saját eljárásának körülményei bírnak jelentőséggel.

A felperes 174–176. pontban előadott okfejtése ezért érdemben nem alkalmas az elsőfokú ítélet megdöntésére, mivel az nem konkrét ítéleti megállapítást cáfol, hanem olyan körülményekből próbál joghatást levezetni, amelyek önmagukban tulajdonosi hozzájárulásként nem értékelhetők.

Továbbá a felperesi érvelés figyelmen kívül hagyja az időbeli sorrendet és a körülmények lényeges megváltozását. Az alapkőletétel és a beruházás kezdeti szakasza **még azelőtt** történt, hogy:

- a felperes pénzügyi ellehetetlenülése nyilvánvalóvá vált volna (lejárt, ki nem fizetett számlák, fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet),
- a felperes az igazgatási szünet idejére rosszhiszeműen összehívta volna a taggyűlést,
- a tőkeemeléssel az alperes üzletrésze 40%-ról 4%-ra csökkent volna.

Az elsőfokú ítélet által is rögzített peradatok szerint az alperesnek ezekről a körülményekről a beruházás előrehaladtával tudomása lett, a kockázatok jelentősen felerősödtek. A Ptk. általános elvei szerint ilyen esetben a tulajdonos jogosult a korábbi elvi támogatását felülvizsgálni, és a későbbi döntéseit – így a további tulajdonosi hozzájárulás megtagadását – **az időközben megváltozott körülményekhez igazítani**. A Ptk. 1:3. § szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelménye nem értelmezhető úgy, hogy az önkormányzatot egy korábbi, általános projekt-támogatás örök érvényű, minden későbbi helyzetben kötelező „ígéretéhez” köti.

Negyedrésztt téves az a felperesi következtetés, hogy az alperes „hallgatása” – azaz az építkezés kezdeti szakaszában a kifejezett tiltakozás hiánya – önmagában **joghatás kiváltására alkalmas magánjogi nyilatkozatnak**, illetve utólagos, általános jóváhagyásnak minősülne. A tulajdonosi hozzájárulás kiadására az építésügyi szabályozás kifejezett, **írásbeli, formakötött** jognyilatkozatot ír elő. Ezzel ellentétes lenne az a jogértelmezés, amely szerint egy pusztán „nem tiltakozás” vagy egy ünnepélyes alapköletetlen való részvétel a Ptk. 6:519. § vagy 6:587. § szerinti felelősség szempontjából a formailag megkívánt tulajdonosi hozzájárulással volna egyenértékű.

Ötödrésztt, a felperes érvelése a felróhatóság fogalmát is félreérti. A kártérítési felelősség szempontjából nem az a kérdés, hogy az alperes „akarta-e” az uszodát, hanem az, hogy a beruházás pénzügyi és jogi kockázatainak ismeretében **a további tulajdonosi hozzájárulás megtagadása** eltért-e attól, ami az adott helyzetben általában elvárható volt tőle. A felperes pénzügyi ellehetetlenülése, a lejárt tartozások, a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet, valamint a tőkeemelés körülményei alapján az alperes részéről a további hozzájárulás megtagadása éppen hogy **észszerű, felelős döntésnek** minősül, és nem tekinthető a Ptk. szerinti felróható magatartásnak.

Összefoglalva: a felperes 174–176. pontbeli érvelése figyelmen kívül hagyja a beruházás időbeli dinamikáját, a körülmények lényeges megváltozását, a tulajdonosi hozzájárulás szigorú formai követelményeit és a felróhatóság Ptk. szerinti tartalmát. Sem az alapköletétel, sem az, hogy a beruházás kezdeti szakaszában az alperes nem tiltakozott, **nem alapozza meg** azt az állítást, hogy az alperes a későbbiekben köteles lett volna a beruházás folytatásához tulajdonosi hozzájárulást adni, illetve hogy ennek megtagadása jogellenes, felróható károkozó magatartásnak minősülne.

E körben **a magánszakértői vélemény és a felperes keresetlevele is hivatkozza: Martonvásár város jegyzője 2018. május 15-én kelt PH/ 1520-10/2018. iktatószámú határozatában az új városi uszoda (Velence hrsz.:4509/2) építési engedély hatályát meghosszabbította 2019. július 10-ig. Ahhoz, hogy az építési engedély ne veszítse hatályát, az építkezést legkésőbb 2019. július 10. napjáig meg kellett kezdenie a felperesnek.**

Felperes nem gondoskodott arról, hogy időben kérjen tulajdonosi hozzájárulást az építkezés megkezdéséhez az alperesi képviselőtestülettől. Hogy az építési engedély ne veszítse hatályát, a felperes az építési engedély hatályosságának utolsó napján, 2019. július 10. napján úgy intézkedett, hogy átadta az alperes tulajdonában álló telket a felperes alvállalkozója részére, hogy meg a felperes tudja nyitni az e-naplót.

Ez a rövid határidő magyarázza azt, hogy a felperesi ügyvezető miért nem a rendes hivatali úton kért tulajdonosi hozzájárulást az alperesi önkormányzattól: mert arra már nem volt ideje. Hogy az építési engedély ne veszítse hatályát, **a felperesi ügyvezető megkerülve a hivatali utat**, megszerkesztett egy tulajdonosi hozzájárulást és aláíratta hivatali eljárásán kívül annak

érdekében, hogy az építkezést megkezdhesse mielőtt az építési engedélye lejár. Ez a felperesi önhiba körében értékelendő, hiszen a felperestől elvárható volt, hogy tudomással legyen arról, hogy a vagyoni kérdésekben a képviselőtestület a döntéshozó.

Az, hogy az építési engedély hatályának utolsó napján kellett az e-naplót megnyitni, nem külső, elháríthatatlan körülmény, hanem a felperes saját mulasztásának következménye. A felperestől – mint az alperes tulajdonában álló ingatlanra beruházást tervező gazdasági társaság ügyvezetőjétől – elvárható volt, hogy ismerje: vagyoni kérdésben az alperesi önkormányzatnál a képviselő-testület a döntéshozó (ahogy az addig is történt), a tulajdonosi hozzájárulás rendes útja a testületi határozat, jegyzői előkészítéssel. Ettől tudatosan eltérve, a rendes eljárási rendet megkerülve járt el, amikor hivatali eljárás kívül, saját maga által megszerkesztett okiratot íratott alá. Ez a körülmény a felperes oldalán fennálló önhiba körében értékelendő, és kizárja, hogy a Ptk. 6:587. §-a szerinti utaló magatartásra sikerrel hivatkozhatson.

Tehát a felperes által vállalt kockázat és a rendes eljárási út megkerülése nem alapozhat meg sem jóhiszeműséget, sem önhiba-hiányt, sem pedig olyan bizalmi helyzetet, amelyre utóbb a felperes az alperessel szemben eredményesen hivatkozhatna. Nem az alperes idézte elő a sürgető helyzetet, hanem a felperes a saját mulasztása miatt jutott olyan helyzetbe, hogy a lejáró engedély miatt a szabályszerű tulajdonosi hozzájárulás beszerzését már nem a rendes úton próbálta megoldani. Ennek következményei nem telepíthetők át az alperesre.

A felperesi fellebbezés 191. pontja, amely szerint „Az utaló magatartás sorozat valós tények szerinti megvalósulását egyebekben még maga az alperes sem vitatta a perben” teljességgel iratellenes és rosszhiszemű állítás.

Alperes a 61. és 68. sorszámú benyújtott iratában (is) részletesen kifejtette, hogy miért alaptalan a felperesi követelés az utaló magatartás körében, tehát tényszerűen nem igaz, hogy az alperes a felperes ezen kereseti kérelmével összefüggésben vitatást nem terjesztett elő.

Alperes az alábbiakra mutatott és mutat rá.

A Ptk. kommentár akként fogalmaz, hogy: „A Szegedi Ítélet tábla ítélete a Ptk. értelmezésében is helyesen állapította meg a következőket: önmagában amiatt, mert a felek előrehaladott szerződéses tárgyalásokat folytattak, amelyek során nyomatékkal felmerülhetett a szerződéskötés lehetősége, a szerződés létrejöttének elmaradása nem alapozza meg az utaló magatartás miatt a biztatási kártalanítást.”

Jelen esetben feltehető – de ennyi idő távlatában nehezen rekonstruálható -, hogy folyhattak tárgyalások a felek között, azonban a ráépítéssel összefüggésben szerződés nem jött létre, ennek ellenére a felperes a munkálatokat megkezdte.

A kommentár meghatározása szerint azonban a szerződéskötés elmaradása folytán ki nem adott tulajdonosi hozzájárulás nem képezheti a biztatási kártalanítás alapját. Megjegyezzük továbbá, hogy jelen esetben a felperes kívánt az alperes telkére ráépíteni, amelynek feltételeit elsősorban a felperes lett volna köteles előkészíteni, mert önmagában az a tény, hogy az alperesi önkormányzat egyebekben támogatta az uszoda beruházási projekt előkészítését, nem volt egyenértékű azzal, hogy a ráépítés kérdését a nemzeti vagyon tekintetében rendezte volna a felperes. De a felperes – mint az a periratokból kiderült – az e-naplóhoz kötelezően feltöltendő tulajdonosi hozzájárulást sem töltötte fel, csak az építéshatósági ellenőrzést követően „került elő”.

4.2.3 Az alperesi önkormányzat tulajdonában álló telek átadásával kapcsolatos önhiba

Amint azt a 4.2.2. pontban kifejtettem, álláspontom szerint a felperes önhibája kimutatható a tulajdonosi hozzájárulással összefüggésben. Azonban a tulajdonosi hozzájárulás kiállításának

körülményein, illetve a felperes által történt hivatali út elkerülésén túl rámutatunk arra is – ameddig az elsőfokú bíróság már el sem jutott, mert az indokolása „megállt” a tulajdonosi hozzájárulás szabálytalanságánál -, hogy a felperes hogyan adta át az építéssel megbízott koncesszor részére az alperesi telket.

Ahogy az elsőfokú ítélet is tartalmazza, alperes már az elsőfokú eljárásban is hivatkozta – és a felperes sem cáfolta sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében -, hogy az alperes kizárólagos tulajdonában álló telket 2019.07.10. napján – tehát az e-napló megnyitásának napján – úgy adta át az építésre megbízott Épületgenerál Konstrukt Kft. részére, hogy a tulajdonosi hozzájárulás – eltekintve attól, hogy nem volt szabályos – felhatalmazást sem adott erre.

Az alperes információt sem kapott arról, hogy a felperes már át kívánja adni építésre a területet. Az alperes (részéről senki) fentiek okán ott sem volt ezen az átadáson.

Mindez egyértelműen azt bizonyítja, hogy a felperes nem csupán egy vitatható tartalmú és formájú nyilatkozatra alapította a beruházás megkezdését, hanem az alperes kizárólagos tulajdonában álló ingatlan birtokba adása tekintetében is önhatalmúan, az alperes tényleges tudta és közreműködése nélkül járt el. A felperes tehát nem olyan helyzetben kezdte meg a kivitelezést, amelyben a tulajdonosi akarat egyértelműen, a szükséges önkormányzati rendben és a terület átadására is kiterjedően megnyilvánult volna, hanem **maga teremtette meg azt a látszatot, mintha a beruházás megkezdésének minden jogi feltétele fennállna. Ilyen körülmények között a felperes részéről sem jóhiszeműség, sem alapos ok, sem önhibahiány nem állapítható meg;** ellenkezőleg, a kockázatos helyzetet maga idézte elő, ezért annak jogkövetkezményeit az alperesre nem háríthatja át.

A felperes valójában nem kapott jogszerűen átadott munkaterületet, hanem saját döntésével és saját kockázatára bocsátotta a koncesszor rendelkezésére az alperesi ingatlant; ez a magatartás önmagában kizárja, hogy a későbbiekben a beruházás megkezdését az alperesnek tulajdonítható biztatásként vagy jogszerűen megalapozott eljárásként tüntesse fel.

Aki a rendes hivatali út mellőzésével, maga által megszerkesztett tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat tartalmát utóbb a munkaterület tényleges átadására is kiterjesztve értelmezi, az alappal nem hivatkozhat arra, hogy a beruházás megkezdésének jogi alapját az alperes magatartása teremtette meg.

E körben hivatkozunk továbbá a felperes fellebbezésének 81. pontjára, amelyben azt az állítást fogalmazza meg, hogy a Ptk. 6:1.§ következett az, hogy át kellett adnia a területet és az ellen az alperes nem tiltakozott.

Ezen felperesi állítás jól demonstrálja, hogy a felperes még a jelen peres eljárásban is azt hangsúlyozza, hogy nem csak, hogy joga, de kötelezettsége is volt az alperes tulajdonában álló telek építésre történő átadása. Erre azonban a felperesnek nem volt felhatalmazása.

A Ptk. 5:13.§ alapján a teljes és kizárólagos jogi hatalom illette és illeti meg a tárgyi telken, amely alapján a felperes kizárólag akkor adhatta volna át a tárgyi telket építésre a felperes által megkötött koncessziós szerződésben szereplő Épületgenerál Konstrukt Kft. részére, ha erre előzetes, írásbeli felhatalmazással rendelkezik az alperesi önkormányzat részéről. Ehhez szintén képviselőtestületi döntés lett volna szükséges, tekintettel arra, hogy önkormányzati vagyonnal történő rendelkezésnek minősül a terület építkezésre történő átadása. A felperes ilyen engedélyt sem szerzett be az alperesi önkormányzattól, majd most utóbb azt állítja, hogy jogszabályi kötelezettsége volt a terület átadása, amelyet egyébként az elsőfokú eljárásban sem bizonyított. A tulajdonosi részjogosítványok az alperest illetik, a felperes nem járhat el felhatalmazás nélkül ebben a körben.

Az a felperesi állítás pedig, miszerint az alperes nem tiltakozott a terület átadása ellen, azért iratellenes, mert az alperes részt sem vett a terület átadásán, nem is tudott róla, így értelem szerűen tiltakozni sem tudott ellene.

A 61. sorszámú iratunkhoz csatoltuk az alperesi telek átadás-átvételi dokumentumát:

Munkaterület Átadás-Átvétel.

Felvéve: 2481 Velence, Béke út hrsz.: 4509/2 2019. július 10.
Tárgy: Velence Városi Uszoda építése
Jelen vannak: László Csaba – Velence Plusz Kft (Építető)
Fekete Balázs – B.B.F. Kft (Műszaki ellenőr)
Kálmán Péter – VRS Parthotel Kft (Üzemeltető)
Kovács Attila – Épület Generál Konstrukt Kft (Kivitelező)
Kókai János – Épület Generál Konstrukt Kft (Felelős műszaki vezető)

Jelenlevők az építési területet megtekintették és az alábbiakat rögzítették:

1. A munkaterület szerződés szerinti munkavégzésre alkalmas.
2. A munkaterület a Béke út és a Velence Resort Hotel felé kerítéssel határolt. A Kivitelező kéri, hogy az Építető járjon el annak érdekében, hogy a Velence Déli Kanyari Kikötőtől a terület lezárható legyen, hogy illetéktelenek ne juthassanak be az építési területre.
3. Az építéshez szükséges víz villany energiát az Üzemeltető biztosítja.
4. A terület megközelítése a Béke út felől lehetséges.
5. Az építési terület közműmentes.
6. Építető tájékoztatja Kivitelezőt, hogy a Velence-tó környékén partfal rekonstrukciós munkák folynak, amely az építési területet annyiban érinti, hogy a 4487/3 hrsz.-ú terület (múrvás parkoló) víz elvezető árka az építési telken található.
7. Kivitelező nyomatékosan kéri a tervszolgáltatás folyamatos szerződésszerű teljesítését, mert annak hiánya komolyan veszélyezteti a befejezési határidő sikeres tarthatóságát.

László Csaba – Velence Plusz Kft
Fekete Balázs – B.B.F. Kft
Kálmán Péter – VRS Parthotel Kft
Kovács Attila – Épület Generál Konstrukt Kft
Kókai János – Épület Generál Konstrukt Kft

Ez a dokumentum igazolja, hogy az alperes tudomása nélkül került sor az átadásra. Álláspontunk szerint e körben is azért kapkodott a felperes, mert ha nem nyitotta volna meg az e-maplót 2019.07.10. napján, akkor lejárt volna az építési engedély. Ez viszont a felperesnek felróható, mert nem gondoskodott időben a szabályos projektindítás feltételeiről.

4.2.4 Az uszodaberuházás pénzügyi megvalósíthatóságával kapcsolatos önhiba

Ebben a körben hivatkozunk a jelen fellebbezési ellenkérelem 3.1.-3.3. pontban előadottakra, amelyek a pénzügyi finanszírozással kapcsolatos felperesi önhiba körében értékelendők.

Hivatkozunk továbbá a felperes által a periratokhoz csatolt, általa kötött koncessziós szerződésre is az alábbiak szerint. A felperes a saját maga által megkötött koncessziós szerződés 11. oldalán szereplő kockázatviselési táblázat alapján az engedélyes tervek elkészítésének és meglétének

kockázata, a kiviteli terv elkészítésének kockázata, valamint a beruházási költségekhez szükséges pénzügyi forrás rendelkezésre állásának kockázata a VELENCE PLUS Kft.-hez, tehát a felpereshez van rendelve.

A szerződés 8.3. pontja szerint a VELENCE PLUS Kft. kijelenti, hogy a szerződéssel összhangban a létesítmény megvalósításához szükséges forrásokkal az ütemezésnek megfelelően rendelkezni fog.

Ma már tudjuk, hogy ez a felperesi kötelezettségvállalás nem teljesült, a felperes neki felróható módon egy teljességgel megalapozatlan pénzügyi helyzetből indította a beruházást és hamar fizetéképtelenséggel fenyegető helyzetbe került, amely körülmény szintén hozzájárult ahhoz, hogy az alperesi önkormányzat nem adott ki tulajdonosi hozzájárulást a projekt folytatásához, hiszen a beruházás megvalósulása nem volt biztosított.

4.2.5 A megépült alapozással, annak méretével kapcsolatos felperesi önhiba

Ahogy az a jelen fellebbezési ellenkérelem 2.3.1. pontjában részletesen kifejtettem, a felperes olyan alapozási munkálatokat végeztetett, olyan cölöpalapozást épített meg, amelyre még építési engedélye sem volt. A 2.3.1. pontban táblázattal szemléltettem a 2019-ben hatályos építési engedély szerinti uszodaméretet, majd ahhoz képest a 2020. szeptemberben kiadott építési engedély szerinti uszodaméretet.

A táblázat alapján látható, hogy **a felperes bár az építkezés megkezdésétől annak leállításáig 8146,96 m² alapterületű uszoda építésére rendelkezett engedéllyel, valójában 12701,99 m² alapterületű épülethez megfelelő alapot épített (erre épül a teljes felperesi magánszakértői vélemény is)**, tehát a későbbi, 2020 szeptemberében kiadott építési engedély alapján építkezett a felperes 2019-ben.

Ebből következően a felperes olyan építkezéssel összefüggésben állított kárát kívánja az alperesi önkormányzaton érvényesíteni, amely építkezésre még jóváhagyott építési engedélye sem volt 2019-ben, amikor az építkezést megvalósította. A 2019-ben megvalósult építkezés egy 2020. szeptemberben kiadott építési engedélynek feleltethető meg, amiről az alperesi önkormányzatnak tudomása sem volt 2019-ben, ilyenről a felperes nem is tájékoztatta az alperest.

Míndezekből következően az alperesi önkormányzat a felperes által hivatkozott megvalósult 12701,99 m² alapterületű beruházásra nem adott és nem is adhatott engedélyt 2019. júliusban, mivel az a terv, ami a 12701,99 m² alapterületű beruházásról szól, csak 2019 novemberében, ill. 2020 márciusában született meg, tehát csak a meglévő alapozás megépítését követően.

Tekintettel arra, hogy a felperes szabálytalanul építkezett és a szabálytalan építkezés az alperes tudta nélkül zajlott, ekként ez mind felperesi önhiba, mind alapos ok és jóhiszeműség hiánya, mind okozatosság hiánya körében értékelendő és kérem azok körében figyelembe venni.

4.2.6 Felperesi jóhiszeműség hiánya

Utaló magatartás megítélésének továbbá alapvető feltétele, hogy a károsult jóhiszemű legyen. A periratokból azonban megállapítható, hogy a felperes nem volt jóhiszemű, tisztában volt azzal, hogy nem a felperesi társaság telkére készül építkezni és a közbeszerzési eljárásban is megtévesztően járt el, mert már akkor – illetve a későbbi koncessziós szerződésben is – azt állította, hogy az ő tulajdonába fog kerülni a felépítmény, tehát a felperesnek vélhetően az volt a szándéka, hogy ő a felépítmény kizárólagos tulajdonosa legyen, amit úgy kívánt elérni, hogy ebben nem állapodott meg az alperessel (amely megállapodás vélhetően valamilyen mértékű fizetési kötelezettséget rótt volna

a felperesre, de már a beruházás megvalósítására sem rendelkezett fedezettel a felperes – mint utóbb világossá vált).

Ennek ellenére a peiratok között lévő, a felperes által kötött koncessziós szerződés 8.2. pontja még az alábbiakat is tartalmazza:

8.2. A VELENCE PLUS Kft. megerősíti a Koncesszor felé, hogy a jelen Szerződés aláírása és abban foglalt rendelkezések a VELENCE PLUS Kft. jogszerű, érvényes és kötelező kötelezettségvállalásai, amelyek nem értelmezhetőek semmilyen körülmények között kiterjesztően, de amelyek a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban kikényszeríthetők.

Tehát nem csak hogy azt állította a felperes, hogy az ő kizárólagos tulajdonában fog állni a majdani felépítmény, a 8.2. pontban még jogszerű, érvényes és kötelező kötelezettségvállalásnak is nevezte azt.

A felperesi jóhiszeműség hiánya körében kérem figyelembe venni a 2.2.1. pontban részletesen kifejtett, a 4.2.3. pontban is hivatkozott azon körülményt, hogy a felperes 2019-ben egy 2020. szeptemberben kiadott építési engedélynek megfeleltethető cölöpalapozást épített meg, amelyet szakértői véleménnyel is alátámasztott. Álláspontom szerint jóhiszeműség nem állítható meg olyan építkezéssel összefüggésben, amire még csak engedéllyel sem rendelkezett a felperes.

Álláspontunk szerint a felperes vonatkozásában jóhiszeműség nem azonosítható.

A felperesi jóhiszeműség hiányában kérem figyelembe venni a felperes által a polgármesterrel aláíratott tulajdonosi hozzájárulás körében előadott körülményeket, jogi érvelésemet. Szintén a felperesi jóhiszeműség hiányának körében kérem értékelni az alperesi üzletrész 40%-ról 4%-ra csökkentő felperesi magatartást, amelyet a jelen fellebbezési ellenkérelem 3.4.1. pontjában részletesen kifejtettem.

Fentiek szintén megalapozzák azt, hogy az elsőfokú döntés érdemben helyes.

4.2.7 Felperesi magatartás alapos indokának hiánya

Az utaló magatartás alapján történő kártérítés harmadik alapfeltétele, hogy a károsult magatartásának alapos indoka kell legyen.

Az Mötv. 107. §-a alapján a tulajdonosi jogok gyakorlásáról főszabály szerint a képviselő-testület rendelkezik, ezért a felperes alappal nem bízhatott abban, hogy a projekt általános támogatottsága, az alapkölvetétel, a tiltakozás kezdeti hiánya vagy egy nem hivatalos úton megszerkesztett és aláíratott okirat önmagában elegendő jogi alapot teremt a beruházás megkezdéséhez. Különösen kizárja az alapos ok fennállását, hogy a felperes maga is szükségesnek tartotta külön tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat beszerzését, vagyis maga sem tekintette rendezettnek a helyzetet. A felperes tehát nem objektíve megalapozott bizalomra, hanem saját kockázatvállalására alapította a beruházást; ez az „alapos ok” követelményének nem felel meg.

Továbbá a felperes az általa megkötött koncessziós szerződésben állította, hogy a felépítmény a tulajdonába fog kerülni. Annak ellenére, hogy ezt az állítást fogalmazta meg a közbeszerzési eljárásban nyertes építő és üzemeltető vállalkozásokkal, az erre vonatkozó intézkedéseket, lépéseket nem tette meg, azaz nem is kezdeményezte az alperesi önkormányzat képviselőtestületénél a későbbi felépítmény tulajdonjogának rendezéséről szóló megállapodás megkötését.

Ebből következően a felperes egyebekben magát a koncesszort is megtevesztette, mivel az általa aláírt koncessziós szerződés (amely a felperesi keresetlevél benyújtásával került csatolásra F5 alatt) az alábbiakat tartalmazta többek között:

5.2. A Koncesszor kizárólagos joga és kötelezettsége a Létesítmény felépítése, működtetése, valamint a Létesítmény birtoklása, használata és hasznainak szedése a Koncessziós Időszak alatt, a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban.

12.4. A 12.3. pont szerinti nyilvántartás nem vagyonynyilvántartás, így annak vezetése nem jelenti azt, hogy a nyilvántartás szerinti vagyontárgyak a Koncesszornak a számvitelről szóló

2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Számvtv.) 12. §-a szerinti könyveiben szerepelnének. A Létesítmény a VELENCE PLUS Kft. könyveiben szerepel.

18.4. A 18.1. pont szerinti határidőben a Felek átadás-átvételi eljárást folytatnak le, amelyről átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Az Építőtől a Létesítményt az Üzemeltető veszi birtokba, továbbá a Létesítmény tulajdonosaként a VELENCE PLUS Kft. veszi át.

A teljesítési határidő tekintetében a VELENCE PLUS Kft. előteljesítést elfogad.

Ezek ismeretében nem foghat helyt az a felperesi állítás, hogy alapos oka volt a beruházás megkezdésére, hiszen a felperes saját maga állított olyat a koncessziós szerződésben, amely feltétel még nem is teljesült akkor, amikor a felperesi ügyvezető a hivatali utat megkerülve maga szerkesztett tulajdonosi hozzájárulást, hogy az építési engedély lejárta előtt gyorsan megkezdje a kivitelezést. Felperesnek – az általa csatolt koncessziós szerződés alapján – még a felépítmény tulajdonába kerülését is rendeznie kellett volna az alperesi önkormányzattal, illetve annak képviselőtestülete által hozott döntéssel és az erre irányuló szerződés megkötésével.

A felperes tehát nem az alperes objektíve megbízható és joghatályos magatartására, hanem egy általa is tudottan befejezetlen jogi konstrukcióra alapította a beruházást; az ebből fakadó kockázat nem minősül „alapos oknak”, hanem a felperes saját kockázatvállalásának.

Tehát ebben a tekintetben is tetten érhető a felperesi önhiba, amely okán az elsőfokú ítélet érdemben helyes.

4.2.8 Nem utaló magatartás, hanem a felperes rendes üzleti kockázata

Az utaló magatartás körében továbbá az alábbiakra mutatok rá.

Az utaló magatartás kivételes, konkrét bizalomkeltő helyzetre épülő felelősségi alakzat, míg a rendes üzleti kockázat a vállalkozói döntések természetes következménye. A kettő álláspontom szerint annak vizsgálatával különíthető el egymástól, hogy a felperes kára

- a) azért következett-e be, mert az alperes olyan egyértelmű magatartást tanúsított, amelyben a felperes okkal bízhatott,

- b) vagy azért, mert a felperes egy eleve kockázatos, hiányosan előkészített, bizonytalan finanszírozású beruházást saját üzleti döntésként megindított.

A Ptk. alapelvei szerint csak olyan korábbi magatartásra lehet eredményesen hivatkozni, amelyben a másik fél **okkal** bízhatott, és a felektől az adott helyzetben általában elvárható körülmények várható el.

A felperes által állított kár nem az alperes utaló magatartásának, hanem a felperes saját üzleti kockázatvállalásának, illetve magatartásának következménye.

A beruházás megkezdése a felperes saját üzleti döntése volt. A felperes kívánt idegen, önkormányzati tulajdonú telekre építkezni, ezért neki kellett volna a ráépítés jogi feltételeit, a tulajdonosi hozzájárulást és a finanszírozási háttérrel előzetesen, biztonsággal rendeznie. A Ptk. 1:4. § szerinti elvárható magatartásból az következik, hogy ilyen helyzetben a vállalkozó fél nem indulhat el pusztán feltételezésekre vagy bizonytalan jövőbeli rendezésre alapítva – főként úgy nem, hogy közben az általa (F5 alatt csatolt) koncessziós szerződésben olyan körülményeket állít, amit ő maga még nem rendezett (pl. hogy a megvalósítandó uszoda-felépítmény a felperes kizárólagos tulajdonába fog kerülni).

Az utaló magatartásra alapított biztatási kár nem arra szolgál, hogy a vállalkozási kockázatot utólag a másik félre telepítsék. Ha a projekt finanszírozása szakaszos, a források nem teljesen biztosítottak, a ráépítés külön megállapodása nincs rendezve, és a szükséges tulajdonosi hozzájárulás jogi helyzete is bizonytalan, akkor az ebből eredő károk tipikusan a beruházó rendes üzleti kockázati körébe tartoznak.

Álláspontom szerint az önkormányzati vagyon és a testületi tulajdonosi döntés jelenléte tovább szűkíti az utaló magatartásra való felperesi hivatkozás lehetőségét. Ha önkormányzati vagyonról van szó, akkor különösen nem tekinthető rendes, biztonságos üzleti alapnak az, hogy a felperesi ügyvezető kiállít magának egy hozzájáruló nyilatkozatot, vagy hogy az alapkövetétel a projekt támogatása, illetve a kezdeti tiltakozás hiánya elegendő lesz. Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlása főszabály szerint testületi döntéshez kötődik, ezért itt a beruházó részéről eleve fokozott körülmények voltak elvárható.

A felperes utaló magatartásra alapított érvelése valójában tehát a saját rendes üzleti kockázatának alperesre történő utólagos áthárítására irányul. A perbeli beruházás megkezdése a felperes saját üzleti döntése volt (már csak azért is, mert arra alperesi felhatalmazással nem rendelkezett), amelynek körében neki kellett volna előzetesen, teljes bizonyossággal rendeznie mind a ráépítés jogi feltételeit, mind a szükséges tulajdonosi hozzájárulás fennállását, mind pedig a beruházás pénzügyi fedezetét. A Ptk. 1:3. § (2) bekezdése alapján csak olyan korábbi magatartásra lehet alappal hivatkozni, amelyben a másik fél **okkal** bízhatott; a Ptk. 1:4. § (1) bekezdése szerint pedig a felektől az adott helyzetben általában elvárható körülmények követelhető meg. A felperes által hivatkozott körülmények – így a projekt általános támogatottsága, az alapkövetétel ténye, illetve a tiltakozás kezdeti hiánya – legfeljebb a beruházás politikai vagy gyakorlati ismertségét jelezheték, de nem voltak alkalmasak arra, hogy a felperes a szükséges tulajdonosi hozzájárulás, a ráépítés jogcíme és a pénzügyi megalapozottság hiányát figyelmen kívül hagyva, a beruházást kockázatmentesnek tekintse. Az ebből eredő hátrányok ezért nem utaló magatartáson alapuló kártalanítási igényként, hanem a felperes saját üzleti kockázati körében értékelendő.

Itt utalunk újra a 2.2.1. pontban részletesen kifejtett építési engedélyen történő túlerjeszkedésre is, azaz arra, hogy a felperes olyan cölöpalapozást építtetett 2019-ben, ami egy későbbi, 2020. szeptemberi építési engedélynek feleltethető meg. A felperes nem igazolt olyan alperesi hozzájárulást sem, amely alapján az alperesi önkormányzat kockázatot vállalt volna abban a körben, hogy a hatályban volt építési engedélyen a felperes továbbterjeszkedjen.

4.3 Jogalap nélküli gazdagodás

A jogalap nélküli gazdagodás körében a fellebbezés alaptalan. Az elsőfokú bíróság e jogcím tekintetében is helyesen tárta fel a tényállást, okszerűen mérlegelte a bizonyítékokat, és helytálló jogi következtetésre jutott.

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a jogalap nélküli gazdagodás intézménye szubszidiárius jellegű, ezért alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha a jogvita a felek jogviszonyára irányadó speciális szabályok alapján nem bírálható el. Az ítélet e körben kifejezetten rögzíti, hogy szerződés, valamint a jóhiszemű ráépítés megvalósulásának hiányában kellett vizsgálni, hogy a felperesi beruházás eredményeként az alperes oldalán keletkezett-e vagyoni előny, és ha igen, milyen összegben.

Az elsőfokú bíróság helyesen emelte ki azt is, hogy az építkezéssel megvalósított jogalap nélküli gazdagodás mértékének megállapításánál a követelés alapja nem a felperes ráfordítása, nem a beruházás bekerülési költsége, hanem a visszakövetelés időpontjában fennálló vagyoni előny. Az ítélet kifejezetten rögzíti, hogy e szempontból közömbös a beruházásra fordított összeg nagysága, és a vizsgálat tárgya az, hogy a keresetindítás időpontjában, vagyis 2024 márciusában, az akkori ár-, érték- és műszaki viszonyok között az alperesi ingatlan forgalmi értékét a megvalósult beruházás befolyásolta-e, és ha igen, milyen összegben.

A fellebbezés ezzel szemben valójában nem ezt a jogi tételt cáfolja, hanem a felperes továbbra is azt igyekszik elérni, hogy a bíróság a tényleges vagyoni előny helyett a beruházás költségét, illetve annak valamilyen költségalapú átszámítását tekintse a gazdagodás mércéjének. Ez azonban nem felel meg a jogalap nélküli gazdagodás dogmatikájának, és ezt az elsőfok helyesen ismerte fel. Maga az ítélet is rögzíti, hogy az alperesnél jelentkező vagyoni előny kizárólag az ingatlan beruházás előtti és a keresetindításkori állapot szerinti forgalmi értékének összevetésével határozható meg, szakértői bizonyítás útján.

Az elsőfokú bíróság helyesen minősítette aggályosnak a felperes által csatolt magánszakértői véleményt is. Az ítélet részletesen rögzíti, hogy a szakértő – megfelelő összehasonlító adatok hiányában – a gazdagodást lényegében a bekerülési költséggel azonosította, és ebből vezette le az alperes állítólagos gazdagodását. A bíróság ezzel szemben több alkalommal egyértelműen jelezte, hogy a szakértőnek a 2024. márciusi állapot szerinti forgalmi értéket kellett volna meghatároznia, és azt kellett volna megválaszolnia, hogy a megvalósult beruházás az alperesi ingatlan értékét ténylegesen növelte-e, és ha igen, milyen összegben.

A magánszakértői vélemény azonban ezt a kérdést nem oldotta meg megnyugtatóan. Egyrészt maga az ítélet rögzíti, hogy a szakértő módszertanában kizárólag a beruházás bekerülési költségének adatait vette figyelembe, piaci összehasonlító adatok nélkül. Másrészt a szakértő a meglévő szerkezeteket nem a tényleges 2024. márciusi piaci helyzetben értelmezte, hanem mint olyan speciális adottságot, amely egy jövőbeli építkezés esetén esetleg többletköltséget takaríthat meg, illetve a jövőbeni hasznosíthatóságot befolyásolhatja. Ez nem azonos a perbeli időpontban fennálló tényleges vagyoni előnnyel.

Különösen hangsúlyozandó, hogy a szakértő a gazdagodást részben feltételes, jövőbeli körülményekhez kötötte: ahhoz, hogy a telek tulajdonosa megkapja a teljes tervanyagot, a tovább- és áttervezés jogát, a megvalósulási dokumentációt és az építési naplót. A bíróságnak azonban nem egy feltételezett jövőbeni, hanem a keresetindításkori tényleges állapotot kellett vizsgálnia. Ha a gazdagodás csak további, a perbeli időpontban fenn nem álló feltételek teljesülése esetén lenne kimutatható, az önmagában is azt mutatja, hogy a felperes a keresete alapjául szolgáló tényleges vagyoni előnyt nem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság azt is okszerűen vette figyelembe, hogy az alperes álláspontja szerint a speciális, uszodához kialakított alapozás az ingatlan más célú hasznosítását kifejezetten nehezíti, adott esetben ellehetetleníti, illetve bontási vagy átalakítási többletköltséget eredményezne. Ez a védekezés önmagában is alkalmas volt annak kétségessé tételére, hogy a felperesi beruházás az alperes vagyontól valóban növelte volna. A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy ezzel szemben tényleges, realizálható, 2024 márciusában fennálló vagyoni előny állt fenn; ezt azonban alkalmas szakértői bizonyítással nem igazolta.

Egyebekben a félbehagyott uszodaalap potenciálisan teher (bontási / átalakítási / áttervezési költség), nem pedig tiszta vagyon-növekmény. Ezzel a felperes által állított gazdagodás már tényállási szinten is vitatható.

A fellebbezésben előadott azon érvelés sem helytálló, amely szerint az alperes vagyoneleltár-adatai vagy önkormányzati nyilvántartásai alapján a gazdagodás összege megállapítható lenne. A jogalap nélküli gazdagodás összegének meghatározása a perben nem számviteli vagy alperesi nyilvántartási kérdés (nem is volt ilyen bizonyítási kötelezettsége az alperesnek), hanem szakértői bizonyítást igénylő forgalmi értékelési kérdés. Ezt maga a fellebbezés is elismeri annyiban, hogy hivatkozik a 2024. márciusi forgalmi érték vizsgálatának szükségességére; ebből azonban éppen az következik, hogy az alperes vagyoneleltárában szereplő adatok nem pótolják a perbeli felperesi bizonyítási terhet.

Összességében tehát az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített igényének szakszerű alapját nem bizonyította. A felperes által csatolt magánszakértői vélemény nem volt alkalmas annak megállapítására, hogy az alperesi ingatlan forgalmi értéke a keresetindítás időpontjában a megvalósult beruházás következtében ténylegesen és meghatározható összegben növekedett. Ilyen körülmények között a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett kereseti kérelem elutasítása megalapozott és okszerű volt.

A jogalap nélküli gazdagodás körében az elsőfokú bíróság továbbá nemcsak azt mondta ki, hogy a magánszakértői vélemény aggályos, hanem azt is, hogy a visszakövetelés alapja kizárólag a visszakövetéskori vagyoni előny, és a beruházási költség önmagában közömbös.

A felperesi fellebbezés bár támadja a szakértői bizonyítás kezelését és a tényállás hiányosságát, de **nem vitatja az elsőfokú bíróság által megállapított azon jogi alaptételt, hogy a jogalap nélküli gazdagodásnál a releváns kérdés a visszakövetéskori tényleges vagyoni előny, nem pedig a bekerülési költség.** A Pp. 370.§ (1) bek. alapján tehát ezen tétel felülbírálata a kérelem hiányának korlátjába ütközik. Ebből következően viszont **ezen nem támadott jogi alapvetésnek nem felel meg a magánszakértői vélemény, ekként az ezen okból is aggályos.**

Mindezekre figyelemmel a fellebbezés a jogalap nélküli gazdagodás körében sem alapos, ezért az elsőfokú ítélet e körben is, mint érdemében helyes, álláspontom szerint helybenhagyandó.

4.4 Ráépítés

A ráépítés körében a fellebbezés álláspontom szerint szintén nem alapos. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a Ptk. 5:70. §-a szerinti jóhiszemű ráépítőnek nem tekinthető. A Ptk. 5:71. § (2) bekezdése értelmében rosszhiszemű a ráépítő, ha az építkezés megkezdése előtt tudta vagy a körülmények alapján tudnia kellett volna, hogy az építés a tulajdonos tulajdonjogát sérti. A felperes a perbeli esetben pontosan tudta, hogy nem saját, hanem önkormányzati tulajdonú ingatlanra kíván építkezni; ennek ellenére a ráépítés jogi feltételeit nem rendezte külön megállapodásban, a szükséges tulajdonosi hozzájárulás szabályszerű fennállásáról nem győződött meg, sőt a hozzájáruló nyilatkozatot maga készítette elő, nem hivatalos

önkormányzati úton. A felperes ezért alappal nem bízhatott abban, hogy a ráépítés jogszerű feltételei teljes körűen fennállnak.

A jóhiszemű ráépítés elutasítása körében az elsőfokú bíróság külön hangsúlyozza az építési naplóba való feltöltés hónapokig tartó elmaradását és a hivatalos önkormányzati ügyintézési rend megsértését.

Az ítélet szerint a felperes nem járt el körültekintően annak tisztázásában, hogy megkapta-e a szükséges tulajdonosi hozzájárulást, és külön kiemeli, hogy **hónapokig nem töltötte fel az építési naplóba a nyilatkozatot**, továbbá nem tartották be a hivatalos önkormányzati ügyintézési eljárást; erre alapítva minősíti a ráépítést rosszhiszeműnek.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozik arra, hogy az uszodaprojekt önkormányzati támogatottsága, az alapkőletétel ténye, illetve a kezdeti tiltakozás hiánya a ráépítéshez adott hozzájárulásként lenne értékelhető. A projekt céljának támogatása és az önkormányzati tulajdonú ingatlanra történő ráépítéshez szükséges joghatályos tulajdonosi hozzájárulás két külön jogi kérdés. Az előbbi fennállása az utóbbit nem pótolja.

5 A fellebbezési ellenkérelem összefoglalása

Az elsőfokú bíróság ítélete megalapozott tényállásra épül, a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűen és a Pp. szabályainak megfelelően értékelte, és a releváns anyagi jogi rendelkezéseket helyesen alkalmazta. A felperes fellebbezése ezzel szemben döntően nem valódi, az ügy érdemére kiható eljárási jogszabálysértéseket jelöl meg, hanem az elsőfokú bíróság bizonyítékértékelésének és jogi következtetéseinek felülmérlegeltetésére irányul.

A fellebbezés eljárásjogi kifogásai azért alaptalanok, mert az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást lefolytatta, a magánszakértői vélemény aggályosságát részletesen megindokolta, a felperes számára több alkalommal anyagi pervezetést adott, és nem zárta el attól sem, hogy kirendelt szakértő alkalmazását indítványozza. A felperes ezzel a lehetőséggel nem élt, majd saját mulasztását utóbb az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértéseként igyekszik feltüntetni.

A fellebbezés anyagi jogi szempontból sem alapos. Az elsőfokú ítélet helyesen jutott arra, hogy az alperes részéről nem állapítható meg felróható, jogellenes károkozó magatartás; a felperes oldalán ezzel szemben saját önhiba, fokozott kockázatvállalás, a rendes önkormányzati és hivatali út megkerülése, továbbá a beruházás jogi és pénzügyi feltételeinek hiányos előkészítése volt kimutatható. Ugyancsak helyes az elsőfokú bíróság következtetése abban a körben is, hogy a felperes részéről sem jóhiszeműség, sem a Ptk. szerinti alapos indok, sem önhiba-hiány nem állapítható meg, ezért az utaló magatartásra alapított igény sem foghat helyt. A jogalap nélküli gazdagodás és a ráépítés körében pedig a felperes nem bizonyította sem az alperes oldalán fennálló, visszakövetéskori tényleges vagyoni előnyt, sem a jóhiszemű ráépítés feltételeit.

Alperes ugyanakkor nem csupán az elsőfokú ítéletben kifejtett indokok helyességére hivatkozott és hivatkozik, hanem a jelen fellebbezési ellenkérelemben további, egymást erősítő jogi érveket is előadott. Ennek oka az, hogy amennyiben a Tisztelt Ítéltábla az elsőfokú ítélet valamely indokát részben vagy egészben nem tartaná alaposnak, úgy is fennállnak olyan további, önállóan is helybenhagyásra vezető indokok, amelyek a felperesi fellebbezés elutasítását és az elsőfokú ítélet helybenhagyását támasztják alá. Az alperes ezért a helybenhagyás mellett nemcsak az elsőfokú ítélet indokait védte meg, hanem több tekintetben önállóan is bemutatta a felperesi igények megalapozatlanságát.

Mindezek alapján a felperes fellebbezése sem eljárásjogi, sem anyagi jogi szempontból nem alapos, ezért kérem az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperest kötelezni a másodfokú

eljárásban felmerült alperesi költségek megfizetésére. Alperes az ügyvédi költségét a másodfokú eljárásban is a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bek. alapján számítja fel.

Budapest, 2026.03.17.

Tisztelettel,

Velence Város Önkormányzata alperes
képviselőjében dr. Kotilla Brigitta ügyvéd